

TRIBUNALE DI RAGUSA**ILL.MO SIG. G. E. DOTT. CARLO DI CATALDO***CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO*ESECUZIONE IMMOBILIARE iscritta al N. **187/2024 R.G.E.I.**PROMOSSA DA : 

NEI CONFRONTI DI : -----

1. PREMESSA, INDIVIDUAZIONE DEL MANDATO E SVOLGIMENTO***DELL'INCARICO.***

Io sottoscritto Ing. Roberto Piccitto, con studio a Ragusa in Via Risorgimento n.51, valutatore immobiliare B01 certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (cert. CEPAS n.569), venivo nominato C.T.U., nella procedura di cui in epigrafe con ordinanza del 19/08/2024 notificata allo scrivente a mezzo p.e.c. del 20/08/2024. Esaminato il fascicolo del procedimento e individuato gli immobili oggetto di pignoramento contattavo il custode giudiziario nominato, Avv. Eugenia Trovato, insieme alla quale veniva fissato l'inizio delle operazioni per le ore 9,50 del giorno 07/10/2024 presso gli immobili pignorati in Comiso, Via Biscari, angolo Via Lauretta e Corso Ho Chi Min, angolo Via dei Castagni. Successivamente, in data 20/02/2025, alle ore 9:30, mi recavo nuovamente presso gli immobili oggetto della procedura per completare le operazioni di rilievo (v. verbali alleg.). Attraverso la piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate, estraevo copia delle planimetrie del fabbricato, delle visure catastali (v. alleg. 4 e 5) ed effettuavo le visure ipotecarie (v. alleg.9). Per la verifica della regolarità urbanistica degli immobili, l'estrazione di copie della relativa documentazione (n.4 pratiche edilizie) accedevo all'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso (v. alleg. 7).

Conducevo quindi una ricerca finalizzata al reperimento e acquisto di atti di compravendita di immobili comparabili con quelli oggetto di accertamento, attraverso il servizio banca dati presente sul sito: <https://www.ricercacompravendite.it/>, al fine dell'applicazione del criterio di stima per MCA (Market Comparison Approach), come previsto dagli standard internazionali di stima immobiliare.

Infine con provvedimento del 08/04/2025 il G.E. disponeva che “*l’esperto stimatore verifichi la congruità del canone previsto dal contratto di locazione già stipulato, ai fini della valutazione di opponibilità di cui all’art. 2923, comma 3, c.c., da svolgersi con riferimento alla data del pignoramento*”.

2. DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI PIGNORATI CON RIFERIMENTO AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Il mandato assegnato allo scrivente richiede la individuazione di lotti costituiti da immobili con caratteristiche omogenee. Per il lotto va fornita risposta ai quesiti seguenti:

a) identificazione del bene: comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell’usufruttuario vitalizio)
- “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);



e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica;

l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs.

192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima



apportate

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni,

tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene

(formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise).

2.1 LOTTO 1.

a) identificazione del bene:

Piena Proprietà per la quota di 1/1 della società ----- di un'autorimessa sita in Comiso, con accesso dal Corso Ho Chi Min s.n., individuata in Catasto come segue (v. visure catastali storiche, alleg.4):

CATASTO FABBRICATI COMISO									
Foglio	P.la	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
13	386	2	1	C/6	1	179 m ²	Totale: 192 m ²	€ 277,34	Via Degli Eucalipti Piano S1

L'immobile, sito al piano sottostrada, ha accesso carrabile dal Corso Ho Chi Min attraverso una rampa ubicata sul lato nord, e accesso pedonale dalla Via dei Castagni attraverso il vano scala del fabbricato; risulta confinante con terrapieno sui rimanenti lati.

La superficie catastale dell'autorimessa a piano sottostrada è pari a mq 179.

La piena proprietà di ½ e la nuda proprietà di ½ dell'immobile è pervenuta alla società ----- mediante atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 26/07/2017, rogato dal Notaio Dott. Filippo Morello, n° repertorio 3558/2639, trascritto

presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 22/08/2017 ai nn. 12278/8450 (v. alleg.8, titolo 2). Al precedente intestatario, società ----- era pervenuta mediante atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 29/08/2013, rogato dal Notaio Dott. Cabibbo Leonardo, n° repertorio 241/183, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 11/09/2013 ai nn. 12343/8568. Al precedente intestatario, società. era pervenuta mediante atto di conferimento in società del 27/10/2009, rogato dal Notaio Dott. Ferro Guglielmo, n° repertorio 37427/10488, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 04/11/2009 ai nn. 21784/13283.

Al precedente intestatario, Sig.ra era pervenuta mediante atto di donazione del 13/09/2003, rogato dal Notaio Dott. Demostene Giovanni, n° repertorio 122705, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 15/09/2003 ai nn. 14559/11405 (v. alleg.8).

L'usufrutto della quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile è pervenuto alla società esecutata in data 05/05/2018 in seguito alla morte di -----.

b) sommaria descrizione del bene:

L'edificio del quale fa parte l'immobile del presente lotto è costituito da un piano interrato, destinato a garage; piano terra destinato a locale commerciale; piano primo destinato ad abitazione e secondo piano con vano lavanderia e lastrico solare. La struttura portante dell'edificio è realizzata con travi e pilastri in cemento armato; i solai sono in laterocemento. È stata rilasciata dichiarazione di conformità delle opere strutturali alla normativa sismica. I prospetti esterni della costruzione sono rifiniti con intonaco e zoccolatura in marmo.

L'accesso all'autorimessa al piano interrato avviene attraverso una rampa, dotata di cancello, con accesso dal Corso Ho Chi Min.

c) stato di possesso del bene:

L'immobile è concesso in locazione con contratto, relativo agli immobili dei lotti 1, 2 e 3, registrato in data 07/01/2020 presso l'Agenzia delle Entrate al n. 000033-serie 3T codice identificativo TYH20T000033000NE, tra la società ----- e -----

- per una durata di anni 15 con decorrenza dal 01/01/2020 e con scadenza al 31/12/2034.

Il canone di locazione per i tre immobili è stabilito nell'importo di € 5.000,00 annui, da corrispondere in ratei semestrali anticipati di € 2.500,00. In merito alla congruità del canone fissato si riferisce nel seguito.

L'immobile risulta occupato dalla ditta ----- che lo utilizza come magazzino ma non veniva fornito allo scrivente il relativo contratto di subaffitto (v. verbali di sopralluogo).

c bis) presenza di beni o cose mobili:

Fatta eccezione per la merce in magazzino, di proprietà dell'attuale occupante, nell'immobile sono presenti beni mobili di scarso valore. Qualora questi non dovessero essere rimossi prima della vendita i relativi costi di smaltimento si ritengono compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

Non si sono individuate, per il presente lotto, formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati:

Foglio 13 p.la 386 sub.2.

1. TRASCRIZIONE del 11/09/2013 – Registro Generale 12343 Registro Particolare 8568 - Pubblico ufficiale CABIBBO LEONARDO Repertorio 241/183 del 29/08/2013 - ATTO TRA VIVI derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE;
2. TRASCRIZIONE del 30/12/2014 – Registro Generale 17631 Registro Particolare 10810 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 6834 del 25/03/2014 - DOMANDA GIUDIZIALE derivante da ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI;
3. TRASCRIZIONE del 20/10/2014 - Registro Generale 13526 Registro Particolare 8655 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 163 del 01/10/2014 DOMANDA GIUDIZIALE derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;
4. ANNOTAZIONE del 24/05/2022 - Registro Generale 8364 Registro Particolare



1271 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 452/2016 del 20/04/2016
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE derivante da INEFFICACIA NEI CONFRONTI
DELLA BANCA CARIGE ITALIA SPA;

5. ANNOTAZIONE del 24/05/2022 - Registro Generale 8365 Registro Particolare

1272 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 452/2016 del 20/04/2016
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE derivante da INEFFICACIA NEI CONFRONTI
DELLA BANCA CARIGE ITALIA SPA;

6. ANNOTAZIONE del 15/11/2023 - Registro Generale 18605 Registro Particolare
3335 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 46 del 17/01/2022

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE derivante da INEFFICACIA EX ART.20901 C.C.
NEI CONFRONTI DEL BANCO POPOLARE SOC. COOP.;

7. TRASCRIZIONE del 11/07/2024 - Registro Generale 11779 Registro Particolare
8577 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1617 del 24/06/2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione
di agibilità dello stesso:**

La costruzione dell'edificio del quale fa parte l'immobile del presente lotto veniva assentita
dal Comune di Comiso con C.E. n.1.506 del 29/08/1981.

Il certificato di collaudo delle opere in cemento armato risulta depositato presso il Genio
Civile di Ragusa al n.4.907 del 13/11/1990.

Nel 1991 il Comune di Comiso rilasciava l'autorizzazione di abitabilità/agibilità, pratica n.19.
(v. documentazione titoli edilizi, alleg. 7, titoli 1, 3).

Si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi del piano interrato e il progetto depositato
e la planimetria catastale inerenti a: la realizzazione di un vano w.c.; l'ubicazione della porta
di accesso al vano scala condominiale e le finestre sulla rampa di accesso (v. alleg.2.1,
planimetrie immobili - alleg.6, lotto 1 - alleg.7, titolo 1).

Si tratta di difformità modeste, che non comportano aumenti di superficie o di volumetria, per



la cui regolarizzazione si stima una spesa di € 3.000,00.

g) attestazione di prestazione energetica:

A norma dell'art. 3 del DPR 412/93 la certificazione energetica non è obbligatoria per gli edifici in categoria catastale C/6.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

DESCRIZIONE DEL BENE.

Le superfici lorde delle varie porzioni che compongono il lotto e i rispettivi rapporti mercantili sono riassunti nella tabella seguente.

Destinazione			Autorimessa	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	197,00	1,00	197,00
Superficie scivola	SS	55,00	0,20	11,00
Superficie commerciale	(SUC)			m ² 208,00

L'immobile è costituito da un unico vano e dalla scivola di accesso dalla strada.

L'ingresso carrabile è munito di saracinesca in lamiera zincata; gli infidissi esterni sono in profilati di ferro zincato e vetri semplici. La pavimentazione è in gres ceramico; è presente un piccolo servizio igienico (privo di porta) attrezzato con wc, dotato di apparecchio di triturazione e sollevamento dei reflui, e lavatoio; le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiatura, il soffitto è rifinito con intonaco arricciato. L'immobile è dotato di impianti elettrico di tipo esterno con cavidotti a vista, idrico e fognario sottotraccia.

(v. planim. alleg.2.1, alleg.1 fotografie e alleg.3 foto aerea).

VALUTAZIONE.

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo



entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Comparabili

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

- Comparabile A

Garage – Via dei Platani - Comiso (RG)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Vano ad uso garage, piano sottostrada.	
Destinazione	Autorimessa	
Sup. principale (S1)	105,00	
Sup. scivola (SS)	20,00	
Livello piano (LEV)	1	
Servizi num. (SER)	0	
Impianti tecnologici (IMP)	0	
Stato di manutenzione (STM)	1	

Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	13/12/2023	
Prezzo	24.000,00 €	
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 13/12/2023 Dott. Parrino Nunziata Repertorio n. 16.241 Raccolta n. 12.385 Importo 24.000,00 €	

- Comparabile B

Garage – Via Principe di Napoli, n.162 – Comiso (RG)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Garage	
Destinazione	Autorimessa	
Sup. principale (S1)	28,00 mq	
Sup. scivola (SS)	0,00 mq	
Livello piano (LEV)	0	
Servizi num. (SER)	1	
Impianti tecnologici (IMP)	0	
Stato di manutenzione (STM)	0	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	19/11/2024	
Prezzo	6.000,00 €	
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 19/11/2024 Dott. Randazzo Francesca Repertorio n. 11.739 Raccolta n. 8.463 Importo 6.000,00 €	





Localizzazione comparabili

Stima a **Market Comparison Approach**

Caratteristiche:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di contratto.

Unità di misura: mesi;

- **Sup. Principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura mq;

- **Sup. Scivola (SS):** la superficie scivola è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura mq;

- **Livello piano (LIV):** la caratteristica livello piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocato l'immobile;

- **Servizi (SER):** la caratteristica servizi è una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto



della presenza dei servizi in genere oltre il primo nella formazione del prezzo dell'immobile.

- **Impianti Tecnologici (IMP):** la caratteristica Impianti Tecnologici è una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile;
- **Stato di manutenzione (STM):** la caratteristica manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo	24.000,00	6.000,00	
Data (DAT)	16	5	
Sup. Principale (S1)	105,00	28,00	197,00
Sup. Scivola (SS)	20,00	0,00	55,00
Livello Piano (LEV)	1	0	1
Servizi (SER)	0	1	1
Impianti Tecnologici (IMP)	0	0	1
Stato di Manutenzione (STM)	1	0	1
P. medio	220,18	214,29	

Tabella indici/ rapporti mercantili

Saggio di Data [i(DAT)]	3,00%	
Coeff. Scivola [i(SS)]	20%	
Saggio Livello Piano [i(SG)]	1%	
Servizi	Costo di costruzione	15.000
	Vetustà (t)	10
	Vita utile (n)	20
Impianti tecnologici	Costo di costruzione	15.000
	Vetustà (t)	15
	Vita utile (n)	30
Costo passaggio stato di manutenzione	Da 1 a 2	10.000

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della caratteristica data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{DAT}) = [\text{PRZ}] * (- [i(\text{DAT})] / 12$

La modalità di stima di [i(DAT)] è da indagine di mercato.

[i(DAT)] = 0,03 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta:

$$p_A(\text{DAT}) = 24.000,00 * (-0,03) / 12 = -60,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 6.000,00 * (-0,03) / 12 = -15,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(S1) = \text{PRZ}/\text{SUC}$

$$p_A(S1) = 24.000,00 / 109,00 = 220,18 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 6.000,00 / 28,00 = 214,29 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Scivola (SS)

$$[i(\text{SV})] = 0,20 \text{ indice mercantile}$$

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{SV}) = p(S1) * [i(\text{SV})]$

$$p_A(\text{SV}) = 214,29 * 0,20 = 42,86 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SV}) = 214,29 * 0,20 = 42,86 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

Il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione (I) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

A seconda della posizione dell'immobile da valutare rispetto al comparabile preso in esame si applica una delle seguenti formule:

$$p(\text{LIV}) = \text{PZR} * I;$$

$$p(\text{LIV}) = \text{PZR} * (I/1+I).$$

$$p_A(\text{LIV}) = 24.000,00 * (0,01/1+0,01) = 237,62 \text{ €}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 6.000,00 * 0,01 = 60,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Servizi (SER)

Il prezzo marginale dei servizi è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio ed è stimato con il costo di impianto deprezzato considerando la durata e la vetustà (costo di ricostruzione deprezzato).

$$p(\text{SER}) = C * (1-(t/n)) = 15.000 * (1-(10/20)) = 7.500 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Impianti tecnologici (IMP)



Il prezzo marginale degli impianti tecnologici è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre dell'impianto ed è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato considerando l'età effettiva e la vita economica.

$$p(\text{IMP}) = C * (1 - (t/n)) = 15.000 * (1 - (15/30)) = 7.500 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di Manutenzione (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione corrisponde all'ammontare del costo dei lavori necessari per consentire il passaggio da una classe (stato di manutenzione) all'altra.

$$p(\text{STM}) = 10.000 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Data (DAT) €/mese	-60,00	-15,00	
Sup. Principale (S1) €/m ²	214,29	214,29	
Sup. Scivola (SS) €/m ²	42,86	42,86	
Livello di Piano (LEV) €	237,62	60,00	
Servizi (SER) €	7.500,00	7.500,00	
Impianti tecnologici (IMP) €	7.500,00	7.500,00	
Stato di Manutenzione (STM) €	10.000,00	10.000,00	

Tabella di valutazione

Dopo aver eseguito l'analisi dei prezzi marginali di ogni caratteristica rilevata e compilato la relativa tabella, si procede alla compilazione della tabella di valutazione, nella quale si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

In corrispondenza della caratteristica, si riporta il prodotto tra la differenza nell'ammontare della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto e il prezzo marginale della caratteristica. Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Prezzo e caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)
Prezzo totale (PRZ)		24.000,00 €		6.000,00 €
Data (DAT)	(0-16) * -60,00	960,00	(0-5) * -15,00	75,00
Sup. Principale	(197,00-105,00)*21	19.714,29	(197,00-28,00)*214,	36.214,29

(S1)	4,29		29	
Sup. Scivola (SS)	(55,00 - 20,00) * 42,86	1.500,00	(55,00 - 0,00) * 42,86	2.357,14
Livello di Piano (LEV)	(1-1)*237,62	0,00	(1-0)*60,00	60,00
Servizi (SER)	(1-0)*7.500,00	7.500,00	(1-1)*7.500,00	0,00
Impianti Tecnologici (IMP)	(1-0) * 7.500	7.500,00	(1-0) * 7.500	7.500,00
Stato di Manutenzion e (STM)	(1-1) * 10.000	0,00	(1-0) * 10.000	10.000,00
Prezzo Corretto		61.174,29		62.206,43

Test della divergenza – Sintesi conclusiva

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche i prezzi corretti possono divergere. La divergenza assoluta d% si determina nel seguente modo:

$$d\% = ((V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}) * 100$$

Il test si considera superato se $d\% \leq 5\%$

$$d\% = (62.206,43 - 61.174,29) / 61.174,29 * 100 = 1,69 \%$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(62.206,43 + 61.174,29) / 2 = 61.690,36 \text{ €}$

In conclusione il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato a:

€ 61.690,00.

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni:

Dal valore stimato andrà sottratta la spesa individuata per la regolarizzazione delle difformità di cui si è detto.

Va inoltre considerato un deprezzamento del 15% essendo l'immobile occupato in virtù del



richiamato contratto di locazione.

Pertanto il valore del lotto al netto delle spese risulta pari a:

$$€ 61.690,00 - € 3.000,00 - € 9.253 = € 49.437,00.$$

Infine, il valore di vendita forzata del bene si determina detraendo ulteriormente un importo forfettario, nella misura del 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente individuati nella presente relazione, e risulta pari a:

$$€ 49.437,00 - € 7.416,00 = € 42.021,00$$

che si arrotonda a: **€ 42.000,00.**

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene:

Il bene risulta interamente di proprietà della società esecutata.

2.2 LOTTO 2.

a) identificazione del bene:

Piena Proprietà per la quota di 1/1 della società ----- di un locale commerciale sito in Comiso, con accesso dal Corso Ho Chi Min s.n., individuato in Catasto come segue (v. visure catastali storiche, alleg.4):

CATASTO FABBRICATI COMISO									
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
13	386	3	1	C/1	3	178 m ²	Totale: 189 m ²	€ 3.364,61	Corso Ho Chi Min Piano T

L'immobile, sito al piano terra, risulta confinante con Corso Ho Chi Min e via dei Castagni; nella parte ad est confina con il fabbricato distinto al N.C.E.U di Comiso foglio 13 p.lla 432; a nord confina con la rampa di accesso al lotto 1.

La superficie catastale del negozio a piano terra è pari a mq 189,00.

La piena proprietà di ½ e la nuda proprietà di ½ dell'immobile è pervenuta alla società ----- mediante atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 26/07/2017, rogato dal Notaio Dott. Filippo Morello, n° repertorio 3558/2639, trascritto

presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 22/08/2017 ai nn. 12278/8450 (v. alleg.8, titolo 2). Al precedente intestatario, società ----- era pervenuta mediante atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 29/08/2013, rogato dal Notaio Dott. Cabibbo Leonardo, n° repertorio 241/183, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 11/09/2013 ai nn. 12343/8568. Al precedente intestatario, società ----- era pervenuta mediante atto di conferimento in società del 27/10/2009, rogato dal Notaio Dott. Ferro Guglielmo, n° repertorio 37427/10488, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 04/11/2009 ai nn. 21784/13283.

Al precedente intestatario, Sig.ra ----- era pervenuta mediante atto di donazione del 13/09/2003, rogato dal Notaio Dott. Demostene Giovanni, n° repertorio 122705, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 15/09/2003 ai nn. 14559/11405 (v. alleg.8).

L'usufrutto della quota di ½ dell'immobile è pervenuto alla società esecutata in data 05/05/2018 in seguito alla morte di -----.

b) sommaria descrizione del bene:

L'edificio del quale fa parte l'immobile del presente lotto è costituito da un piano interrato, destinato a garage; piano terra destinato a locale commerciale; piano primo e secondo, destinato ad abitazione. La struttura portante dell'edificio è realizzata con travi e pilastri in cemento armato; i solai sono in laterocemento. È stata rilasciata dichiarazione di conformità delle opere strutturali alla normativa sismica. I prospetti esterni della costruzione sono rifiniti con intonaco e zoccolatura in marmo.

Il locale commerciale al piano terra ha accesso dal Corso Ho Chi Min e risulta rialzato di circa 0,6 m rispetto al marciapiede.

c) stato di possesso del bene:

L'immobile è concesso in locazione con contratto, relativo agli immobili dei lotti 1, 2 e 3, registrato in data 07/01/2020 presso l'Agenzia delle Entrate al n. 000033-serie 3T codice identificativo TYH20T000033000NE, tra la società ----- e -----

- per una durata di anni 15 con decorrenza dal 01/01/2020 e con scadenza al 31/12/2034.

Il canone di locazione per i tre immobili è stabilito nell'importo di € 5.000,00 annui, da corrispondere in ratei semestrali anticipati di € 2.500,00. In merito alla congruità del canone fissato si riferisce nel seguito.

L'immobile risulta attualmente occupato dalla ditta -----, che lo utilizza come locale esposizione, ma non veniva fornito allo scrivente il relativo contratto di subaffitto (v. verbali di sopralluogo).

c bis) presenza di beni o cose mobili:

Fatta eccezione per la merce in esposizione, di proprietà dell'attuale occupante, nell'immobile sono presenti beni mobili di scarso valore. Qualora questi non dovessero essere rimossi prima della vendita i relativi costi di smaltimento si ritengono compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

Non si sono individuate, per il presente lotto, formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati:

Foglio 13 p.la 386 sub.3.

1. TRASCRIZIONE del 11/09/2013 – Registro Generale 12343 Registro Particolare 8568 - Pubblico ufficiale CABIBBO LEONARDO Repertorio 241/183 del 29/08/2013
ATTO TRA VIVI derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE;
2. TRASCRIZIONE del 30/12/2014 – Registro Generale 17631 Registro Particolare 10810 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 6834 del 25/03/2014
DOMANDA GIUDIZIALE derivante da ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI;
3. TRASCRIZIONE del 20/10/2014 - Registro Generale 13526 Registro Particolare 8655 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 163 del 01/10/2014



DOMANDA GIUDIZIALE derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;

4. ANNOTAZIONE del 24/05/2022 - Registro Generale 8364 Registro Particolare 1271 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 452/2016 del 20/04/2016 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE derivante da INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA CARIGE ITALIA SPA;

5. ANNOTAZIONE del 24/05/2022 - Registro Generale 8365 Registro Particolare 1272 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 452/2016 del 20/04/2016 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE derivante da INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA CARIGE ITALIA SPA;

6. ANNOTAZIONE del 15/11/2023 - Registro Generale 18605 Registro Particolare 3335 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 46 del 17/01/2022 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE derivante da INEFFICACIA EX ART.20901 C.C. NEI CONFRONTI DEL BANCO POPOLARE SOC. COOP.;

7. TRASCRIZIONE del 11/07/2024 – Registro Generale 11779 Registro Particolare 8577 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1617 del 24/06/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

La costruzione dell'edificio del quale fa parte l'immobile del presente lotto veniva assentito dal Comune di Comiso con C.E. n.1506 del 29/08/1981. Successivamente veniva rilasciata Autorizzazione di abitabilità/agibilità, pratica n.19/1991. Veniva assentito un cambio di destinazione d'uso a piano terra da magazzino a negozio con C.E. n.6118 del 25/10/1995 e veniva rilasciata autorizzazione di agibilità, pratica n.24/16 del 08/10/1996.

Rispetto al titolo edilizio e alla planimetria catastale sui luoghi si riscontra la mancata realizzazione di una prevista scivola in ferro.

(v. alleg.2.2, planimetrie immobili – v.alleg.6, lotto 2 – v. alleg.7, titolo 1 e titolo 4).

g) attestazione di prestazione energetica:

A norma del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. sussiste l'obbligo di allegare ai titoli di trasferimento l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Attualmente gli immobili del lotto risultano sprovvisti di detta attestazione.

Si stima la spesa necessaria per la predisposizione del libretto di impianto, del rapporto di efficienza energetica e la redazione dell'A.P.E. in € 700,00 al lordo di IVA.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

DESCRIZIONE DEL BENE.

Le superfici lorde delle varie porzioni che compongono il lotto e i rispettivi rapporti mercantili sono riassunti nella tabella seguente.

Destinazione			Locale commerciale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	195,00	1,00	195,00
Superficie commerciale	(SUC)	m ² 195,00		

L'immobile è costituito da un unico vano esposizione e vendita, un piccolo ufficio, un ripostiglio e vano wc.

Il vano esposizione e vendita è dotato di due ampie vetrate che si affacciano sul corso. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro stratificato; la pavimentazione è in lastre di marmo.

E' presente un servizio igienico con pavimento e rivestimenti in ceramica; sanitari e rubinetteria sono mediocri. Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed in parte a vista; impianti idrico e fognario sottotraccia.

(v. planim. alleg.2.2, alleg.1 fotografie e alleg.3 foto aerea).

VALUTAZIONE.

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può



essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Comparabili

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

- Comparabile A

Locale commerciale – Corso Ho Chi Min, n.1-3 - Comiso (RG)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Costituita da un grande vano, vano ufficio, due locali retro bottega, ripostiglio, bagno-w.c. e antibagno.	
Destinazione	Commerciale	
Sup. principale (S1)	111,00	
Servizi num. (SER)	2	
Impianti tecnologici (IMP)	1	



Stato di manutenzione (STM)	2	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	21/11/2024	
Prezzo	105.000,00 €	
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 21/11/2024 Dott. Dell'Aira Maria Gabriella Repertorio n. 9.060 Raccolta n. 7.216 Importo 105.000,00 €	

- **Comparabile B**

Locale commerciale – Via degli Eucalipti, n.5/A – Comiso (RG)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Composto da due vani ad uso commerciale, da un vano ad uso archivio e da un vano servizio con antibagno.	
Destinazione	Commerciale	
Sup. principale (S1)	56,00	
Servizi num. (SER)	1	
Impianti tecnologici (IMP)	1	
Stato di manutenzione (STM)	1	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	12/07/2024	
Prezzo	39.000,00 €	
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 12/07/2024 Dott. Parrino Nunziata Repertorio n. 16.601 Raccolta n. 12.712 Importo 39.000,00 €	

- **Comparabile C**

Locale commerciale – Via Generale Girlando n.77 - Comiso (RG)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Locale commerciale a piano terra.



Destinazione	Commerciale	
Sup. principale (S1)	62,00	
Servizi num. (SER)	1	
Impianti tecnologici (IMP)	0	
Stato di manutenzione (STM)	2	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	09/08/2024	
Prezzo	65.000,00 €	
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 09/08/2024 Dott. Schembari Maria Repertorio n. 7.404 Raccolta n. 6.047 Importo 65.000,00 €	



Localizzazione comparabili

Stima a **Market Comparison Approach**

Caratteristiche:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di contratto.



Unità di misura: mesi;

- **Sup. Principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura mq;

- **Servizi (SER):** la caratteristica servizi è una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi in genere oltre il primo nella formazione del prezzo dell'immobile;

- **Impianti Tecnologici (IMP):** la caratteristica Impianti Tecnologici è una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile;

- **Stato di manutenzione (STM):** la caratteristica manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo	105.000,00	39.000,00	65.000,00	
Data (DAT)	5	9	8	
Sup. Principale (S1)	111,00	56,00	62,00	195,00
Servizi (SER)	2	1	1	1
Impianti Tecnologici (IMP)	1	1	0	1
Stato di Manutenzione (STM)	2	1	2	1
P. medio	945,95	696,43	1.048,39	

Tabella indici/ rapporti mercantili

Saggio di Data [i(DAT)]	3,00%	
Servizi	Costo di costruzione	15.000
	Vetustà (t)	10
	Vita utile (n)	20
Impianti tecnologici	Costo di costruzione	10.000
	Vetustà (t)	15
	Vita utile (n)	30
Costo passaggio stato di manutenzione	Da 1 a 2	25.000

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della caratteristica data è stimato con il saggio di variazione mensile dei

prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{DAT}) = [\text{PRZ}] * (- [i(\text{DAT})] / 12$

La modalità di stima di $[i(\text{DAT})]$ è da indagine di mercato.

$[i(\text{DAT})] = 0,03$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta:

$$p_A(\text{DAT}) = 105.000,00 * (-0,03) / 12 = -262,50 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 39.000,00 * (-0,03) / 12 = -97,50 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 65.000,00 * (-0,03) / 12 = -162,50 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{S1}) = \text{PRZ} / \text{SUC}$

$$p_A(\text{S1}) = 105.000,000 / 111,00 = 945,95 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 39.000,000 / 56,00 = 696,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S1}) = 65.000,000 / 62,00 = 1.048,39 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Servizi (SER)

Il prezzo marginale dei servizi è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio ed è stimato con il costo di impianto deprezzato considerando la durata e la vetustà (costo di ricostruzione deprezzato).

$$p(\text{SER}) = C * (1 - (t/n)) = 15.000 * (1 - (10/20)) = 7.500 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Impianti tecnologici (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti tecnologici è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre dell'impianto ed è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato considerando l'età effettiva e la vita economica.

$$p(\text{IMP}) = C * (1 - (t/n)) = 10.000 * (1 - (15/30)) = 5.000 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di Manutenzione (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione corrisponde all'ammontare del costo dei lavori necessari per consentire il passaggio da una classe (stato di manutenzione) all'altra.

$$p(\text{STM}) = 25.000 \text{ €}$$



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Data (DAT) €/mese	-262,50	-262,50	-262,50	
Servizi (SER) €	7.500,00	7.500,00	7.500,00	
Impianti tecnologici (IMP) €	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
Stato di Manutenzione (STM) €	25.000,00	25.000,00	25.000,00	

Tabella di valutazione

Dopo aver eseguito l'analisi dei prezzi marginali di ogni caratteristica rilevata e compilato la relativa tabella, si procede alla compilazione della tabella di valutazione, nella quale si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

In corrispondenza della caratteristica, si riporta il prodotto tra la differenza nell'ammontare della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto e il prezzo marginale della caratteristica. Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Prezzo e caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)
Prezzo totale (PRZ)	105.000,00 €		39.000,00 €		65.000,00	
Data (DAT)	(0-5) * -262,50	1.312,50	(0-9) * -97,50	877,50	(0-8) * -162,50	1.300,00
Sup. Principale (S1)	(195,00-111,00)*69 6,43	58.500,00	(195,00-56,00)*696, 43	96.803,57	(195,00 - 62,00) * 696,43	92.625,00
Servizi (SER)	(1-2)*7.500,00	-7.500,00	(1-1)*7.500,00	0,00	(1-1)*7.500,00	0,00
Impianti Tecnologici (IMP)	(1-1) * 5.000	0,00	(1-1) * 5.000	0,00	(1-0) * 5.000	5.000,00
Stato di Manutenzione (STM)	(1-2) * 25.000	-25.000,00	(1-1) * 25.000	0,00	(1-2) * 25.000	-25.000,00
Prezzo Corretto	132.312,50		136.681,07		138.925,00	

Test della divergenza – Sintesi conclusiva

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche i prezzi corretti possono divergere. La divergenza assoluta d% si determina nel seguente modo:

$$d\% = ((V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}) * 100$$

Il test si considera superato se $d\% \leq 5\%$

$$d\% = (138.925,00 - 132.312,50) / 132.312,50 * 100 = 5,00 \%$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(132.312,50 \text{ €} + 136.681,07 \text{ €} + 138.925,00 \text{ €}) / 3 = 135.972,86 \text{ €}$

In conclusione il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato a:

€ 135.973,00.

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni:

Dal valore stimato andrà sottratta la spesa individuata per la redazione dell'A.P.E.

Va inoltre considerato un deprezzamento del 15% essendo l'immobile occupato in virtù del richiamato contratto di locazione.

Pertanto il valore del lotto al netto di spese e detrazioni risulta pari a:

$$\text{€ } 135.973,00 - \text{€ } 700,00 - \text{€ } 20.396,00 = \text{€ } 114.877,00.$$

Infine, il valore di vendita forzata del bene si determina detraendo ulteriormente un importo forfettario, nella misura del 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente individuati nella presente relazione, e risulta pari a:

$$\text{€ } 114.877,00 - \text{€ } 17.232,00 = \text{€ } 97.645,00$$

che si arrotonda a: **€ 97.600,00.**

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene:

Il bene risulta interamente di proprietà della società esecutata.

2.3 LOTTO 3.

a) identificazione del bene:

Piena Proprietà la quota di 1/1 della società ----- di un appartamento sito



in Comiso, con accesso dalla Via dei Castagni s.n., individuato in Catasto come segue (v. visure catastali storiche, alleg.4):

CATASTO FABBRICATI COMISO									
Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
13	386	4	1	A/2	2	8 vani	Totale: 210 m ² Totale: escluse aree scoperte **: 185 m ²	€ 619,75	Via Dei Castagni n. SN Piano 1-2

L'immobile, sito al primo piano, risulta confinante con Corso Ho Chi Min e Via dei Castagni; nella parte ad est confina con il fabbricato distinto al N.C.E.U di Comiso foglio 13 p.IIa 432; a nord confina con la rampa di accesso al lotto 1.

La superficie catastale è pari a mq 210.

La proprietà dell'immobile è pervenuta alla società ----- mediante atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 26/07/2017, rogato dal Notaio Dott. Filippo Morello, n° repertorio 3558/2639, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 22/08/2017 ai nn. 12278/8450 (v. alleg.8, titolo 2). Al precedente intestatario, società ----- era pervenuta mediante atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 29/08/2013, rogato dal Notaio Dott. Cabibbo Leonardo, n° repertorio 241/183, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 11/09/2013 ai nn. 12343/8568. Al precedente intestatario, società ----- --. era pervenuta mediante atto di conferimento in società del 27/10/2009, rogato dal Notaio Dott. Ferro Guglielmo, n° repertorio 37427/10488, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 04/11/2009 ai nn. 21784/13283.

Al precedente intestatario, Sig.ra ----- era pervenuta mediante atto di donazione del 13/09/2003, rogato dal Notaio Dott. Demostene Giovanni, n° repertorio 122705, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 15/09/2003 ai nn. 14559/11405 (v. alleg.8).

b) sommaria descrizione del bene:



L'edificio del quale fa parte l'immobile del presente lotto è costituito da un piano interrato, destinato a garage; piano terra destinato a locale commerciale; piano primo e secondo, destinato ad abitazione. La struttura portante dell'edificio è realizzata con travi e pilastri in cemento armato; i solai sono in laterocemento. È stata rilasciata dichiarazione di conformità delle opere strutturali alla normativa sismica. I prospetti esterni della costruzione sono rifiniti con intonaco e zoccolatura in marmo.

c) stato di possesso del bene:

L'immobile è concesso in locazione con contratto, relativo agli immobili dei lotti 1, 2 e 3, registrato in data 07/01/2020 presso l'Agenzia delle Entrate al n. 000033-serie 3T codice identificativo TYH20T000033000NE, tra la società ----- e -----
- per una durata di anni 15 con decorrenza dal 01/01/2020 e con scadenza al 31/12/2034.

Il canone di locazione per i tre immobili è stabilito nell'importo di € 5.000,00 annui, da corrispondere in ratei semestrali anticipati di € 2.500,00. In merito alla congruità del canone fissato si riferisce nel seguito.

L'immobile risulta occupato dalla ditta -----, che lo utilizza come ufficio, ma non veniva fornito allo scrivente il relativo contratto di subaffitto (v. verbali di sopralluogo).

c bis) presenza di beni o cose mobili:

Nell'immobile sono presenti gli arredi per ufficio utilizzati dall'odierno occupante. Qualora questi non dovessero essere rimossi prima della vendita i relativi costi di smaltimento si ritengono compresi nel ribasso del valore del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

Non si sono individuate, per il presente lotto, formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati:

Foglio 13 p.la 386, sub.4.



1. ISCRIZIONE del 13/12/2010 – Registro Generale 22513 Registro Particolare 5301

Pubblico ufficiale GIURDANELLA LUCA Repertorio 18411/5979 del 10/12/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO;

2. TRASCRIZIONE del 11/09/2013 – Registro Generale 12343 Registro Particolare 8568

Pubblico ufficiale CABIBBO LEONARDO Repertorio 241/183 del 29/08/2013

ATTO TRA VIVI derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE;

3. TRASCRIZIONE del 30/12/2014 – Registro Generale 17631 Registro Particolare 10810

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 6834 del 25/03/2014

DOMANDA GIUDIZIALE derivante da ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI;

4. TRASCRIZIONE del 20/10/2014 - Registro Generale 13526 Registro Particolare 8655

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 163 del 01/10/2014

DOMANDA GIUDIZIALE derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;

5. ANNOTAZIONE del 24/05/2022 - Registro Generale 8364 Registro Particolare 1271

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 452/2016 del 20/04/2016

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE derivante da INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA CARIGE ITALIA SPA;

6. ANNOTAZIONE del 24/05/2022 - Registro Generale 8365 Registro Particolare 1272

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 452/2016 del 20/04/2016

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE derivante da INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA CARIGE ITALIA SPA;

7. ANNOTAZIONE del 15/11/2023 - Registro Generale 18605 Registro Particolare 3335

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 46 del 17/01/2022

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE derivante da INEFFICACIA EX ART.20901 C.C. NEI CONFRONTI DEL BANCO POPOLARE SOC. COOP.;

8. TRASCRIZIONE del 11/07/2024 – Registro Generale 11779 Registro Particolare 8577

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1617 del 24/06/2024



VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

La costruzione dell'edificio del quale fa parte l'immobile del presente lotto veniva assentita dal Comune di Comiso con C.E. in sanatoria n.4443 del 18/12/1990. Veniva depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, certificato di idoneità statica, deposito n.4907 del 13/11/90.

In data 05/03/1991 veniva rilasciata dal Comune di Comiso autorizzazione di abitabilità/agibilità, pratica n.19.

(v. documentazione titoli edilizi, alleg. 7, titoli 2, 3).

Si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi del piano primo, il progetto depositato e la planimetria catastale inerente alla realizzazione di un piccolo vano al termine del disimpegno ed una diversa conformazione delle aperture esterne.

Si tratta di difformità modeste, che non comportano aumenti di superficie o di volumetria, per la cui regolarizzazione si stima una spesa di € 3.000,00.

Inoltre l'appartamento al primo piano risulta denunciato al catasto come unica unità immobiliare congiuntamente alla lavanderia preesistente al secondo piano del fabbricato. Di fatto tale lavanderia è stata modificata e accorpata all'unità immobiliare individuata nella presente relazione come lotto 4. Sarà pertanto necessario presentare una pratica DOCFA di variazione catastale per frazionamento dell'u.i., con una spesa stimata di € 1.000,00.

(v. alleg.2.3, planimetrie immobili - v. alleg. 6., lotti 3-4 - v. alleg.7, titolo 2).

g) attestazione di prestazione energetica:

A norma del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. sussiste l'obbligo di allegare ai titoli di trasferimento l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Attualmente gli immobili del lotto risultano sprovvisti di detta attestazione.

Si stima la spesa necessaria per la predisposizione del libretto di impianto, del rapporto di efficienza energetica e la redazione dell'A.P.E. in € 700,00 al lordo di IVA.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

DESCRIZIONE DEL BENE.

Le superfici lorde delle varie porzioni che compongono il lotto e i rispettivi rapporti mercantili sono riassunti nella tabella seguente.

Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commer. (m ²)
Superficie principale	S1	193,00	1,00	193,00
Superficie balcone	SB	52,00	0,25	13,00
Superficie commerciale	(SUC)			m ² 206,00

L'immobile è costituito da un ingresso, un vano soggiorno, un vano cucina con cucinino e lavanderia, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno e tre camere da letto. Una balconata continua è presente sui lati nord, ovest e sud dell'appartamento.

L'accesso all'appartamento al piano piano avviene dal vano scala condominiale con ingresso dalla Via dei Castagni. L'immobile è dotato di pavimentazione in granito; sono presenti due servizi igienici con pavimento e rivestimento in ceramica; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo corrente; sia le pareti che i soffitti rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura; gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e avvolgibili in pvc; le porte interne in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianti elettrico, idrico e fognario sottotraccia, di impianto di riscaldamento con caldaia a metano e radiatori in ghisa e impianto di climatizzazione con pompe di calore e split a parete.

(v. planim. alleg. 2.3 alleg.1 fotografie e alleg.3 foto aerea).

VALUTAZIONE.

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata



attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Comparabili

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

- Comparabile A

Appartamento per civile abitazione – Via dei Faggi, n.34 - Comiso (RG)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	Appartamento per civile abitazione posto al primo piano		
Destinazione	Residenziale		
Sup. principale (S1)	125,00		
Sup. balcone (SB)	45,00		
Sup. area esterna (SAE)	0,00		
Sup. garage (SG)	32,00		
Livello Piano (LIV)	2		
Servizi num. (SER)	3		
Impianti tecnologici (IMP)	2		
Stato di manutenzione (STM)	3		
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)		
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari		
Data	26/11/2024		



Prezzo	150.000,00 €
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 26/11/2024 Dott. Parrino Nunziata Repertorio n. 16.852 Raccolta n. 12.931 Importo 150.000,00 €

- **Comparabile B**

Appartamento a piano terra – Via Giovanni Sapienza – Comiso (RG)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Appartamento a piano terra	
Destinazione	Residenziale	
Sup. principale (S1)	110,00 mq	
Sup. balcone (SB)	5,00 mq	
Sup. area esterna (SAE)	20,00 mq	
Sup. garage (SG)	40,00 mq	
Livello piano (LIV)	1	
Servizi num. (SER)	2	
Impianti tecnologici (IMP)	0	
Stato di manutenzione (STM)	3	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	14/03/2023	
Prezzo	120.000,00 €	
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 14/03/2023 Dott. Randazzo Francesca Repertorio n. 10.441 Raccolta n. 7.528 Importo 120.000,00 €	

- **Comparabile C**

Appartamento per civile abitazione – Via Biagio Bini n.3 - Comiso (RG)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo	
Destinazione	Residenziale	
Sup. principale (S1)	145,00 mq	
Sup. balcone (SB)	40,00 mq	
Sup. area esterna (SAE)	0,00 mq	
Sup. Garage (SG)	0,00 mq	
Livello piano (LIV)	2	
Servizi num. (SER)	1	
Impianti Tecnologici (IMP)	1	
Stato Di Manutenzione (STM)	0	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	29/10/2024	
Prezzo	65.000,00 €	
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 29/10/2024 Dott. Randazzo Francesca Repertorio n. 11.691 Raccolta n. 8.424 Importo 65.000,00 €	





Localizzazione comparabili

Stima a *Market Comparison Approach*

Caratteristiche:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di contratto.

Unità di misura: mesi;

- **Sup. Principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura mq;

- **Sup. Balcone (SB):** la superficie del balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura mq;

- **Sup. Garage (SG):** la superficie garage è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per



il relativo indice mercantile;

Unità di misura mq;

- **Livello piano (LIV):** la caratteristica livello piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocato l'immobile;
- **Servizi (SER):** la caratteristica servizi è una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi in genere oltre il primo nella formazione del prezzo dell'immobile.
- **Impianti Tecnologici (IMP):** la caratteristica Impianti Tecnologici è una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile;
- **Stato di manutenzione (STM):** la caratteristica manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo	150.000,00	120.000,00	65.000,00	
Data (DAT)	5	25	6	
Sup. Principale (S1)	125,00	110,00	145,00	193,00
Sup. Balcone (SB)	45,00	10,00	28,00	52,00
Sup. Garage (SG)	32,00	45,00	0,00	0,00
Livello Piano (LIV)	2	1	2	2
Servizi (SER)	3	2	1	2
Impianti Tecnologici (IMP)	2	0	1	2
Stato di Manutenzione (STM)	3	3	0	1
P. medio	1.088,14	1.050,33	419,35	

Tabella indici/ rapporti mercantili

Saggio di Data [i(DAT)]	3,00%	
Coeff. Balcone [i(SB)]	25%	
Coeff. Garage [i(SG)]	15%	
Saggio Livello Piano [i(L)]	2,50%	
Servizi	Costo di costruzione	10.000
	Vetustà (t)	10
	Vita utile (n)	20
Impianti tecnologici	Costo di costruzione	15.000
	Vetustà (t)	15
	Vita utile (n)	30
Costo passaggio stato di manutenzione	Da 1 a 2	25.000



Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della caratteristica data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{DAT}) = [\text{PRZ}] * (- [i(\text{DAT})] / 12$

La modalità di stima di $[i(\text{DAT})]$ è da indagine di mercato.

$[i(\text{DAT})] = 0,03$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta:

$$p_A(\text{DAT}) = 150.000,00 * (-0,03) / 12 = -375,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 120.000,00 * (-0,03) / 12 = -300,00 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 65.000,00 * (-0,03) / 12 = -162,50 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{S1}) = \text{PRZ} / \text{SUC}$

$$p_A(\text{S1}) = 150.000,000 / 137,85 = 1.088,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 120.000,000 / 114,25 = 1.050,33 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S1}) = 65.000,000 / 155,00 = 419,35 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Balcone (SB)

$[i(\text{SB})] = 0,25$ indice mercantile

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{SB}) = p(\text{S1}) * [i(\text{SB})]$

$$p_A(\text{SB}) = 419,35 * 0,25 = 104,84 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SB}) = 419,35 * 0,25 = 104,84 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SB}) = 419,35 * 0,25 = 104,84 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Area Esterna (SAE)

$[i(\text{SAE})] = 0,05$ indice mercantile

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{SAE}) = p(\text{S1}) * [i(\text{SAE})]$

$$p_A(\text{SAE}) = 419,35 * 0,05 = 20,97 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SAE}) = 419,35 * 0,05 = 20,97 \text{ €/m}^2$$



$$p_C(\text{SAE}) = 419,35 * 0,05 = 20,97 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Garage (SG)

$$[i(\text{SG})] = 0,05 \text{ indice mercantile}$$

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{SG}) = p(\text{S1}) * [i(\text{SG})]$

$$p_A(\text{SG}) = 419,35 * 0,05 = 20,97 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SG}) = 419,35 * 0,05 = 20,97 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SG}) = 419,35 * 0,05 = 20,97 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

Il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione (l) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

A seconda della posizione dell'immobile da valutare rispetto al comparabile preso in esame si applica una delle seguenti formule:

$$p(\text{LIV}) = \text{PZR} * l;$$

$$p(\text{LIV}) = \text{PZR} * (l/1+l).$$

$$p_A(\text{LIV}) = 150.000,00 * (0,025/1+0,025) = 3.658,54 \text{ €}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 120.000,00 * 0,025 = 3.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{LIV}) = 65.000,00 * (0,025/1+0,025) = 1.585,37,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Servizi (SER)

Il prezzo marginale dei servizi è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio ed è stimato con il costo di impianto deprezzato considerando la durata e la vetustà (costo di ricostruzione deprezzato).

$$p(\text{SER}) = C * (1-(t/n)) = 10.000 * (1-(10/20)) = 5.000 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Impianti tecnologici (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti tecnologici è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre dell'impianto ed è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato considerando l'età effettiva e la vita economica.

$$p(\text{IMP}) = C * (1- (t/n)) = 15.000 * (1-(15/30)) = 7.500 \text{ €}$$



Prezzo marginale della caratteristica Stato di Manutenzione (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione corrisponde all'ammontare del costo dei lavori necessari per consentire il passaggio da una classe (stato di manutenzione) all'altra.

$$p(\text{STM}) = 25.000 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Data (DAT) €/mese	-375,00	-300,00	-162,50	
Sup. Principale (S1) €/m ²	419,35	419,35	419,35	
Sup. Balcone (SB) €/m ²	104,84	104,84	104,84	
Sup. Area Esterna (SAE) €/m ²	20,97	20,97	20,97	
Sup. Garage (SG) €/m ²	20,97	20,97	20,97	
Livello Piano (LIV) €	3.658,54	3.000,00	1.585,37	
Servizi (SER) €	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
Impianti tecnologici (IMP) €	7.500,00	7.500,00	7.500,00	
Stato di Manutenzione (STM) €	25.000,00	25.000,00	25.000,00	

Tabella di valutazione

Dopo aver eseguito l'analisi dei prezzi marginali di ogni caratteristica rilevata e compilato la relativa tabella, si procede alla compilazione della tabella di valutazione, nella quale si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

In corrispondenza della caratteristica, si riporta il prodotto tra la differenza nell'ammontare della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto e il prezzo marginale della caratteristica. Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Prezzo e caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)
Prezzo totale (PRZ)	150.000,00 €		120.000,00 €		65.000,00	
Data (DAT)	(0-5) * -375,00	1.875,00	(0-25) * -300,00	7.500,00	(0-6) * -162,50	975,00
Sup. Principale (S1)	(193,00-125,00)*419,35	28.516,13	(193,00-110,00)*419,35	34.806,45	(193,00-145,00) * 419,35	20.129,03
Sup. Balcone (SB)	(52,00-45,00) * 104,84	733,87	(52,00-5,00) * 104,84	4.927,42	(52,00-40,00) * 104,84	1.258,06
Sup. Area Esterna (SAE)	(0,00-0,00)*20,97	0,00	(0,00-60,00)*20,97	-419,35	(0,00-0,00)*20,97	0,00
Sup. Garage (SG)	(0,00-32,00) *	-670,97	(0,00-40,00) *	-838,71	(0,00-0,00) * 20,97	0,00

	20,97		20,97			
Livello di Piano (LIV)	(2-2) * 3.658,54	0,00	(2-1) * 3.000,00	-3.000,00	(2-2) * 1.585,37	0,00
Servizi (SER)	(2-3)*5.000,00	-5.000,00	(2-2)*5.000,00	0,00	(2-1)*5.000,00	5.000,00
Impianti Tecnologici (IMP)	(2-2) * 7.500	0,00	(2-0) * 7.500	15.000,00	(2-1) * 7.500	7.500,00
Stato di Manutenzione e (STM)	(1-3) * 25.000	-50.000,00	(1-3) * 25.000	-50.000,00	(1-0) * 25.000	25.000,00
Prezzo Corretto		125.454,03		127.975,81		124.862,10

Test della divergenza – Sintesi conclusiva

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche i prezzi corretti possono divergere. La divergenza assoluta d% si determina nel seguente modo:

$$d\% = ((V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}) * 100$$

Il test si considera superato se $d\% \leq 5\%$

$$d\% = (127.975,81 - 124.862,10) / 124.862,10 * 100 = 2,49 \%$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(125.454,03 + 127.975,81 + 124.862,10) / 3 = 126.097,31 \text{ €}$

In conclusione il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato a:
€ 126.000,00.

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni:

Dal valore stimato andrà sottratta la spesa individuata per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità di cui si è detto e per la redazione dell'A.P.E.

Va inoltre considerato un deprezzamento del 15% essendo l'immobile occupato in virtù del richiamato contratto di locazione.

Pertanto il valore del lotto al netto di spese e detrazioni risulta pari a:

€ 126.000,00 - € 3.000,00 - € 1.000,00 - € 700,00 – € 18.900,00 = € 102.400,00.

Infine, il valore di vendita forzata del bene si determina detraendo ulteriormente un importo forfettario, nella misura del 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente individuati nella presente relazione, e risulta pari a:

€ 102.400,00 - € 15.360,00 = € 87.040,00

che si arrotonda a: € **87.000,00**.

D) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene:

Il bene risulta interamente di proprietà della società esecutata.

2.4 LOTTO 4.

a) identificazione del bene:

Piena Proprietà la quota di 1/1 della società ----- di un appartamento sito in Comiso, con accesso dalla Via dei Castagni s.n., individuato in Catasto come segue (v. visure catastali storiche, alleg.4):

CATASTO FABBRICATI COMISO									
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
13	386	5	1	F/5		178 m ²			Via Dei Castagni n. SN Piano 2

L'immobile, sito al secondo piano, risulta confinante con Corso Ho Chi Min e via dei Castagni; nella parte ad est confina con il fabbricato distinto al N.C.E.U di Comiso foglio 13 p.lla 432; a nord confina con la rampa di accesso al lotto 1.

La visura catastale indica la categoria F/5 appartenente ai lastrici solari, la superficie catastale è pari a mq 178.

La proprietà dell'immobile è pervenuta alla società ----- mediante atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 26/07/2017, rogato dal Notaio Dott. Filippo Morello, n° repertorio 3558/2639, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 22/08/2017 ai nn. 12278/8450 (v. alleg.8, titolo 2). Al precedente intestatario,



società ----- era pervenuta mediante atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 29/08/2013, rogato dal Notaio Dott. Cabibbo Leonardo, n° repertorio 241/183, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 11/09/2013 ai nn. 12343/8568. Al precedente intestatario, società ----- --. era pervenuta mediante atto di conferimento in società del 27/10/2009, rogato dal Notaio Dott. Ferro Guglielmo, n° repertorio 37427/10488, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 04/11/2009 ai nn. 21784/13283.

Al precedente intestatario, Sig.ra ----- era pervenuta mediante atto di donazione del 13/09/2003, rogato dal Notaio Dott. Demostene Giovanni, n° repertorio 122705, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 15/09/2003 ai nn. 14559/11405. (v. alleg.8).

b) sommaria descrizione del bene:

L'edificio del quale fa parte l'immobile del presente lotto è costituito da un piano interrato, destinato a garage; piano terra destinato a locale commerciale; piano primo e secondo destinati ad abitazione. La struttura portante dell'edificio è realizzata con travi e pilastri in cemento armato; i solai sono in laterocemento. È stata rilasciata dichiarazione di conformità delle opere strutturali alla normativa sismica. I prospetti esterni della costruzione sono rifiniti con intonaco e zoccolatura in marmo.

c) stato di possesso del bene:

L'immobile risulta occupato dalla famiglia del legale rappresentante della società -----

c bis) presenza di beni o cose mobili:

Nell'immobile sono presenti gli arredi utilizzati dall'odierno occupante. Qualora questi non dovessero essere rimossi prima della vendita i relativi costi di smaltimento si ritengono compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

Non si sono individuate, per il presente lotto, formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati:

Foglio 13 p.lla 386 sub.5.

1. ISCRIZIONE del 13/12/2010 – Registro Generale 22513 Registro Particolare 5301
Pubblico ufficiale GIURDANELLA LUCA Repertorio 18411/5979 del 10/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO;
2. TRASCRIZIONE del 11/09/2013 – Registro Generale 12343 Registro Particolare 8568 - Pubblico ufficiale CABIBBO LEONARDO Repertorio 241/183 del 29/08/2013
ATTO TRA VIVI derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE;
3. TRASCRIZIONE del 30/12/2014 – Registro Generale 17631 Registro Particolare 10810 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 6834 del 25/03/2014
DOMANDA GIUDIZIALE derivante da ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI;
4. TRASCRIZIONE del 20/10/2014 - Registro Generale 13526 Registro Particolare 8655 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 163 del 01/10/2014;
DOMANDA GIUDIZIALE derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
5. ANNOTAZIONE del 24/05/2022 - Registro Generale 8364 Registro Particolare 1271 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 452/2016 del 20/04/2016
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE derivante da INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA CARIGE ITALIA SPA;
6. ANNOTAZIONE del 24/05/2022 - Registro Generale 8365 Registro Particolare 1272 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 452/2016 del 20/04/2016
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE derivante da INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA CARIGE ITALIA SPA;
7. ANNOTAZIONE del 15/11/2023 - Registro Generale 18605 Registro Particolare 3335 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 46 del 17/01/2022



ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE derivante da INEFFICACIA EX ART.20901 C.C.
NEI CONFRONTI DEL BANCO POPOLARE SOC. COOP.;

8. TRASCRIZIONE del 11/07/2024 – Registro Generale 11779 Registro Particolare
8577 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1617 del 24/06/2024
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

La costruzione dell'edificio del quale fa parte l'immobile del presente lotto veniva assentita dal Comune di Comiso con C.E. in sanatoria n.4443 del 18/12/1990. Veniva depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, certificato di idoneità statica, deposito n.4907 del 13/11/90.

In data 05/03/1991 veniva rilasciata dal Comune di Comiso autorizzazione di abitabilità/agibilità, pratica n.19.

(v. documentazione titoli edilizi, alleg. 7, titoli 2, 3).

La richiamata concessione edilizia in sanatoria riguardava la realizzazione, al secondo piano, di un vano lavanderia e un lastrico solare. In assenza di titoli edilizi la lavanderia è stata modificata per realizzare un vano ingresso, una lavanderia e un bagno. Inoltre, su una porzione del lastrico solare, sono stati realizzati: un piccolo disimpegno, un vano cucina, un vano soggiorno-pranzo e una camera da letto.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Comiso non si è reperita alcuna pratica edilizia relativa alla preventiva autorizzazione né alla regolarizzazione in sanatoria della nuova abitazione al secondo piano.

Per quanto riguarda l'eventuale regolarizzazione dell'unità immobiliare non si ritiene possa invocarsi l'art.40, c.6, della L.n.47/1985 in quanto "le ragioni del credito per cui si procede", ossia la trascrizione del pignoramento (del 11/07/2024), sarebbero ben successive al 02/10/2003, data di entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L.n.326/2003).

Né è possibile ricorrere alla sanatoria di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 - c.d. criterio della



“doppia conformità” - in quanto l’abuso si configura come sopraelevazione in zona sismica e quindi non potrebbe sussistere la conformità all’attuale disciplina edilizia. In definitiva l’abitazione abusivamente realizzata quale ampliamento del preesistente vano lavanderia non può essere sanata, con riferimento alle norme attualmente vigenti, e di essa si stimerà unicamente il valore d’uso applicando una decurtazione forfettaria del 50% del valore di mercato.

Inoltre la nuova unità residenziale realizzata in assenza di titolo non risulta censita al catasto fabbricati e si è dell’avviso che a tale adempimento si debba provvedere con la presentazione di una pratica DOCFA per denuncia di nuova u.i., con una spesa stimata di € 1.500,00.

(v. alleg.2.3, planimetrie immobili – v. alleg. 6., lotti 3-4 – v. alleg.7, titolo 2).

g) attestazione di prestazione energetica:

A norma del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. sussiste l’obbligo di allegare ai titoli di trasferimento l’attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Attualmente gli immobili del lotto risultano sprovvisti di detta attestazione.

Si stima la spesa necessaria per la predisposizione del libretto di impianto, del rapporto di efficienza energetica e la redazione dell’A.P.E. in € 700,00 al lordo di IVA.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

DESCRIZIONE DEL BENE.

Le superfici lorde delle varie porzioni che compongono il lotto e i rispettivi rapporti mercantili sono riassunti nella tabella seguente.

Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commer. (m ²)
Superficie principale	S1	110,00	1,00	110,00
Superficie balcone	SB	130,00	0,25	32,50
Superficie commerciale	(SUC)			m ² 142,50

L’immobile è costituito da un ingresso, una lavanderia, un bagno un vano soggiorno, un vano cucina, un disimpegno e una camera da letto. La porzione inedificata di lastrico solare circonda l’appartamento sui lati nord, ovest e sud.

L’accesso all’appartamento al piano secondo avviene dal vano scala condominiale con



ingresso dalla Via dei Castagni.

La struttura portante dell'abitazione al secondo piano è realizzata in legno lamellare; l'immobile è dotato di pavimenti in gres porcellanato, le pareti sono rifinite con tinteggiatura, la copertura in legno è a vista, gli infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera, le porte interne in legno tamburato, cucina e bagno rivestiti con ceramica, i sanitari e rubinetteria di tipo corrente. L'immobile è dotato di impianti elettrico, idrico e fognario sottotraccia, camino ed impianto di climatizzazione con pompe di calore.

(v. planim. alleg.2.1, 2.2, 2.3 alleg.1 fotografie e alleg.3 foto aerea).

VALUTAZIONE.

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene



determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Comparabili

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

- Comparabile A

Appartamento per civile abitazione – Via dei Faggi, n.34 - Comiso (RG)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Appartamento per civile abitazione posto al primo piano	
Destinazione	Residenziale	
Sup. principale (S1)	125,00	
Sup. balcone (SB)	45,00	
Sup. area esterna (SAE)	0,00	
Sup. garage (SG)	32,00	
Livello Piano (LIV)	2	
Servizi num. (SER)	3	
Impianti tecnologici (IMP)	2	
Stato di manutenzione (STM)	3	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	26/11/2024	
Prezzo	150.000,00 €	
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 26/11/2024 Dott. Parrino Nunziata Repertorio n. 16.852 Raccolta n. 12.931 Importo 150.000,00 €	

- Comparabile B

Appartamento a piano terra – Via Giovanni Sapienza – Comiso (RG)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Appartamento a piano terra	
Destinazione	Residenziale	
Sup. principale (S1)	110,00 mq	
Sup. balcone (SB)	5,00 mq	
Sup. area esterna (SAE)	20,00 mq	
Sup. garage (SG)	40,00 mq	
Livello piano (LIV)	1	
Servizi num. (SER)	2	
Impianti tecnologici (IMP)	0	



Stato di manutenzione (STM)	3	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	14/03/2023	
Prezzo	120.000,00 €	
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 14/03/2023 Dott. Randazzo Francesca Repertorio n. 10.441 Raccolta n. 7.528 Importo 120.000,00 €	

Comparabile C

Appartamento per civile abitazione – Via Biagio Bini n.3 - Comiso (RG)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo	
Destinazione	Residenziale	
Sup. principale (S1)	145,00 mq	
Sup. balcone (SB)	40,00 mq	
Sup. area esterna (SAE)	0,00 mq	
Sup. Garage (SG)	0,00 mq	
Livello piano (LIV)	2	
Servizi num. (SER)	1	
Impianti Tecnologici (IMP)	1	
Stato Di Manutenzione (STM)	0	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	29/10/2024	
Prezzo	65.000,00 €	
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 29/10/2024 Dott. Randazzo Francesca Repertorio n. 11.691 Raccolta n. 8.424 Importo 65.000,00 €	





Localizzazione comparabili

Stima a *Market Comparison Approach*

Caratteristiche:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di contratto.

Unità di misura: mesi;

- **Sup. Principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura mq;

- **Sup. Balcone (SB):** la superficie del balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura mq;

- **Sup. Garage (SG):** la superficie garage è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per

il relativo indice mercantile;

Unità di misura mq;

- **Livello piano (LIV):** la caratteristica livello piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocato l'immobile;
- **Servizi (SER):** la caratteristica servizi è una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi in genere oltre il primo nella formazione del prezzo dell'immobile.
- **Impianti Tecnologici (IMP):** la caratteristica Impianti Tecnologici è una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile;
- **Stato di manutenzione (STM):** la caratteristica manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo	150.000,00	120.000,00	65.000,00	
Data (DAT)	5	25	6	
Sup. Principale (S1)	125,00	110,00	145,00	110,00
Sup. Balcone (SB)	45,00	5,00	40,00	130,00
Sup. Area Esterna (SAE)	0,00	20,00	0,00	0,00
Sup. Garage (SG)	32,00	40,00	0,00	0,00
Livello Piano (LIV)	2	1	2	3
Servizi (SER)	3	2	1	1
Impianti Tecnologici (IMP)	2	0	1	1
Stato di Manutenzione (STM)	3	3	0	2
P. medio	1.088,14	1.050,33	419,35	

Tabella indici/ rapporti mercantili

Saggio di Data [i(DAT)]	3,00%	
Coeff. Balcone [i(SB)]	25%	
Coeff. Garage [i(SG)]	15%	
Saggio Livello Piano [i(l)]	2,50%	
Servizi	Costo di costruzione	10.000
	Vetustà (t)	10
	Vita utile (n)	20
Impianti tecnologici	Costo di costruzione	15.000
	Vetustà (t)	15
	Vita utile (n)	30
Costo passaggio stato di manutenzione	Da 1 a 2	25.000

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della caratteristica data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{DAT}) = [\text{PRZ}] * (- [i(\text{DAT})] / 12$

La modalità di stima di $[i(\text{DAT})]$ è da indagine di mercato.

$[i(\text{DAT})] = 0,03$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta:

$$p_A(\text{DAT}) = 150.000,00 * (-0,03) / 12 = -375,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 120.000,00 * (-0,03) / 12 = -300,00 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 65.000,00 * (-0,03) / 12 = -162,50 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{S1}) = \text{PRZ} / \text{SUC}$

$$p_A(\text{S1}) = 150.000,000 / 137,85 = 1.088,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 120.000,000 / 114,25 = 1.050,33 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S1}) = 65.000,000 / 155,00 = 419,35 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Balcone (SB)

$[i(\text{SB})] = 0,25$ indice mercantile

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{SB}) = p(\text{S1}) * [i(\text{SB})]$

$$p_A(\text{SB}) = 419,35 * 0,25 = 104,84 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SB}) = 419,35 * 0,25 = 104,84 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SB}) = 419,35 * 0,25 = 104,84 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Area Esterna (SAE)

$[i(\text{SAE})] = 0,05$ indice mercantile

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{SAE}) = p(\text{S1}) * [i(\text{SAE})]$

$$p_A(\text{SAE}) = 419,35 * 0,05 = 20,97 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SAE}) = 419,35 * 0,05 = 20,97 \text{ €/m}^2$$



$$p_C(\text{SAE}) = 419,35 * 0,05 = 20,97 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Garage (SG)

$$[i(\text{SG})] = 0,05 \text{ indice mercantile}$$

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{SG}) = p(\text{S1}) * [i(\text{SG})]$

$$p_A(\text{SG}) = 419,35 * 0,05 = 20,97 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SG}) = 419,35 * 0,05 = 20,97 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SG}) = 419,35 * 0,05 = 20,97 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

Il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione (I) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

A seconda della posizione dell'immobile da valutare rispetto al comparabile preso in esame si applica una delle seguenti formule:

$$p(\text{LIV}) = \text{PZR} * I;$$

$$p(\text{LIV}) = \text{PZR} * (I/1+I).$$

$$p_A(\text{LIV}) = 150.000,00 * 0,025 = 3.750,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 120.000,00 * 0,025 = 3.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{LIV}) = 65.000,00 * 0,025 = 1.625,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Servizi (SER)

Il prezzo marginale dei servizi è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio ed è stimato con il costo di impianto deprezzato considerando la durata e la vetustà (costo di ricostruzione deprezzato).

$$p(\text{SER}) = C * (1 - (t/n)) = 10.000 * (1 - (10/20)) = 5.000 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Impianti tecnologici (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti tecnologici è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre dell'impianto ed è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato considerando l'età effettiva e la vita economica.

$$p(\text{IMP}) = C * (1 - (t/n)) = 15.000 * (1 - (15/30)) = 7.500 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di Manutenzione (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione corrisponde all'ammontare del costo dei lavori necessari per consentire il passaggio da una classe (stato di manutenzione) all'altra.

$$p(\text{STM}) = 25.000 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Data (DAT) €/mese	-375,00	-300,00	-162,50	
Sup. Principale (S1) €/m ²	419,35	419,35	419,35	
Sup. Balcone (SB) €/m ²	104,84	104,84	104,84	
Sup. Area Esterna (SAE) €/m ²	20,97	20,97	20,97	
Sup. Garage (SG) €/m ²	20,97	20,97	20,97	
Livello Piano (LIV) €	3.750,00	3.000,00	1.625,00	
Servizi (SER) €	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
Impianti tecnologici (IMP) €	7.500,00	7.500,00	7.500,00	
Stato di Manutenzione (STM) €	25.000,00	25.000,00	25.000,00	

Tabella di valutazione

Dopo aver eseguito l'analisi dei prezzi marginali di ogni caratteristica rilevata e compilato la relativa tabella, si procede alla compilazione della tabella di valutazione, nella quale si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

In corrispondenza della caratteristica, si riporta il prodotto tra la differenza nell'ammontare della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto e il prezzo marginale della caratteristica. Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Prezzo e caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)
Prezzo totale (PRZ)	150.000,00 €		120.000,00 €		65.000,00	
Data (DAT)	(0-5) * -375,00	1.875,00	(0-25) * -300,00	7.500,00	(0-6) * -162,50	975,00
Sup. Principale (S1)	(110,00-125,00)*419,35	-6.290,32	(110,00-110,00)*419,35	0,00	(110,00 - 145,00) * 419,35	-14.677,42
Sup. Balcone (SB)	(130,00 - 45,00) * 104,84	8.911,29	(130,00 - 5,00) * 104,84	13.104,84	(130,00 - 40,00) * 104,84	9.435,48
Sup. Area Esterna (SAE)	(0,00 - 0,00)*20,97	0,00	(0,00-20,00)*20,97	-419,35	(0,00-0,00)*20,97	0,00
Sup. Garage (SG)	(0,00 - 32,00) *	-670,97	(0,00 - 45,00) *	-838,71	(0,00 -0,00) * 20,97	0,00

	20,97		20,97			
Livello di Piano (LIV)	(3-2) * 3.750,00	-3.750,00	(3-1) * 3.000,00	-6.000,00	(3-2) * 1.625,00	-1.625,00
Servizi (SER)	(1-3)*5.000,00	-10.000,00	(1-2)*5.000,00	-5.000,00	(1-1)*5.000,00	0,00
Impianti Tecnologici (IMP)	(1-2) * 7.500	-7.500,00	(1-0) * 7.500	-7.500,00	(1-1) * 7.500	0,00
Stato di Manutenzione e (STM)	(2-3) * 25.000	-25.000,00	(2-3) * 25.000	-25.000,00	(2-0) * 25.000	50.000,00
Prezzo Corretto		107.575,00		110.846,77		109.108,06

Test della divergenza – Sintesi conclusiva

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche i prezzi corretti possono divergere. La divergenza assoluta d% si determina nel seguente modo:

$$d\% = ((V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}) * 100$$

Il test si considera superato se $d\% \leq 5\%$

$$d\% = (110.846,77 - 107.575,00) / 107.575,00 * 100 = 3,04 \%$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(107.575,00 + 110.846,77 + 109.108,06) / 3 = 109.176,61 \text{ €}$

In conclusione il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato a:

€ 109.100,00.

Per quanto visto l'immobile, realizzato in assenza di titoli edilizi non può essere regolarizzato, pertanto se ne stima il solo valore d'uso, pari a:

$$\text{€ } 109.100,00 \times 0,50 = \text{€ } 54.550,00.$$

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni:

Dal valore stimato andrà sottratta la spesa individuata per redazione dell'A.P.E.

Pertanto il valore del lotto al netto di spese e detrazioni risulta pari a:



€ 54.550,00 - € 700,00 = € 53.850,00.

Infine, il valore di vendita forzata del bene si determina detraendo ulteriormente un importo forfettario, nella misura del 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente individuati nella presente relazione, e risulta pari a:

€ 53.850,00 - € 8.077,50 = € 45.772,50

che si arrotonda a: € 45.700,00.

D) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene:

Il bene risulta interamente di proprietà della società esecutata.

2.5 LOTTO 5.

a) identificazione del bene:

Piena Proprietà la quota di 1/1 della società ----- di una abitazione unifamiliare in villa in corso di costruzione sito in Comiso, Via Francesco Lauretta, individuato in Catasto come segue (v. visure catastali storiche, alleg.4):

CATASTO FABBRICATI COMISO									
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
11	1513	1	1	A/7	2	14,5 vani	Totale: 315 m ² Totale: escluse aree scoperte **: 306 m ²	€ 1.010,96	Via Biscari Piano S1-T-1

L'abitazione risulta ad angolo, tra la Via Biscari e la Via Francesco Lauretta, a nord-est confina con il fabbricato distinto al N.C.E.U. di Comiso, foglio 11 p.lla 1470 mentre a sud-est confina con il fabbricato distinto al N.C.E.U. di Comiso, foglio 11 p.lla 1644.

La superficie catastale dell'abitazione è di mq 315.

La proprietà dell'immobile è pervenuta alla società ----- mediante atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 26/07/2017, rogato dal Notaio Dott. Filippo Morello, n° repertorio 3558/2639, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 22/08/2017 ai nn. 12278/8450 (v. alleg.8, titolo 2). Al precedente intestatario,



società ----- era pervenuta mediante atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 29/08/2013, rogato dal Notaio Dott. Cabibbo Leonardo, n° repertorio 241/183, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 11/09/2013 ai nn. 12343/8568. Al precedente intestatario, società ----- -- era pervenuta mediante atto di conferimento in società del 27/10/2009, rogato dal Notaio Dott. Ferro Guglielmo, n° repertorio 37427/10488, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 04/11/2009 ai nn. 21784/13283.

Ai precedenti intestatari, Sig.ra ----- e Sig. ----- era pervenuta per averlo edificato su suolo acquisito con atto di compravendita del 23/12/2004, rogato dal Notaio Dott. Nunziata Parrino, n° repertorio 2395 n° raccolta 1537, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 28/12/2004 ai nn. 27139/15647 (v. alleg.8).

b) sommaria descrizione del bene:

Il fabbricato del presente lotto è una abitazione unifamiliare in villa realizzata su un lotto di circa mq 500, costituita da un piano interrato e due elevazioni fuori terra.

La struttura portante dell'edificio è realizzata con travi e pilastri in cemento armato; i solai sono in laterocemento. È stata rilasciata dichiarazione di conformità delle opere strutturali alla normativa sismica. I prospetti esterni della costruzione sono attualmente rifiniti rasatura, senza ultima mano.

c) stato di possesso del bene:

L'immobile risulta non occupato in quanto ancora in corso di costruzione.

c bis) presenza di beni o cose mobili:

Nell'immobile sono presenti materiali da costruzione da impiegare per i lavori di completamento. I costi di smaltimento di eventuali residui delle lavorazioni edili si ritengono compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

Non si sono individuate, per il presente lotto, formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico



dell'acquirente.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati:

Foglio 11 p.la 1513 sub.1.



1. TRASCRIZIONE del 11/09/2013 – Registro Generale 12343 Registro Particolare 8568 - Pubblico ufficiale CABIBBO LEONARDO Repertorio 241/183 del 29/08/2013

ATTO TRA VIVI derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE;



2. TRASCRIZIONE del 30/12/2014 – Registro Generale 17631 Registro Particolare 10810 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 6834 del 25/03/2014

DOMANDA GIUDIZIALE derivante da ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI;

3. TRASCRIZIONE del 20/10/2014 - Registro Generale 13526 Registro Particolare 8655 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 163 del 01/10/2014;

DOMANDA GIUDIZIALE derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

4. ANNOTAZIONE del 24/05/2022 - Registro Generale 8364 Registro Particolare 1271 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 452/2016 del 20/04/2016



ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE derivante da INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA CARIGE ITALIA SPA;

5. ANNOTAZIONE del 24/05/2022 - Registro Generale 8365 Registro Particolare 1272 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 452/2016 del 20/04/2016



ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE derivante da INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA CARIGE ITALIA SPA;

6. ANNOTAZIONE del 15/11/2023 - Registro Generale 18605 Registro Particolare 3335 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 46 del 17/01/2022



ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE derivante da INEFFICACIA EX ART.20901 C.C. NEI CONFRONTI DEL BANCO POPOLARE SOC. COOP.;

7. TRASCRIZIONE del 11/07/2024 – Registro Generale 11779 Registro Particolare 8577 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1617 del 24/06/2024



VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

La costruzione dell'edificio veniva assentita dal Comune di Comiso con C.E. n.9536 (prat. 239/05) del 14/02/2006. Successivamente veniva presentata un D.I.A. (prat. 22 del 30/09/08) prot. 0033434 del 30/09/08, come variante in corso d'opera ed infine veniva presentata una Comunicazione art.20 "opere interne" Legge 16 aprile 2003 n.4 per la chiusura mediante strutture precarie delle verande e della terrazza poste al piano primo.

Veniva depositato il certificato di collaudo statico presso il Genio Civile di Ragusa in data 18/05/07 n°460-COM ed in data 27/11/07 n°23356 l'art.28 (ai sensi della L.64/74)

In data 07/08/2009 il Comune di Comiso rilasciava il certificato di abitabilità n°35/09.

(v. documentazione titoli edilizi, alleg. 7, titoli 6, 7, 8, 9).

Si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi, il progetto approvato e le planimetrie catastali. In particolare vi sono difformità nei prospetti, per quanto riguarda alcune aperture, e nella distribuzione interna, con diversa realizzazione di alcuni tramezzi; inoltre è stato realizzato un ampliamento volumetrico con tamponamento in muratura al primo piano. Si tratta di difformità per la cui regolarizzazione urbanistica e catastale si stima una spesa di € 4.000,00 (v. alleg.6, planimetrie catastali fabbricati).

g) attestazione di prestazione energetica:

A norma del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. sussiste l'obbligo di allegare ai titoli di trasferimento l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Attualmente gli immobili del lotto risultano sprovvisti di detta attestazione.

Si stima la spesa necessaria per la predisposizione del libretto di impianto, del rapporto di efficienza energetica e la redazione dell'A.P.E. in € 700,00 al lordo di IVA.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

DESCRIZIONE DEL BENE.

Le superfici lorde delle varie porzioni che compongono il lotto e i rispettivi rapporti mercantili

sono riassunti nella tabella seguente.

Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	190,00	1,00	190,00
Superficie balcone	SB	24,00	0,25	6,00
Superficie magazzino	SM	200,00	0,15	30,00
Superficie area esterna	SAE	450,00	0,10	45,00
Superficie commerciale (SUC)		m ² 271,00		

Il piano interrato è destinato a dispensa, cantina, locale deposito e locale tecnico. Al piano terra sono presenti: il vano soggiorno-pranzo, la cucina e un bagno. Al primo piano vi sono: tre camere da letto, un disimpegno, due bagni, una stanza armadi e un ripostiglio. Nell'area esterna è presente una piscina, di circa mq 38, priva di rivestimento interno; inoltre occorre realizzare l'accesso carrabile e l'area di parcheggio di legge.

Nonostante sia stato rilasciato il certificato di abitabilità dell'immobile l'intero fabbricato risulta ancora incompleto delle finiture per quanto riguarda: pavimenti, finitura di pareti e soffitti, porte interne, finitura prospetti. Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera.

L'immobile è dotato di impianti elettrico, idrico e fognario sottotraccia, di impianto di riscaldamento/condizionamento ad aria; tutti gli impianti risultano incompleti.

(v. planim. alleg.2.1, 2.2, 2.3 alleg.1 fotografie e alleg.3 foto aerea).

Il costo dei lavori per il completamento dell'immobile si stimano pari a € 73.800,00.

n.	art.	descrizione	un. mis.	quant.	pr. un.	importo
1	26.1.1.1	Approntamento di ponteggio in elementi portanti metallici	m ²	600,00	€ 9,00	€ 5.400,00
2	26.1.3	Smontaggio ad opera ultimata di ponteggio	m ²	600,00	€ 3,00	€ 1.800,00
3	23.2.8	Strato di finitura per esterni su superfici intonacate	m ²	500,00	€ 27,00	€ 13.500,00
4	11.1.2	Tinteggiatura per interni	m ²	1100,00	€ 12,00	€ 13.200,00
5	5.1.6	Fornitura e posa in opera di pavimentazione	m ²	160,00	€ 50,00	€ 8.000,00
6	NP01	Completamento impianto elettrico	corpo	1,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
7	NP02	Completamento impianto idrico	corpo	1,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
8	NP03	Completamento impianto termico	corpo	1,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
9	8.3.9	Fornitura e posa in opera di porte interne	m ²	20,00	€ 400,00	€ 8.000,00
10	23.2.7	Rasatura per esterni	m ²	50,00	€ 18,00	€ 900,00
16	NP03	Sistemazione area esterna	corpo	1,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
17	NP04	Completamento piscina, accesso carrabile, area parcheggio	corpo	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
SOMMA IMPONIBILE LAVORI						€ 68.800,00

A questi occorre sommare l'IVA e le spese tecniche ottenendo un importo complessivo di € 78.000.

VALUTAZIONE.

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Comparabili

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa

dell'immobile oggetto di stima sono:

- Comparabile A

Casa per civile abitazione – Via Dei Ciliegi - Comiso (RG)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Casa con garage e area esterna di pertinenza	
Destinazione	Residenziale	
Sup. principale (S1)	155,00	
Sup. balcone (SB)	60,00	
Sup. magazzino (SM)	0,00	
Sup. area esterna (SAE)	35,00	
Sup. garage (SG)	52,00	
Livello di piano (LIV)	3	
Servizi num. (SER)	2	
Impianti tecnologici (IMP)	2	
Stato di manutenzione (STM)	2	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	11/10/2023	
Prezzo	130.000,00 €	
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 11/10/2023 Dott. Parrino Nunziata Repertorio n. 16.115 Raccolta n. 12.276 Importo 130.000,00 €	

- Comparabile B

Villetta – Via Dei Ciliegi, n.49 – Comiso (RG)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Villetta con garage e area esterna di pertinenza	
Destinazione	Residenziale	
Sup. principale (S1)	136,00 mq	
Sup. balcone (SB)	5,00 mq	
Sup. magazzino (SM)	0,00 mq	
Sup. area esterna (SAE)	5,00 mq	
Sup. garage (SG)	55,00 mq	
Livello di piano (LIV)	0	
Servizi num. (SER)	1	
Impianti tecnologici (IMP)	0	
Stato di manutenzione (STM)	1	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	



Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	19/01/2024
Prezzo	56.400,00 €
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 19/01/2024 Dott. Schembari Maria Repertorio n. 7.010 Raccolta n. 5.746 Importo 56.400,00 €

- **Comparabile C**

Villetta – Contrada Deserto, via Cesare Beccaria n.13 - Comiso (RG)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Villetta con area esterna di pertinenza
Destinazione	Residenziale
Sup. principale (S1)	142,00 mq
Sup. balcone (SB)	5,00 mq
Sup. magazzino (SM)	0,00 mq
Sup. area esterna (SAE)	200,00 mq
Sup. Garage (SG)	51,00 mq
Livello di piano (LIV)	3
Servizi num. (SER)	3
Impianti Tecnologici (IMP)	2
Stato Di Manutenzione (STM)	1
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	17/04/2024
Prezzo	110.000,00 €
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 17/04/2024 Dott. Schembari Maria Repertorio n. 7.190 Raccolta n. 5.878 Importo 110.000,00 €



Localizzazione comparabili



Stima a **Market Comparison Approach**

Caratteristiche:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di contratto.

Unità di misura: mesi;

- **Sup. Principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura mq;

- **Sup. Balcone (SB):** la superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura mq;

- **Sup. Magazzino (SM):** la superficie magazzino è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura mq;

- **Sup. Area Esterna (SAE):** la superficie area esterna è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura mq;

- **Sup. Garage (SG):** la superficie garage è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile;

Unità di misura mq;

- **Livello piano (LIV):** la caratteristica livello piano è una caratteristica posizionale



che tiene conto del livello di piano ove è collocato l'immobile;

- **Servizi (SER):** la caratteristica servizi è una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi in genere oltre il primo nella formazione del prezzo dell'immobile.
- **Impianti Tecnologici (IMP):** la caratteristica Impianti Tecnologici è una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile;
- **Stato di manutenzione (STM):** la caratteristica manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo	130.000,00	56.400,00	110.000,00	
Data (DAT)	18	15	12	
Sup. Principale (S1)	155,00	136,00	142,00	190,00
Sup. Balcone (SB)	60,00	5,00	5,00	24,00
Sup. Magazzino (SM)	-	-	-	200,00
Sup. Area Esterna (SAE)	35,00	5,00	200,00	450,00
Sup. Garage (SG)	52,00	55,00	51,00	0,00
Livello di piano (LIV)	3	0	3	2
Servizi (SER)	2	1	3	3
Impianti Tecnologici (IMP)	2	0	2	3
Stato di Manutenzione (STM)	2	1	1	4
P. medio	738,22	401,42	663,45	

Tabella indici/ rapporti mercantili

Saggio di Data [i(DAT)]	3,00%	
Coeff. Balcone [i(SB)]	25%	
Coeff. Magazzino [i(SM)]	15%	
Coeff. Area Esterna [i(SAE)]	10%	
Coeff. Garage [i(SG)]	5%	
Livello di Piano	2,50%	
Servizi	Costo di costruzione	10.000
	Vetustà (t)	5
	Vita utile (n)	20
Impianti tecnologici	Costo di costruzione	15.000
	Vetustà (t)	10
	Vita utile (n)	30
Costo passaggio stato di manutenzione	Da 1 a 2	25.000



Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della caratteristica data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{DAT}) = [\text{PRZ}] * (- [i(\text{DAT})] / 12$

La modalità di stima di $[i(\text{DAT})]$ è da indagine di mercato.

$[i(\text{DAT})] = 0,03$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta:

$$p_A(\text{DAT}) = 130.000,00 * (-0,03) / 12 = -325,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 56.400,00 * (-0,03) / 12 = -141,00 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 110.000,00 * (-0,03) / 12 = -275,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{S1}) = \text{PRZ} / \text{SUC}$

$$p_A(\text{S1}) = 130.000,000 / 256,75 = 738,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 56.400,000 / 140,50 = 401,42 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S1}) = 110.000,000 / 165,80 = 663,45 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Balcone (SB)

$[i(\text{SB})] = 0,25$ indice mercantile

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{SB}) = p(\text{S1}) * [i(\text{SB})]$

$$p_A(\text{SB}) = 401,42 * 0,25 = 100,36 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SB}) = 401,42 * 0,25 = 100,36 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SB}) = 401,42 * 0,25 = 100,36 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Magazzino (SM)

$[i(\text{SM})] = 0,15$ indice mercantile

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{SM}) = p(\text{S1}) * [i(\text{SM})]$

$$p_A(\text{SM}) = 401,42 * 0,15 = 60,21 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SM}) = 401,42 * 0,15 = 60,21 \text{ €/m}^2$$



$$p_C(SM) = 401,42 * 0,15 = 60,21 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Area Esterna (SAE)

$$[i(SAE)] = 0,10 \text{ indice mercantile}$$

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(SAE) = p(S1) * [i(SAE)]$

$$p_A(SAE) = 401,42 * 0,10 = 40,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SAE) = 401,42 * 0,10 = 40,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SAE) = 401,42 * 0,10 = 40,14 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Garage (SG)

$$[i(SG)] = 0,05 \text{ indice mercantile}$$

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(SG) = p(S1) * [i(SG)]$

$$p_A(SG) = 401,42 * 0,05 = 20,07 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SG) = 401,42 * 0,05 = 20,07 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SG) = 401,42 * 0,05 = 20,07 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

Il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione (I) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

A seconda della posizione dell'immobile da valutare rispetto al comparabile preso in esame

si applica una delle seguenti formule:

$$p(LIV) = PZR * I;$$

$$p(LIV) = PZR * (I/1+I).$$

$$p_A(LIV) = 130.000,00 * (0,025/1+0,025) = 3.170,73 \text{ €}$$

$$p_B(LIV) = 56.400,00 * 0,025 = 1.410,00 \text{ €}$$

$$p_C(LIV) = 110.000,00 * (0,025/1+0,025) = 2.682,93,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Servizi (SER)

Il prezzo marginale dei servizi è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio ed è stimato con il costo di impianto deprezzato considerando la durata e la vetustà (costo di ricostruzione deprezzato).



$$p(\text{SER}) = C * (1 - (t/n)) = 10.000 * (1 - (5/20)) = 7.500 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Impianti tecnologici (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti tecnologici è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre dell'impianto ed è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato considerando l'età effettiva e la vita economica.

$$p(\text{IMP}) = C * (1 - (t/n)) = 15.000 * (1 - (10/30)) = 10.000 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di Manutenzione (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione corrisponde all'ammontare del costo dei lavori necessari per consentire il passaggio da una classe (stato di manutenzione) all'altra.

$$p(\text{STM}) = 25.000 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Data (DAT) €/mese	-325,00	-141,00	-275,00	
Sup. Principale (S1) €/m ²	401,42	401,42	401,42	
Sup. Balcone (SB) €/m ²	100,36	100,36	100,36	
Sup. Magazzino (SUG) €/m ²	60,21	60,21	60,21	
Sup. Area Esterna (SAE) €/m ²	40,14	40,14	40,14	
Sup. Garage (SG) €/m ²	20,07	20,07	20,07	
Livello di Piano (LEV) €	3.170,73	1.410,00	2.682,93	
Servizi (SER) €	7.500,00	7.500,00	7.500,00	
Impianti tecnologici (IMP) €	10.000,00	10.000,00	10.000,00	
Stato di Manutenzione (STM) €	25.000,00	25.000,00	25.000,00	

Tabella di valutazione

Dopo aver eseguito l'analisi dei prezzi marginali di ogni caratteristica rilevata e compilato la relativa tabella, si procede alla compilazione della tabella di valutazione, nella quale si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

In corrispondenza della caratteristica, si riporta il prodotto tra la differenza nell'ammontare della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto e il prezzo marginale della caratteristica. Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.



Prezzo e caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)
Prezzo totale (PRZ)	130.000,00 €		56.400,00 €		110.000,00	
Data (DAT)	(0-18) * -325,00	5.850,00	(0-15) * -141,00	2.115,00	(0-12) * -275,00	3.300,00
Sup. Principale (S1)	(190,00-155,00)*40 1,42	14.049,82	(190,00-136,00)*40 1,42	21.676,87	(190,00 - 142,00) * 401,42	19.268,33
Sup. Balcone (SB)	(24,00 - 60,00) * 100,36	-3.612,81	(24,00 - 5,00) * 100,36	1.906,76	(24,00 - 5,00) * 100,36	1.906,76
Sup. Magazzino (SM)	(200,00 - 0,00) * 60,21	12.042,70	(200,00 - 0,00) * 60,21	12.042,70	(200,00 - 0,00) * 60,21	12.042,70
Sup. Area Esterna (SAE)	(450,00 - 35,00)*40,14	16.659,07	(450,00-5,00)*40,14	17.863,35	(450,00-200,00)*40,14	10.035,59
Livello di Piano (LEV)	(2-3)*3.170,73	-3.170,73	(2-0)*1.410,00	2.820,00	(2-3)*2.682,93	-2.682,93
Servizi (SER)	(3-2)*7.500,00	7.500,00	(3-1)*7.500,00	15.000,00	(3-3)*7.500,00	0,00
Impianti Tecnologici (IMP)	(3-2) 10.000	10.000,00	(3-0) 10.000	30.000,00	(3-2) 10.000	10.000,00
Stato di Manutenzion e (STM)	(4-2) 25.000	50.000,00	(4-1) 25.000	75.000,00	(4-1) 25.000	75.000,00
Prezzo Corretto	238.274,36		233.720,77		237.846,82	

Test della divergenza – Sintesi conclusiva

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche i prezzi corretti possono divergere. La divergenza assoluta d% si determina nel seguente modo:

$$d\% = ((V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}) * 100$$

Il test si considera superato se $d\% \leq 5\%$

$$d\% = (238.274,36 - 233.720,77) / 233.720,77 * 100 = 1,95 \%$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

$$\text{Tale valore è uguale a } (238.274,36 + 233.720,77 + 237.846,82) / 3 = 236.613,98 \text{ €}$$

In conclusione il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione (ipoteticamente completato) è arrotondato a:

€ 236.600,00.

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni:

Dal valore stimato andrà sottratta la spesa individuata per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità di cui si è detto, per la redazione dell'A.P.E. e per il completamento dell'immobile.

Pertanto il valore del lotto al netto di spese e detrazioni risulta pari a:

€ 236.600,00 - € 4.000,00 - € 700,00 - € 78.000,00 = € 153.900,00.

Infine, il valore di vendita forzata del bene si determina detraendo ulteriormente un importo forfettario, nella misura del 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente individuati nella presente relazione, e risulta pari a:

€ 153.900,00 - € 23.085,00 = € 130.815,00

che si arrotonda a: **€ 130.800,00.**

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene:

Il bene risulta interamente di proprietà della società esecutata.

4. CONGRUITA' DEL CANONE PREVISTO DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE

DEI LOTTI 1, 2 E 3.

Si è detto che il contratto di locazione, relativo agli immobili dei lotti 1, 2 e 3, tra la società - ----- e ----- prevede, per i tre immobili, un canone annuo di € 5.000,00.

Ritenuto che, con riferimento ai prezzi rilevati da operatori della zona nonché da banche dati disponibili su internet (O.M.I. Ag. Entrate, Borsino Immobiliare, ecc.) ed alle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile in oggetto si può ritenere corretta una quotazione del canone unitario di locazione pari a: 1,10 €/mq/mese per l'autorimessa al piano interrato; 1,50 €/mq/mese per il locale commerciale al piano terra, 1,40 €/mq/mese per l'abitazione al primo

piano, si stima il valore di mercato del canone annuo dei lotti 1, 2 e 3 pari a:

Lotto	Identificazione	Destinazione	Sup. Commerciale (mq)	Valori locazione (€/mq x mese)	Locazione annua
1	F.13 P.IIa 386 sub.2	Autorimessa	208,00	1,1	2.745,60 €
2	F.13 P.IIa 386 sub.3	Loc. Commerciale	195,00	1,5	3.510,00 €
3	F.13 P.IIa 386 sub.4	Residenziale	206,00	1,4	3.460,80 €
Totale					9.716,40 €

€ 9.716,40, che si arrotonda a: € 9.700/ mese.

5. CONCLUSIONI.

Con quanto sopra esposto ritengo di aver esaurito il mandato conferitomi. Rimango tuttavia a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Sono allegati alla presente relazione:

- Verbali di sopralluogo;
- Allegato n. 1 - Fotografie;
- Allegato n. 2 - Planimetrie immobili;
- Allegato n. 3 - Foto aeree Lotti;
- Allegato n. 4 - Visure catastali;
- Allegato n. 5 – Estratti di mappa;
- Allegato n. 6 – Planimetrie Catastali Fabbricati;
- Allegato n. 7 - Titoli edilizi;
- Allegato n. 8 – Titoli di Proprietà;
- Allegato n. 9 – Contratto locazione;
- Allegato n. 10 – Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato n. 11 – Schede sintetiche lotti.

Ragusa, li 28/04/2025.

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Roberto Piccitto)


