

TRIBUNALE DI RAGUSA Sezione Civile - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare 256/2024 R.G. Es.

Giudice Esecutore: Dr. Carlo DI CATALDO

**ELABORATO PERITALE
(Lotto Unico)**



Tecnico incaricato: dott. Arch. Gaspare Aprile

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Ragusa n° 498

Consulente Tecnico accreditato presso il Tribunale di RAGUSA

C.F.: PRLGPR72L23H163Y - Partita Iva: 01584840886

con studio in Pozzallo (RG) via Pietro Micca, 5

tel. (mobile): +39(0)320.25.77.073

e-mail: apriledesign@gmail.com

Per quanto non espressamente esposto nella presente Relazione, si rimanda alle informazioni che possono desumersi dalla documentazione allegata alla stessa ed in ultima analisi, a quanto meglio risulta in fatto.
La presente Relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN APPARTAMENTO CON BOX AUTO

Beni in area urbana del Comune di Comiso (RG) - LOTTO UNICO

0. RIEPILOGO DELLE CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente Relazione di C.T.U., in adempimento all'incarico conferito; presa visione della documentazione estratta; effettuati i necessari sopralluoghi conoscitivi ed analizzato il mercato immobiliare locale, si riportano qui di seguito le risultanze della valutazione, corredata dalla esposizione tecnico-analitica complessiva del compendio immobiliare descritto in epigrafe, oggetto di indagine estimativa e formante il seguente lotto unico di vendita:

BENI OGGETTO DI STIMA (LOTTO UNICO):

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 relativa ad abitazione indipendente (appartamento) al piano secondo di un edificio plurifamiliare, con parti comuni e box auto posto al piano seminterrato in territorio urbano del Comune di Comiso (RG), via Placido Rizzotto nr. 4.

0.1 Valutazione (LOTTO UNICO)

- **Compendio Immobiliare (Unità abitativa indipendente): S.C.R.: 154 [mq];**

Valore venale di mercato del presente lotto unico: € 154.073,50

(EUROcentocinquantaquattromilaesettantatre/50)

0.2 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per eventuale esistenza di altri oneri gravanti sul bene e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 23.111,00**
- Abbattimento percentuale applicato per costi di eventuale trasformazione della proprietà superficiaria in piena proprietà sul compendio stimato (10%) **€ 15.407,35**
- Giudizio di comoda divisibilità: non applicabile.

Ai fini della vendita giudiziaria, operando i sopraindicati abbattimenti, si ottiene:

€ 154.073,50 - 23.111,00 - 15.407,35 = € 115.555,15

e, pertanto, il prezzo che in cifra tonda può essere posto a base della vendita forzata, ritenendo in tal modo compensati e valutati tutti i costi da porre a carico del futuro acquirente, risulta attestarsi in complessivi:

Per quanto non espressamente esposto nella presente Relazione, si rimanda alle informazioni che possono desumersi dalla documentazione allegata alla stessa ed in ultima analisi, a quanto meglio risulta in fatto.

La presente Relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ 115.500,00 (EUROcentoquindicimilacinquecento/00)

NOTE E CONSIDERAZIONI RILEVANTI:

- L'unità immobiliare, all'atto del sopralluogo era stabilmente occupata come residenza stabile dalla debitrice esecutata [REDACTED] (proprietaria per metà indivisa) che vi risiede e vi abita in esecuzione di provvedimento del Tribunale di Ragusa per assegnazione in godimento della casa familiare insieme al figlio minorenni (cfr. allegata Relazione Notarile).
- Si precisa che non è stato possibile svolgere accertamenti in ordine a eventuali servitù attive o passive ad usufrutti ed altri diritti reali ed in ordine a possibili contenziosi in corso che possano interessare l'immobile.
- Lo scrivente deposita la presente Relazione corredata dalla documentazione notevole in allegato alla stessa, segnalando che le operazioni hanno comportato un notevole grado di difficoltà soprattutto in relazione al reperimento delle informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico. Sono stati necessari due sopralluoghi per le verifiche di riscontro (cfr. allegati verbali di sopralluogo)
- Le indagini hanno messo in evidenza che l'immobile è privo del necessario libretto di impianti e che la debitrice [REDACTED] in sede di sopralluogo si è impegnata ad incaricare una ditta specializzata al fine di ottenerlo e produrlo allo scrivente nei tempi previsti al fine di poter procedere alla elaborazione dell'APE. All'uopo si specifica che ad oggi lo scrivente non ha avuto ancora alcun riscontro e si rinvia l'elaborazione dell'APE a data da destinarsi ai fini delle operazioni di vendita. (cfr. Allegato Verbale di Sopralluogo)

1. PREMESSE

1.1 Scopo della Stima

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella stima del valore di mercato dell'unità immobiliare di seguito meglio descritta e identificata, costituente un lotto unico di vendita.

1.2 Validità della stima

In ordine alla regolarità edilizio-urbanistica e catastale degli immobili oggetto di indagine estimativa, i relativi dati tecnici utilizzati nella presente relazione di C.T.U. (dati catastali, superfici commerciali etc.), sono desunti dallo scrivente, nell'ambito dei sopralluoghi effettuati e dalle risultanze delle verifiche tecnico-estimative effettuate sui luoghi interessati e/o presso i competenti uffici istituzionali.

Sono stati inoltre eseguiti i necessari accertamenti economico-estimativi rispetto al mercato immobiliare locale e con particolare riguardo alle peculiarità specifiche del caso in esame. Si precisa, altresì che non è stato possibile reperire informazioni in ordine ad eventuali ulteriori servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali ed in ordine a possibili contenziosi in corso che possano interessare l'immobile.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

2.1 Descrizione sintetica delle operazioni

Acquisita la documentazione di base attraverso l'estrapolazione, dal relativo fascicolo della documentazione ritenuta rilevante, lo scrivente ha proceduto allo studio del caso; alla individuazione catastale e planimetrica degli immobili pignorati; alla acquisizione della

Per quanto non espressamente esposto nella presente Relazione, si rimanda alle informazioni che possono desumersi dalla documentazione allegata alla stessa ed in ultima analisi, a quanto meglio risulta in fatto.

La presente Relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

documentazione relativa ed alla indagine sulla regolarità urbanistica. Le eventuali risultanze di riscontro scaturite da tali attività, si allegano in uno al presente Elaborato Peritale.

Lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio effettuava due sopralluoghi presso i cespiti interessati nell'ambito dei quali non riscontrava alcuna apparente difformità volumetrica tale da sollevare dubbi sulla regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico.

Lo scrivente ha dapprima proceduto ad una ricognizione generale acquisendo informazioni sullo stato complessivo del blocco residenziale di cui fanno parte i cespiti in esame acquisendo la documentazione fotografica le cui risultanze più notevoli si allegano alla presente relazione.

Lo scrivente ha proceduto alle superiori attività di rilievo, scortato dalla debitrice esecutata [REDACTED] oltre che (in occasione del primo sopralluogo), dalla custode e delegata alla vendita designata, avv. Adriana Caldarella, procedendo ad eseguire le opportune ricognizioni e verifiche su consistenza e caratteristiche complessive dei vani abitativi e delle superfici scoperte, concludendo con il cespite destinato a box auto, posto nel piano seminterrato dell'edificio e compiendo le operazioni finalizzate ad acquisire le informazioni tecniche, annotando personalmente in separati fogli, le risultanze di tali indagini necessarie alla elaborazione della presente Relazione. Lo scrivente consulente fa rilevare che tali indagini e le successive elaborazioni peritali, hanno comportato un significativo livello di difficoltà e svariate visite presso i competenti uffici.

3. DESCRIZIONE DELL' UNITÀ IMMOBILIARE - LOTTO UNICO

3.1 Localizzazione geografica e individuazione urbanistica del compendio immobiliare

L'unità immobiliare costituente il presente lotto unico di vendita è ubicata in zona semiperiferica nel territorio urbano del comune di Comiso.

Situata nella via Placido Rizzotto nr. 4 nelle immediate vicinanze di importanti assi stradali, l'unità immobiliare a destinazione abitativa, si caratterizza per l'ampia presenza di svariati servizi pubblici (come il vicino aeroporto, l'ospedale, parchi gioco, edifici di culto, istituti scolastici di ogni ordine e grado, filiali bancarie, impianti sportivi), oltre a numerosi esercizi commerciali e servizi privati in genere. La zona ove si ubica l'unità immobiliare in esame, gode inoltre di particolare pregio urbano perché caratterizzata da una forte vocazione residenziale comoda viabilità, ampi parcheggi e diffuso verde pubblico. L'immobile gode dunque di un'ottima appetibilità commerciale perché si situa all'interno di un tessuto urbano riccamente servito dai molteplici servizi istituzionali più importanti oltre che da un gran numero di attività

Per quanto non espressamente esposto nella presente Relazione, si rimanda alle informazioni che possono desumersi dalla documentazione allegata alla stessa ed in ultima analisi, a quanto meglio risulta in fatto.

La presente Relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

commerciali di vario genere. Il sito in analisi risulta altresì ottimamente collegato alle principali vie di comunicazione locale con agevole accesso anche alla viabilità principale extraurbana (come la SS.115) che rende agevoli i collegamenti tra le città più importanti del circondario come Vittoria, Santa Croce Camerina, Ragusa e Marina di Ragusa.

Il cespite, di buona fattura e pregio architettonico formante il presente lotto unico di vendita, è attualmente destinato ad appartamento con qualità di finiture e articolazione degli ambienti organizzata in assoluta aderenza ai moderni standard abitativi.

3.2 Posizione Geografica

Latitudine: 36,9500 Nord - Longitudine: 14,6007 Est



Figura 1: inquadramento geografico generale su scala regionale

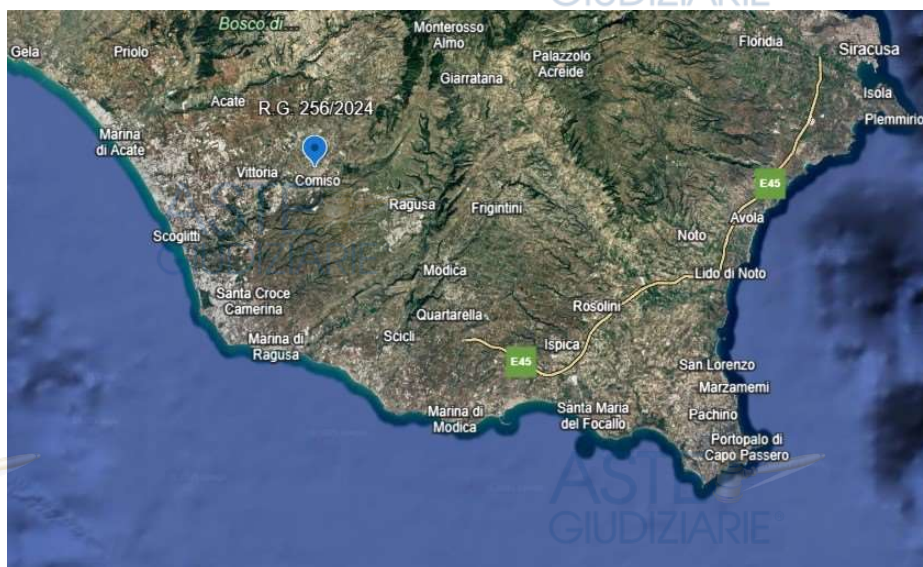


Figura 1 e 2: inquadramento geografico generale su scala provinciale

Per quanto non espressamente esposto nella presente Relazione, si rimanda alle informazioni che possono desumersi dalla documentazione allegata alla stessa ed in ultima analisi, a quanto meglio risulta in fatto. La presente Relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

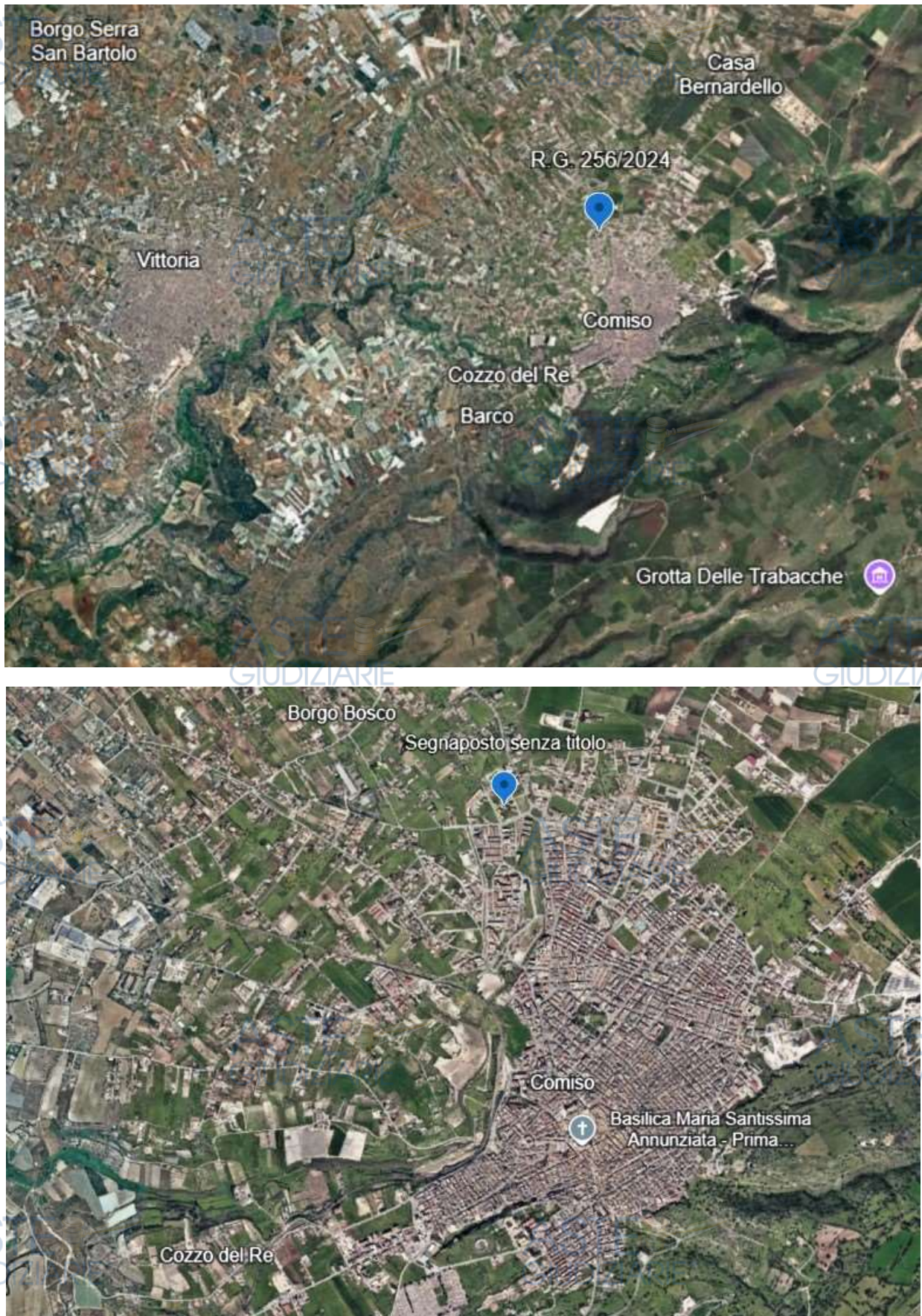


Figura 3 e 4: inquadramento geografico generale (dettaglio territoriale locale)

Per quanto non espressamente esposto nella presente Relazione, si rimanda alle informazioni che possono desumersi dalla documentazione allegata alla stessa ed in ultima analisi, a quanto meglio risulta in fatto.

La presente Relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**



Figura 5 e 6: vista generale dell'edificio con evidenziata la posizione dell'immobile posto al secondo piano

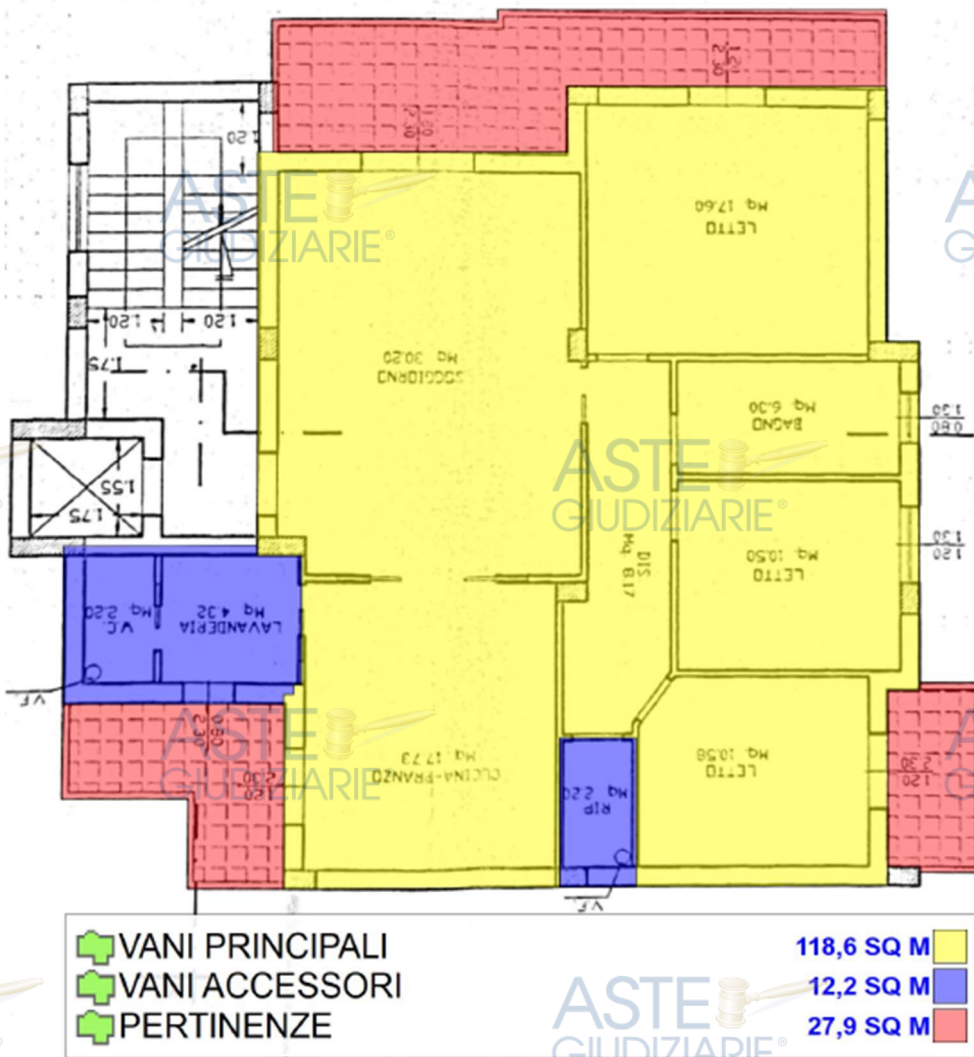
Per quanto non espressamente esposto nella presente Relazione, si rimanda alle informazioni che possono desumersi dalla documentazione allegata alla stessa ed in ultima analisi, a quanto meglio risulta in fatto.

La presente Relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerrente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

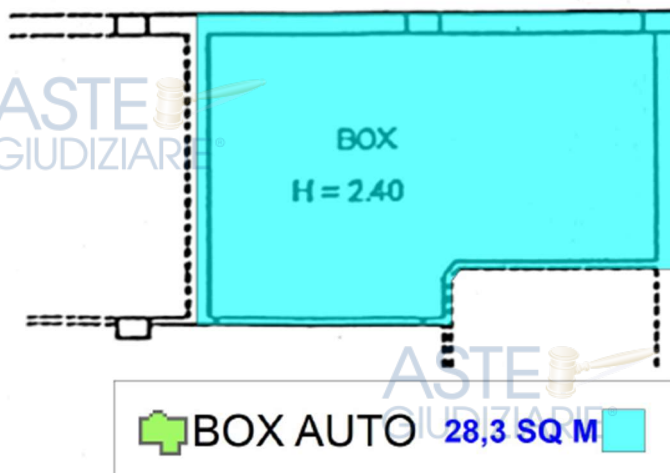
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. SCHEMA DI FORMAZIONE DEL LOTTO E COMPUTO SUPERFICI - LOTTO UNICO

(Appartamento: F°12 - Part. 825 - Sub 44)



(Box Auto: F°12 - Part. 825 - Sub 21)



Per quanto non espressamente esposto nella presente Relazione, si rimanda alle informazioni che possono desumersi dalla documentazione allegata alla stessa ed in ultima analisi, a quanto meglio risulta in fatto.
 La presente Relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE - LOTTO UNICO

5.1 COMPENDIO IMMOBILIARE

Il lotto in esame consiste in un appartamento disposto su un unico livello al piano secondo di un edificio condominiale dotato di ascensore di recente costruzione. Il compendio include delle parti comuni come la scala e l'accesso sottostanti ed al box auto (di altezza 2,40 m.) situato al piano seminterrato. Gli ambienti sono molto versatili e ben conservati con finiture e impianti di buon livello e si articolano secondo uno schema planimetrico consono all'uso abitativo. L'immobile gode di una posizione privilegiata sotto il profilo urbanistico ed è inoltre ben servito dalla pubblica viabilità. L'unità immobiliare è costituita da ambienti sufficientemente ampi e variamente destinati. La superficie interna complessiva è ben diversificata e destinata per la metà circa a zona giorno e per l'altra metà a zona notte. Gli ambienti sono distribuiti secondo uno schema semplice e funzionale totalmente rispondente alle moderne esigenze abitative. Tutti gli ambienti abitativi hanno copertura a solaio con altezza utile (2,70 m.) adeguati all'uso per cui sono destinati. All'atto dei sopralluoghi effettuati, non si evincevano particolari e rilevanti gravi ammaloramenti strutturali o a carico delle murature e dei solai. L'involucro murario esterno si presentava in ottimo stato e non necessitava di alcuna manutenzione. Il pregio delle finiture si mostrava di buon livello come anche il grado di conservazione complessivo. Gli infissi principalmente realizzati in legno e alluminio effetto legno con persiana accoppiata, performanti ed in discreto stato conservativo necessitavano di puntuali interventi di manutenzione ordinaria. Le ringhiere esterne dei balconi in acciaio verniciato erano in buono stato manutentivo.

Tutti gli impianti risultavano perfettamente funzionanti e verosimilmente rispondenti alla vigente normativa in materia anche se l'impianto termico, dotato di caldaia a gas risultava mancante di libretto di impianti per la manutenzione periodica. La pavimentazione è realizzata principalmente in piastrelle di ceramica in ottimo stato di conservazione; le pareti presentano intonaco civile in malta e gesso talvolta finite con coloriture decorative, anch'esse in buone condizioni. Le condizioni di manutenzione generali sono dunque giudicate molto buone nel complesso.

La facciata principale dello stabile, con l'accesso laterale è rivolta a ovest e prospetta direttamente sulla via principale filtrata da un'area condominiale dove trovasi il vialetto di accesso all'immobile. L'immobile pignorato prospetta su quattro lati con buona esposizione dei vari ambienti.

Tutte le superfici sono differenziate secondo la loro destinazione funzionale, e posseggono buone caratteristiche di versatilità nell'utilizzo alle quali sono destinate.

5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE (LOTTO UNICO):

Per quanto non espressamente esposto nella presente Relazione, si rimanda alle informazioni che possono desumersi dalla documentazione allegata alla stessa ed in ultima analisi, a quanto meglio risulta in fatto. La presente Relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il compendio immobiliare configurato dal *Lotto Unico* in esame è identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Ragusa e composto come qui appresso specificato:

Compendio Fabbricati (foglio 12 - Catasto Urbano Comune di Comiso):

- Foglio 12; particella 825; sub.44; Ed. C - Scala C; Piano 2; Z.C. 1- Cat. A/2; Classe 1; Cons. 6,5 vani; Superficie Catastale 136 mq. - R.C. € 419,62
- Foglio 12; particella 825; sub.21; Cat. C/6; Classe 2; Cons. mq. 25; R.C. € 46,48

Si rimanda alla documentazione allegata per le ulteriori informazioni sul compendio formante il lotto di vendita.

5.2 ANNOTAZIONI

L'esame del carteggio ha evidenziato le formalità sugli immobili che possono evincersi dall'allegata documentazione (cfr. Relazione Notarile).

Si riferisce che non è stato possibile svolgere accertamenti in ordine a eventuali servitù attive o passive ad usufrutti ed altri diritti reali ed in ordine a possibili contenziosi in corso che possano interessare l'immobile.

6. REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

In merito alla regolarità urbanistica si specifica che l'immobile risulta manifestamente regolare in quanto dotato di Concessione Edilizia (nr. 7821 del 26/01/2001) con variante alla precedente Concessione Edilizia nr. 6501/96 e di regolare Certificazione di Agibilità (N° 09/06) rilasciate dal Comune di Comiso e che si allegano in uno alla presente Relazione di Stima. Dal punto di vista catastale, le indagini effettuate nell'ambito dei sopralluoghi effettuati, mostravano evidenza che la distribuzione interna degli ambienti appariva aderente alle risultanze documentali.

7. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E VALUTAZIONE

Il lotto di vendita oggetto di indagine riguarda una unità abitativa con box auto e pertinenze, inserita in un edificio condominiale che, come può evincersi in narrativa, è ubicato in posizione certamente favorevole e commercialmente appetibile per i fini abitativi. Difatti, la zona ove l'immobile si situa, è dotata di molteplici e variegati tipologie di servizi istituzionali e commerciali.

Quanto sopra illustrato è stato verificato a cura dello scrivente Consulente del Giudice mediante accurate analisi che hanno riguardato sia l'accertamento dell'effettiva consistenza d'insieme dei beni oggetto di stima che della vocazione estrinseca ed intrinseca della zona urbana in cui essi sono situati. Per una coerente valutazione (quanto più possibile connessa con la reale situazione del mercato immobiliare attuale), si è reso opportuno prendere in esame, oltre che le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in sé stessi, anche quelle del contesto dove esso è collocato.

La configurazione interna ed esterna del manufatto architettonico è estremamente versatile e funzionale rispetto alle moderne esigenze abitative e mostra ottime potenzialità anche in termini di

Per quanto non espressamente esposto nella presente Relazione, si rimanda alle informazioni che possono desumersi dalla documentazione allegata alla stessa ed in ultima analisi, a quanto meglio risulta in fatto.

La presente Relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rendita economica. Gli immobili oggetto della presente indagine possiedono dunque delle caratteristiche peculiari che li rendono già dall'acquisto, immediatamente sfruttabili.

Gli immobili, allo stato attuale sono strutturalmente integri, con finiture di buona qualità e non necessitano di importanti interventi di manutenzione o adeguamento. I cespiti sono dunque senz'altro commercialmente appetibili, soprattutto in ragione della loro ubicazione e della qualità costruttiva complessiva. L'appartamento si sviluppa in vari ambienti come già rilevato, secondo una configurazione consona e comoda. Tutti gli impianti presenti (idrico, fognario, elettrico etc.) sono funzionanti e verosimilmente aderenti alla vigente normativa in materia impiantistica. Purtroppo lo scrivente ha appurato la mancanza del necessario libretto di impianti anche ai fini della redazione dell'APE (cfr. Verbale di Sopralluogo).

Le condizioni strutturali del manufatto costituito da struttura intelaiata in calcestruzzo armato, tamponamenti e tramezzature in laterizi, sono buone; le murature staticamente sane, il rivestimento esterno si presenta in ottime condizioni senza particolari ammaloramenti.

In considerazione di quanto già detto, della tipologia costruttiva e della posizione territoriale si stima, in prima analisi un giudizio empirico molto favorevole in ordine all'appetibilità commerciale complessiva.

All'atto del sopralluogo non si rilevavano, apparenti specifici vizi o difformità. Tale situazione può evincersi dall'allegata documentazione, meglio illustrata negli elaborati grafici e fotografici che fanno parte della presente Relazione di C.T.U.

7.1. Stato di possesso

All'atto del sopralluogo, l'immobile era occupato come residenza stabile dalla debitrice esecutata [REDACTED] (proprietaria per ½) che vi risiede e vi abita in esecuzione di provvedimento del Tribunale di Ragusa per assegnazione in godimento della casa familiare insieme al figlio minorenni (cfr. allegata Relazione Notarile).

Le superiori circostanze, si evincevano altresì in sede di primo sopralluogo.

Considerazioni, Criterio di Stima, e procedimento valutativo adottato

Prima di procedere alla formulazione del giudizio di stima del compendio immobiliare formante il lotto unico individuato, è opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni.

Il mercato immobiliare sembra essere recentemente intaccato da una nuova situazione generale di crisi e del pessimo stato di salute l'economia italiana, dalla debolezza della domanda di consumi, degli investimenti, delle esportazioni e del PIL.

Negli ultimi mesi, si è registrato un generale calo dei prezzi di compravendita degli immobili e dei canoni di locazione, accompagnato da un aumento dei tempi di vendita. Risulta anche in calo il numero di transazioni relative a compravendite. Tutto ciò non fa che confermare che il 2024, ha rappresentato un anno di costante seppur lieve calo per il mercato immobiliare locale, che dunque conferma la tendenza dopo un quinquennio che ha visto consistenti decrementi delle quotazioni medie nominali degli immobili. A livello locale, i valori che hanno subito meno flessioni sono riscontrabili soprattutto nelle zone di pregio delle città della provincia di Ragusa, dove può ricomprendersi la zona in cui risultano ubicati gli immobili oggetto della presente stima.

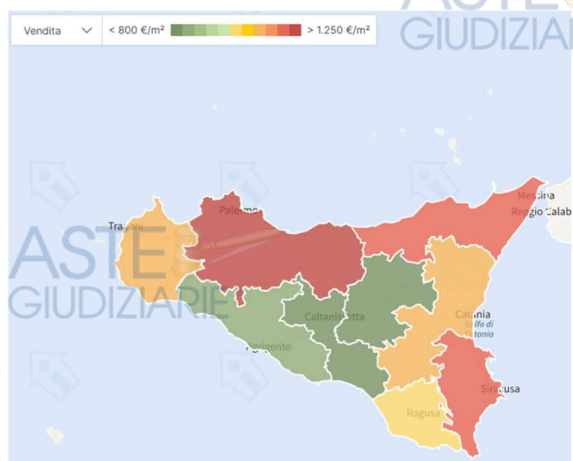
Anche gli altri indicatori della congiuntura immobiliare, come i tempi di vendita o lo sconto praticato sui prezzi di offerta, confermano una domanda selettiva, che comincia lentamente a riprendere vivacità pur mantenendo ancora un'offerta inadeguata, specie per gli immobili di qualità. I tempi di vendita sono infatti sui livelli più alti degli ultimi anni e anche il divario tra il prezzo di offerta e quello di domanda, ovvero lo sconto sul prezzo iniziale richiesto, si attesta su valori alti. Il numero delle compravendite di abitazioni si attesta anche sui livelli minimi degli ultimi anni.

I dati storici raccolti nonché le indagini condotte presso le agenzie e gli operatori del settore, hanno permesso di reperire gli elementi di mercato, riportati di seguito nella presente relazione di C.T.U. e che riguardano sia vendite che locazioni.

I grafici seguenti mostrano **l'andamento dei prezzi nel tempo** di tutte le tipologie di immobili residenziali nella regione Sicilia, sia in vendita sia in affitto.

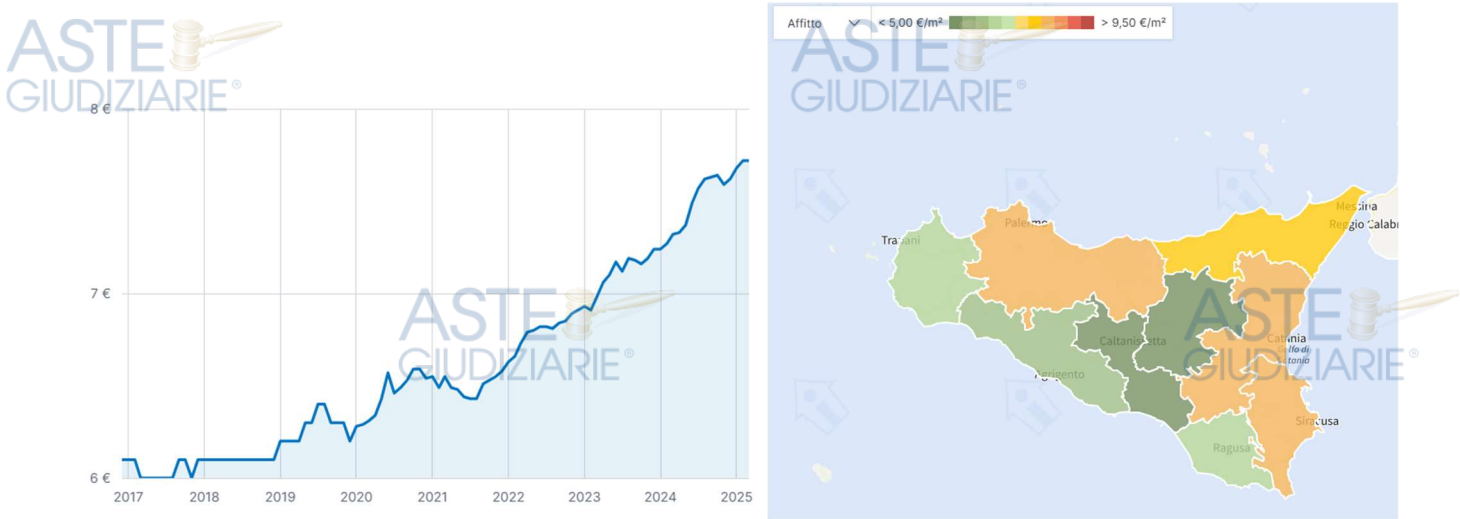
A marzo 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.158 al metro quadro**, con **un aumento del 0,61% rispetto a marzo 2024** (1.151 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella regione Sicilia ha raggiunto il suo massimo nel mese di giugno 2024, con un valore di **€ 1.178 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato maggio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.127 al metro quadro.

Andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella regione Sicilia (VENDITE)



Per quanto non espressamente esposto nella presente Relazione, si rimanda alle informazioni che possono desumersi dalla documentazione allegata alla stessa ed in ultima analisi, a quanto meglio risulta in fatto. La presente Relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella regione Sicilia (AFFITTI)

A marzo 2025 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media **€ 7,72 al mese per metro quadro**, con un aumento del **5,46% rispetto a marzo 2024** (€ 7,32 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella regione Sicilia ha raggiunto il suo massimo nel mese di marzo 2025, con un valore di **€ 7,72 al metro quadro**. Nel corso del mese di marzo 2025, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella regione Sicilia è stato più alto nella **provincia di Palermo**, con **€ 1.295 al metro quadro**. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella provincia di **Caltanissetta** con una media di **€ 678 al metro quadro**.

Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto della regione Sicilia è stato più alto nella **provincia di Catania**, con **€ 8,58 al mese per metro quadro**. Il prezzo più basso, invece, è stato nella **provincia di Enna**, con una media di **€ 4,63 al mese per metro quadro**.

Province	Vendita(€/m²)	Affitto(€/m²)
Agrigento	849	5,6
Caltanissetta	678	4,69
Catania	1.141	8,58
Enna	796	4,63
Messina	1.199	7,75
Palermo	1.295	8,25
Ragusa	1.047	6,43
Siracusa	1.209	8,09
Trapani	1.138	6,17

Per svariati motivi, dovuti soprattutto a taluni interventi economici da parte del governo che apportano un significativo sostegno agli interventi sulle ristrutturazioni e riqualificazioni edilizie, è ragionevole prevedere, nei prossimi anni, una probabile ascesa della domanda immobiliare.

Le stime OMI (Agenzia del Territorio) per le varie tipologie di immobili con Stato Conservativo Normale (riferito cioè a quello più frequente di ZONA) **nel secondo semestre del 2024** riportano i seguenti valori:



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	650	L	1,9	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	230	340	L	1,1	1,4	L
Box	NORMALE	260	375	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	630	940	L	2,5	3,6	L

Alla stima del valore di mercato del lotto in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, incrociando infine i dati elaborati con i metodi **sintetico ed analitico**, capitalizzando i redditi ottenibili.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta, a parer dello scrivente, essere il più idoneo a cogliere il valore venale di mercato per unità immobiliari residenziali della medesima tipologia di quello reso in esame e dunque di tipo “ordinario” e che siano, dunque, comparabili tra essi. Si è tenuto conto in particolare, della consistenza, dello stato di conservazione, della vetustà, dell'ubicazione e di tutti gli elementi che possono concorrere alla diversificazione mirata e calibrata della stima. È stato attentamente valutato, inoltre, lo stato del mercato immobiliare della zona, confrontando il bene in questione con altri simili esistenti in zone limitrofe e pressoché omogenee per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relativamente ai quali sono state assunte informazioni presso operatori della zona, filtrandole opportunamente con la personale esperienza dell'estimatore incaricato. La Superficie Commerciale indicata è considerata al

Per quanto non espressamente esposto nella presente Relazione, si rimanda alle informazioni che possono desumersi dalla documentazione allegata alla stessa ed in ultima analisi, a quanto meglio risulta in fatto.
La presente Relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente
- a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.
**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

loro delle murature. Le eventuali parti accessorie sono state convenientemente corrette dai coefficienti riduttivi in uso nella ordinaria pratica estimativa, per giungere alla *Superficie Commerciale Ragguagliata (S.C.R.)*, utilizzata per la stima finale del compendio.

Il valore attribuito al compendio è dato in primo luogo consultando le agenzie immobiliari della zona relativamente ai prezzi di vendita che si possono totalizzare nell'ambito urbano interessato e nelle aree limitrofe, per immobili di medesime caratteristiche a quello in esame e considerando inoltre, l'ubicazione del cespite che si caratterizza per una buona posizione nel tessuto urbano e per un'ottima qualità dei servizi offerti, dovuta in parte alle previsioni del P.R.G., in parte alla politica di sviluppo locale.

La zona è ben collegata da una buona rete di comunicazione stradale, provinciale e comunale, tale da rendere sufficientemente agevoli i trasferimenti verso i centri urbani limitrofi e non limitrofi più importanti. Altro parametro importante è lo stato di manutenzione del cespite che nel complesso si trova in condizioni certamente adeguate all'uso attuale e si presta, per la tipologia delle finiture e dei materiali scelti, molto facilmente a qualsivoglia intervento manutentivo ordinario e straordinario a costi decisamente normali.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato all'epoca in cui sono state effettuate le relative indagini e, per quanto attiene il valore previsionale medio ordinario, si specifica che esso può ovviamente discostarsi dal prezzo reale derivante da una eventuale effettiva compravendita, in relazione a fattori soggettivi e oggettivi e in dipendenza delle reali capacità di negoziazione dei contraenti.

7.2. Determinazione della Superficie Commerciale (S.C.R.)

Il computo è stato eseguito sulla base delle indicazioni fornite dal metodo di cui al D.P.R. 138/98 e dalla Norma UNI 10750/2005, applicati al caso in esame come riepilogato nella seguente tabella - (cfr. Schema di formazione del lotto e Computo Superfici):

TABELLA 1: COMPENDIO DELLE SUPERFICI FORMANTI IL LOTTO UNICO

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [mq]	PONDERAZIONE [%]	FATTORE CORRETTIVO [%]	SUPERFICIE PONDERATA S.C.R. [mq]
1	Superfici interne abitabili	130,8	100	-	130,8
2	Superfici esterne (balconi e terrazze)	27,9	25	-	7,0
3	Superfici a servizio (box auto)	28,3	50	-	14,2
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (S.C.R.) (LOTTO UNICO):					152 [mq]

7.3. VALUTAZIONE

7.3.1. STIMA SINTETICA (LOTTO UNICO)

Lo scrivente C.T.U., attraverso mirate indagini, ha potuto appurare che i prezzi di mercato di beni assimilabili ai cespiti in analisi, può congruamente attestarsi in:

- **Compendio Immobiliare: €/mq 1.066,00 (millesessantasei/00)**

Il valore indicato tiene conto delle peculiarità; delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle potenzialità complessive degli immobili formanti il lotto di vendita contemplata applicando gli opportuni fattori correttivi in uso nella pratica estimativa in relazione all'età costruttiva, alla qualità degli interni, allo stato di conservazione, alla esposizione, alla vista fruibile, alla comodità di accesso ai servizi, etc.

Moltiplicando, tale valore unitario assegnato per la S.C.R. calcolata come sopradescritto, si ottiene:

$1.066,00 \times 152 = \text{€}162.032,00 \text{ (EUROcentosessantaduemilaetrentadue/00)}$

7.3.2. Fonti di informazione:

- Conservatoria dei RR. II di Ragusa – Borsini Immobiliari - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) - Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona - Conoscenze professionali nell'ambito del mercato immobiliare locale.

7.3.3. STIMA ANALITICA (LOTTO UNICO)

Il criterio di stima analitica applicato al caso in esame è quello detto della *Capitalizzazione dei Redditi*. Tale criterio presuppone che gli immobili in oggetto, nel loro attuale stato complessivo, possono produrre rendite i cui canoni mensili sono ottenuti applicando opportune correzioni alle quotazioni indicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (per immobili del medesimo tipo di quelli di cui trattasi), funzionali allo stato conservativo reale dei cespiti.

Lo scrivente C.T.U., ha potuto appurare che per il bene in questione il canone medio unitario mensile di mercato applicabile può aggirarsi con approssimazione compatibile con le finalità del presente giudizio di stima, pari a: **€/mq 3.77 (EUROtrevirgolasettantasette/mq.)**

Moltiplicando il reddito medio mensile del compendio formante il lotto di vendita per la superficie commerciale ragguagliata, si ottiene il reddito medio mensile che, nei dodici mesi annui può fornire il reddito lordo medio annuo come riepilogato nella seguente tabella:

COMPENDIO IMMOBILIARE	CANONE UNITARIO MENSILE (A) [€/mq]	SUPERFICIE COMMERCIALE (B) [mq]	REDDITO MEDIO MENSILE COMPLESSIVO C = A x B [€]	REDDITO MEDIO ANNUO COMPLESSIVO D = C x 12 [€]
APPARTAMENTO E BOX AUTO	3,77	152	573,0	6.876

Per quanto non espressamente esposto nella presente Relazione, si rimanda alle informazioni che possono desumersi dalla documentazione allegata alla stessa ed in ultima analisi, a quanto meglio risulta in fatto.
La presente Relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dai valori corrispondenti al Reddito Medio Lordo Annuo vanno dedotte le spese di gestione (quote di manutenzione, amministrazione, assicurazioni, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità etc..), quantificabili nella misura del 15% del Reddito Lordo Medio Annuo, ottenendo il Reddito Netto Medio Annuo, come qui appresso riepilogato:

UNITÀ IMMOBILIARE	REDDITO MEDIO ANNUO COMPLESSIVO R [€]	REDDITO NETTO ANNUO RN = R x 0,85 [€]
APPARTAMENTO E BOX AUTO	6.876	5.844,6

Capitalizzando il Reddito Netto Annuo presunto al tasso medio del 4% per il compendio dei cespiti in esame, si ottengono i seguenti valori complessivi:

UNITÀ IMMOBILIARE	REDDITO NETTO ANNUO RN [€]	VALORE IMMOBILIARE V = RN x 100/4 [€]
APPARTAMENTO E BOX AUTO	5.844,6	146.115

7.4. Valore Stimato (LOTTO UNICO)

Mediando i valori ottenuti con i due diversi metodi di stima, si ottengono i seguenti risultati, giudicati consoni e congruenti dallo scrivente C.T.U., nell'attuale contesto di mercato:

UNITÀ IMMOBILIARI (LOTTO UNICO)	VALORE OTTENUTO DA STIMA SINTETICA VS [€]	VALORI OTTENUTI DA STIMA ANALITICA VA [€]	VALORE MEDIO IMMOBILE VM = (VS + VA) / 2 [€]
APPARTAMENTO E BOX AUTO	162.032,00	146.115,00	154.073,50

Le risultanze (VM) riportate nella superiore tabella, rappresentano il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione peritale, nelle condizioni in cui essi si trovano allo stato attuale e che qui di seguito vengono riepilogati nella formulazione definitiva del valore del lotto di vendita costituito da un appartamento con box auto in proprietà superficiaria: dopo aver operato gli opportuni adeguamenti:

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per eventuale esistenza di altri oneri gravanti sul bene e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 23.111,00**
- Abbattimento percentuale applicato per costi di eventuale trasformazione della proprietà superficiaria in piena proprietà sul compendio stimato (10%) **€ 15.407,35**
- Giudizio di comoda divisibilità: non applicabile.

Per quanto non espressamente esposto nella presente Relazione, si rimanda alle informazioni che possono desumersi dalla documentazione allegata alla stessa ed in ultima analisi, a quanto meglio risulta in fatto.
La presente Relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai fini della vendita giudiziaria, operando i sopraindicati abbattimenti, si ottiene:

€ 154.073,50 - 23.111,00 - 15.407,35 = € 115.555,15

e, pertanto, il prezzo che in cifra tonda può essere posto a base della vendita forzata, ritenendo in tal modo compensati e valutati tutti i costi da porre a carico del futuro acquirente, risulta attestarsi in complessivi:

€ 115.500,00 (EUROcentoquindicimilacinquecento/00)

8. CONCLUSIONI

La presente Relazione di Stima contiene inoltre il carteggio ritenuto rilevante scaturito dalle ricerche e dalle elaborazioni effettuate dallo scrivente.

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia rimessa e per l'incarico affidato, resto a disposizione ai miei recapiti per qualsiasi ulteriore eventuale delucidazione.

Tanto dovevo in esito al mandato conferitomi.

ALLEGATI:

Documentazione Fotografica - Documentazione urbanistica - Rogito - Certificazione Notarile -
Documentazione Catastale - Verbale di sopralluogo - Atto di Convenzione.

Pozzallo, 30/05/2025

il C.T.U.

arch. Gaspare Aprile

