

Procedimento n. **275/2024 R.G.**
G.E.: **Dott. Antonio Pianoforte**

RELAZIONE DI STIMA

ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

Esperto: **Ing. Alberto Schembari**

SCHEMA SINTETICA

Lotto 1

Esec. Imm. 275/2024 contro [REDACTED], c.f.: [REDACTED] Giudice: Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario: Avv. Stefania Zisa Esperto del procedimento: Ing. Alberto Schembari	
Diritto	Piena proprietà per la quota di 1/1
Bene	Locale commerciale
Ubicazione	Comiso (RG), Via Gen. Girlando n. 115, P.T Coord. Geografiche: (36.95146 N, 14.60461 E)
Titolarità	Piena proprietà per 1/1 Atto di Compravendita del 06/07/2011 Notaio Riccardo Giacchino, rep. 81226 Trascritto il 04/08/2011 ai nn. 14267/9272
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 04/05/2002, Notaio G. Demostene, rep. 119437.
Dati Catastali	Catasto Fabbricati Comune di Comiso foglio 76 - part. 36 - sub 9 Z.C. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. mq 67, sup. cat. mq 72, Rendita € 1.474,07
Lotto	1
Occupazione	Occupato da conduttore con contratto di locazione commerciale registrato presso AdE il 31/08/2020 n. 001814-serie 3T.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	Documentazione completa
Irregolarità e abusi	NESSUNA
Immobile insanabile	NO
Titolarità Urbanistica	C.E. n. 8741 del 12/11/2003
Agibilità/Abitabilità	Certificato di Agibilità n. 22/2011 del 30/03/2011
Divisibilità	-
Valore di Mercato	€ 85.500,00
Valore di Vendita Forzata	€ 72.300,00
Valore del Canone di Mercato	-
Vendibilità e motivo	L'immobile si presenta in buone condizioni e in zona centrale particolarmente appetibile. Il mercato per questa tipologia di immobili è però in fase di contrazione da qualche anno, quindi la vendibilità dell'immobile è medio-bassa.
Vincoli	Nessun vincolo.
Edilizia agevolata	No.
Oneri APE	-
APE	I presumibili costi di redazione dell'APE e del libretto di impianto ammontano ad € 350,00.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONE - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa

in data **08/07/2011** ai nn. **12197/2517**, in forza di atto del 06/07/2011 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 81227, in favore di [REDACTED] in qualità di creditore ipotecario per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] (esecutato) in qualità di debitore ipotecario per il diritto di proprietà in quota 1/1, per un montante complessivo di € 327.000,00 di cui € 218.000,00 in sorte capitale;

ISCRIZIONE - Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **07/05/2014** ai nn. **5484/725**, in forza di decreto ingiuntivo del 10/04/2014, rep. 782/2014, emesso da Tribunale di Ragusa in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] (esecutato) per il diritto di proprietà in quota 1/1, per un montante complessivo di € 530.000,00 di cui € 425.581,44 in sorte capitale;


ISCRIZIONE - Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **04/03/2015** ai nn. **2787/362**, in forza di decreto ingiuntivo del 05/02/2015, rep. 460/2015, emesso da Tribunale di Ragusa in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] (esecutato) per il diritto di proprietà in quota 1/1, per un montante complessivo di € 75.000,00 di cui € 51.672,40 in sorte capitale;

TRASCRIZIONE - Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **16/10/2024** ai nn. **16716/12485**, in forza di verbale di pignoramento immobiliare del 08/10/2024, rep. 557, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] (esecutato) per il diritto di proprietà in quota 1/1.

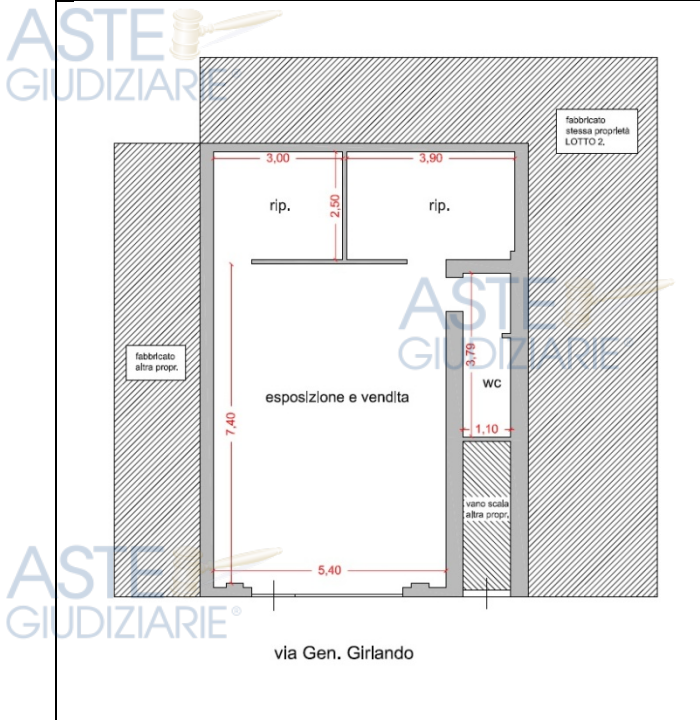
SCHEMA IMMOBILE

Lotto 1

Descrizione	– Locale commerciale sita a Comiso (RG) in via Gen. Girlando n. 115, piano T; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al:								
	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Totale	Rendita
	76	36	9	1	C/1	4	mq 67	mq 72	€ 1.474,07

Destinazione: Locale commerciale					
Caratteristiche	Acronimo	Sup. [mq]	Indice ragg.	Sup. Comm. [mq]	
Sup. principale	S1	72	1,00	72,00	
Sup. commerciale	SUP			72,00	
Valore di mercato	€ 85.500,00				
Valore di stima di vendita forzata	€ 72.300,00				





SCHEMA SINTETICA

Lotto 2

Esec. Imm. 275/2024 contro [REDACTED], c.f.: [REDACTED] Giudice: Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario: Avv. Stefania Zisa Esperto del procedimento: Ing. Alberto Schembari	
Diritto	Piena proprietà per la quota di 1/1
Bene	Locale commerciale
Ubicazione	Comiso (RG), Via Gen. Girlando n. 111, P.T Coord. Geografiche: (36.95142 N, 14.60477 E)
Titolarità	Piena proprietà per 1/1 Atto di Compravendita del 06/07/2011 Notaio Riccardo Giacchino, rep. 81226 Trascritto il 04/08/2011 ai nn. 14267/9272
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, per gli immobili: mappali 36/10, 36/11, 1182/1 in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 06/07/2011, Notaio R. Giacchino, rep. 81226; per il mappale 1595/3 si riscontra irregolare continuità per una quota pari a 1/2.
Dati Catastali	Catasto Fabbricati Comune di Comiso foglio 76 - part. 36 - sub 11 Z.C. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. mq 84, sup. cat. mq 79, Rendita € 1.848,09; foglio 76 - part. 36 - sub 10 Z.C. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. mq 24, sup. cat. mq 27, Rendita € 53,30; foglio 76 - part. 1182 - sub 1 Z.C. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. mq 44, sup. cat. mq 50, Rendita € 97,71; foglio 76 - part. 1595 - sub 3 Z.C. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. mq 52, sup. cat. mq 61, Rendita € 115,48;
Lotto	2
Occupazione	Occupato da conduttore con contratto di locazione commerciale registrato presso AdE il 02/02/2022 n. 000264-serie 3T.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	Documentazione completa
Irregolarità e abusi	Irregolarità edilizia per accorpamento difforme delle unità immobiliari e modifiche interne rispetto al progetto assentito. Sanabile con S.C.I.A. in accertamento di conformità.
Immobile insanabile	NO
Titolarità Urbanistica	D.I.A.n. 160 del 07/06/2017
Agibilità/Abitabilità	Al momento privo di Certificato di Agibilità. In seguito alla regolarizzazione delle difformità edilizie dovrà essere presentata una S.C.A.
Divisibilità	-


Valore di Mercato	€ 175.700,00
Valore di Vendita Forzata	€ 144.000,00
Valore del Canone di Mercato	-
Vendibilità e motivo	L'immobile si presenta in buone condizioni e in zona centrale particolarmente appetibile. Il mercato per questa tipologia di immobili è però in fase di contrazione da qualche anno, quindi la vendibilità dell'immobile è medio-bassa.
Vincoli	Nessun vincolo.
Edilizia agevolata	No.
Oneri	-
APE	I presumibili costi di redazione dell'APE e del libretto di impianto ammontano ad € 350,00.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p>ISCRIZIONE - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 08/07/2011 ai nn. 12197/2517, in forza di atto del 06/07/2011 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 81227, in favore di [REDACTED] in qualità di creditore ipotecario per il diritto di proprietà in quota 1/1, contro [REDACTED] (esecutato) in qualità di debitore ipotecario per il diritto di proprietà in quota 1/1, per un montante complessivo di € 327.000,00 di cui € 218.000,00 in sorte capitale;</p> <p>ISCRIZIONE - Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 07/05/2014 ai nn. 5484/725, in forza di decreto ingiuntivo del 10/04/2014, rep. 782/2014, emesso da Tribunale di Ragusa in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà in quota 1/1, contro [REDACTED] (esecutato) per il diritto di proprietà in quota 1/1, per un montante complessivo di € 530.000,00 di cui € 425.581,44 in sorte capitale;</p> <p>ISCRIZIONE - Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 04/03/2015 ai nn. 2787/362, in forza di decreto ingiuntivo del 05/02/2015, rep. 460/2015, emesso da Tribunale di Ragusa in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà in quota 1/1, contro [REDACTED] (esecutato) per il diritto di proprietà in quota 1/1, per un montante complessivo di € 75.000,00 di cui € 51.672,40 in</p>

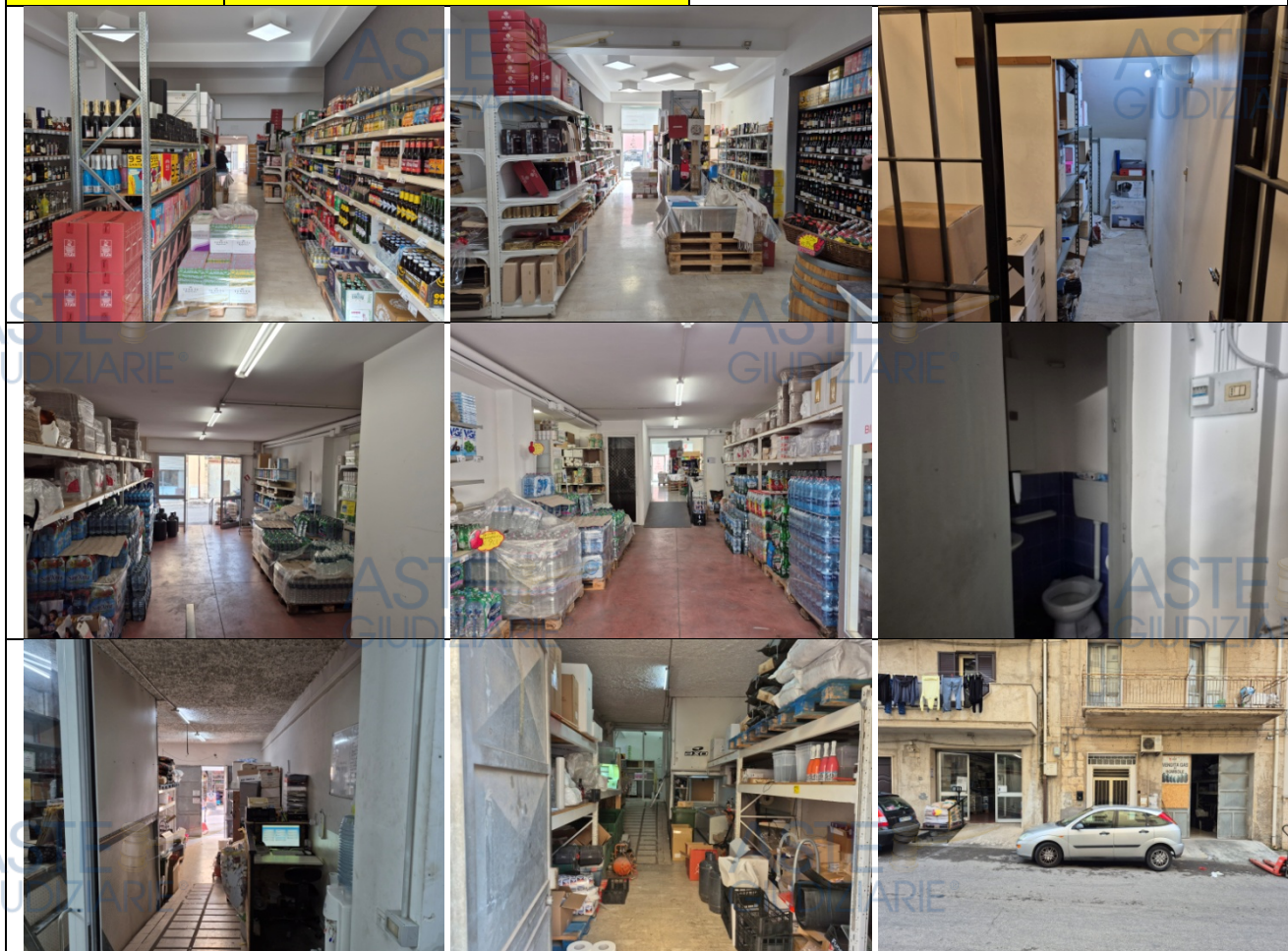


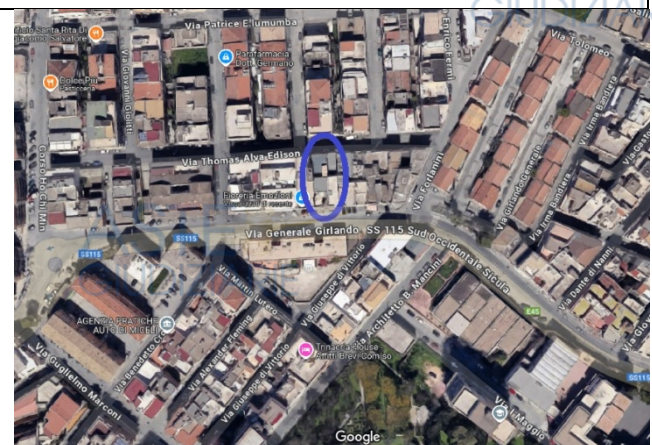
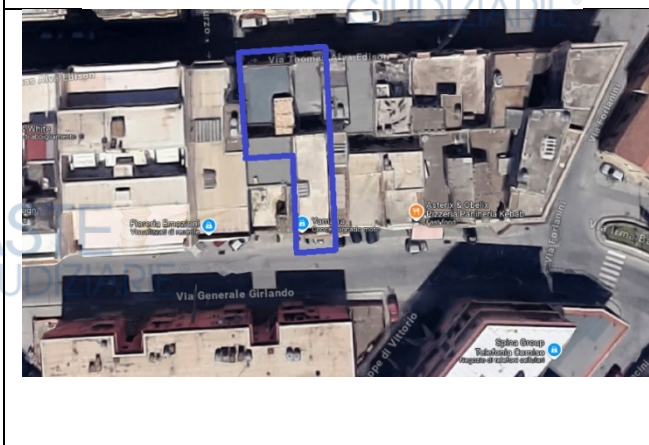
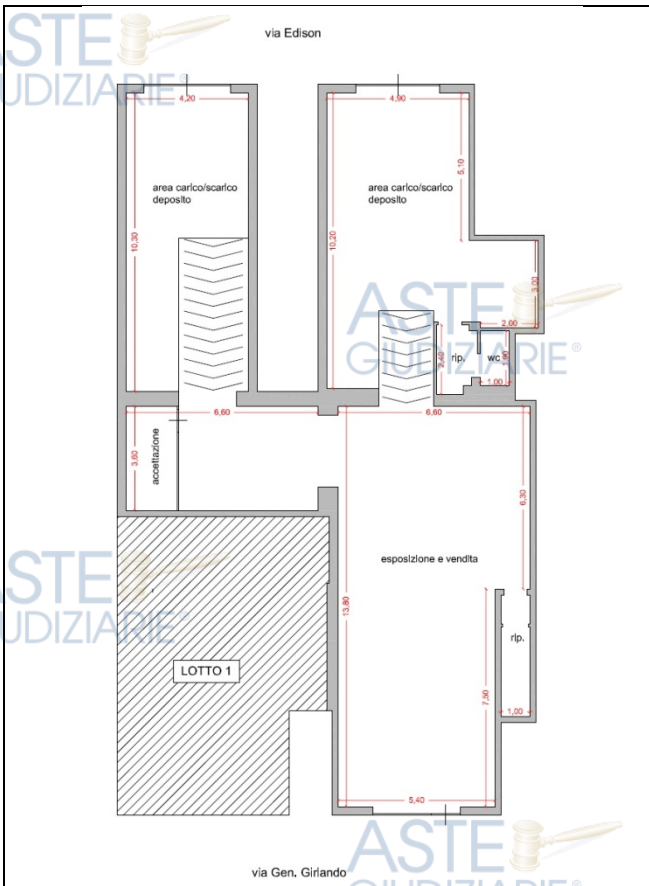
	<p>sorte capitale;</p> <p>TRASCRIZIONE - Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16/10/2024 ai nn. 16716/12485, in forza di verbale di pignoramento immobiliare del 08/10/2024, rep. 557, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa in favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI per il diritto di proprietà in quota 1/1, contro [REDACTED] (esecutato) per il diritto di proprietà in quota 1/1.</p>
--	--



Descrizione	- Locale commerciale sita a Comiso (RG) in via Gen. Girlando n. 111, piano T; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al:								
	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Totale	Rendita
	76	36	11	1	C/1	4	mq 84	mq 79	€ 1.848,09
	76	36	10	1	C/6	3	mq 24	mq 27	€ 53,30
	76	1182	1	1	C/6	3	mq 44	mq 50	€ 97,71
76	1595	3	1	C/6	3	mq 52	mq 61	€ 115,48	

Destinazione: Locale commerciale					
Caratteristiche	Acronimo	Sup. [mq]	Indice ragg.	Sup. Comm. [mq]	
Sup. principale	S1	100	1,00	100,00	
Sup.loc. accessori	S2	151	0,50	75,50	
Sup. commerciale	SUP			176,00	
Valore di mercato	€ 175.700,00				
Valore di stima di vendita forzata	€ 144.000,00				





Sommar

PREMESSA	13
1. LOTTO 1	13
1.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	13
1.1.1. CONFINI	14
1.1.2. TITOLI DI PROVENIENZA	14
1.1.3. NOTE DI TRASCRIZIONE	14
1.1.4. CONTINUITA' DELE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO	14
1.2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI	14
1.3. STATO DI POSSESSO DEI BENI	14
1.4. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	15
1.5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	15
1.6. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA	15
1.7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	16
1.8. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA	16
1.8.1. DESCRIZIONE DEI BENI	16
1.8.2. IMPIANTI TECNOLOGICI	17
1.8.3. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	17
1.8.4. SITUAZIONE CONTABILE CONDOMINIALE	17
1.8.5. PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO	18
1.8.6. INDAGINI DI MERCATO	18
1.8.6.1. <i>Analisi del segmento di mercato e Quotazioni Banca Dati OMI</i>	18
1.8.6.2. <i>Individuazione dei comparabili</i>	19
1.8.7. VALUTAZIONE E STIMA	21
1.8.7.1. <i>Descrizione dei rapporti mercantili e dei nomenclatori utilizzati nella stima</i>	21
1.8.7.2. <i>Stima immobili</i>	22
1.8.7.3. <i>Sintesi conclusiva</i>	25
1.9. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE	25
2. LOTTO 2	26
2.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	26
2.1.1. CONFINI	27
2.1.2. TITOLI DI PROVENIENZA	27
2.1.3. NOTE DI TRASCRIZIONE	28
2.1.4. CONTINUITA' DELE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO	29
2.2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI	29
2.3. STATO DI POSSESSO DEI BENI	29
2.4. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	30

2.5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	30
2.6. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.....	30
2.6.1. DIFFORMITA' RICONTRATE	31
2.6.2. SANABILITA' E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	32
2.7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	32
2.8. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	32
2.8.1. DESCRIZIONE DEI BENI.....	32
2.8.2. IMPIANTI TECNOLOGICI.....	32
2.8.3. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	32
2.8.4. SITUAZIONE CONTABILE CONDOMINIALE	33
2.8.5. PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO	33
2.8.6. INDAGINI DI MERCATO	33
2.8.6.1. <i>Analisi del segmento di mercato e Quotazioni Banca Dati OMI</i>	33
2.8.6.2. <i>Individuazione dei comparabili</i>	34
2.8.7. VALUTAZIONE E STIMA.....	36
2.8.7.1. <i>Descrizione dei rapporti mercantili e dei nomenclatori utilizzati nella stima</i>	36
2.8.7.2. <i>Stima immobili</i>	37
2.8.7.3. <i>Sintesi conclusiva</i>	40
2.9. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE	40
3. RIEPILOGO VALORE FINALE DEI LOTTI.....	40
4. ELENCO ALLEGATI.....	40
5. CONCLUSIONI	41

PREMESSA

Con decreto del 08/11/2024, il G.E. dott. Antonio Pianoforte nominava C.T.U. nella Proc. Es. iscritta al n. 275/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Alberto Schembari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1106, Certificato Valutatore Immobiliare IMQ-VI-2104001, con studio a Ragusa in via Ciullo d'Alcamo n. 9.

Accettato l'incarico con verbale di giuramento del 14/11/2024, il sottoscritto C.T.U. ha iniziato le operazioni previste nel mandato conferitogli.

Comunicazioni alle parti e sopralluoghi

Il giorno 05/12/2024, previo preavviso al debitore esecutato, insieme al custode giudiziario Avv. Stefania Zisa, il sottoscritto C.T.U. si è recato a Comiso per effettuare l'accesso agli immobili pignorati.

Sui luoghi erano presenti il sig. ██████████ in qualità di debitore esecutato, il sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████, c.f. ██████████ e il sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████, cf. ██████████, in qualità di locatari degli immobili pignorati.

In occasione del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un rilievo geometrico e fotografico degli immobili per verificarne la consistenza, valutarne lo stato di conservazione e accertarne la corrispondenza con gli elaborati progettuali assentiti e le planimetrie catastali in atti.

Esame della documentazione e verifiche effettuate

Come disposto nell'incarico, il sottoscritto C.T.U. , di concerto con il custode nominato Avv. Stefania Zisa, ha proceduto all'esame della documentazione presente nel fascicolo, in particolare dell'atto di pignoramento e della relazione notarile sostitutiva. Sono state effettuate inoltre una serie di verifiche documentali presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso, la Conservatoria dei RR.II. e l'Archivio Notarile Distrettuale di Modica.

Suddivisione in lotti del compendio immobiliare pignorato

In relazione della propria autonomia funzionale, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno suddividere gli immobili pignorati in n. 2 lotti per ciascuno dei quali viene di seguito riportata la relazione di stima.

1. LOTTO 1**1.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Lotto 1:

- **Locale commerciale sito a Comiso (RG) in via Gen. Girlando n. 115, piano T**, così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso:

Foglio	Particella	Sub	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
76	36	9	1	C/1	4	mq 67	mq 72	€ 1.474,07

in testa alla ditta:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ **proprietà 1/1**

I dati catastali coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento sia per quanto riguarda gli estremi identificativi dell'immobile che per il diritto e le quote pignorate.

Dott. Ing. Alberto Schembari

Pagina 13 di 41

1.1.1. CONFINI

Come da risultanze catastali, l'immobile confina a nord e ad est con proprietà dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] (immobili Lotto 2), a sud con via Gen. Girlando e ad ovest con proprietà [REDACTED].

1.1.2. TITOLI DI PROVENIENZA

La proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all'esecutato per atto di compravendita del 06/07/2011 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 81226, trascritto il 04/08/2011 ai nn. 14267/9272, da potere di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 1/4);
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 1/4);
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 2/4).

Ai sigg.ri [REDACTED], l'immobile era prevenuto per atto di compravendita del 04/05/2002 a rogito notaio Giovanni Demostene, rep. 119437, trascritto il 06/05/2002 ai nn. 6829/5570 da potere di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]);
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]).

1.1.3. NOTE DI TRASCRIZIONE

Ai fini dell'identificazione certa della proprietà si riscontrano le seguenti trascrizioni:

- Trascrizione del 06/05/2002, nn. 6829/5570, inerente atto di compravendita del 04/05/2002 a rogito notaio Giovanni Demostene, rep. 119437;
- Trascrizione del 04/08/2011, nn. 14267/9272, inerente atto di compravendita del 06/07/2011 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 81226.

1.1.4. CONTINUITA' DELE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Si registra la regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio.

1.2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare in oggetto è un locale commerciale che si trova al piano terra di un edificio promiscuo a tre livelli costituito, oltre che dal suddetto locale commerciale anche da un abitazione al piano primo e da locali accessori e terrazzo al piano secondo.

Il locale commerciale ha accesso dalla via Gen. Girlando n. 115 attraverso un'ampia apertura a vetri che funge sia da ingresso che da vetrina espositiva.

E' costituito da un unico ambiente espositivo, da due piccoli vani retro-negozio destinati a ripostigli ricavati con divisori in cartongesso e da un servizio igienico. La superficie commerciale è pari a mq 72.

1.3. STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], in qualità di titolare della ditta individuale [REDACTED] con sede in [REDACTED], via [REDACTED], partita IVA [REDACTED], in forza di contratto di locazione commerciale

registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 31/08/2020 al n. 001814-serie 3T, codice identificativo TYH20T001814000F.

Il prezzo della locazione è fissato in € 3.600,00 annui; il canone è congruo e in linea con le quotazioni OMI riferite all'ultimo semestre pubblicato (€/mq*mese 3.10 ÷ 4.70).

La durata della locazione è prevista pari ad anni 6 a partire dal 05/08/2020 con tacito rinnovo in mancanza di intervenuta disdetta, da darsi almeno un anno prima da alcuna delle parti; l'ultima data utile per la disdetta anticipata ricade quindi il 05/08/2025.

Si rileva che la data di registrazione del contratto (31/08/2020) è antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento (16/10/2024).

Trattandosi di un locale a destinazione commerciale, si ritiene che la presenza di un contratto di locazione in corso non determini un deprezzamento dell'immobile in caso di offerta in vendita.

1.4. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Spese per redazione Attestato di Prestazione Energetica e Libretto di Impianto: € 350,00 (per come meglio specificate nel successivo par. 1.7).

1.5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ISCRIZIONE - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **08/07/2011** ai nn. **12197/2517**, in forza di atto del 06/07/2011 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 81227, in **favore di** [REDACTED] in qualità di creditore ipotecario per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] (esecutato) in qualità di debitore ipotecario per il diritto di proprietà in quota 1/1, per un montante complessivo di € 327.000,00 di cui € 218.000,00 in sorte capitale;
- **ISCRIZIONE - Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **07/05/2014** ai nn. **5484/725**, in forza di decreto ingiuntivo del 10/04/2014, rep. 782/2014, emesso da Tribunale di Ragusa in **favore di** [REDACTED] per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] (esecutato) per il diritto di proprietà in quota 1/1, per un montante complessivo di € 530.000,00 di cui € 425.581,44 in sorte capitale;
- **ISCRIZIONE - Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **04/03/2015** ai nn. **2787/362**, in forza di decreto ingiuntivo del 05/02/2015, rep. 460/2015, emesso da Tribunale di Ragusa in **favore di** [REDACTED] per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] (esecutato) per il diritto di proprietà in quota 1/1, per un montante complessivo di € 75.000,00 di cui € 51.672,40 in sorte capitale;
- **TRASCRIZIONE - Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **16/10/2024** ai nn. **16716/12485**, in forza di verbale di pignoramento immobiliare del 08/10/2024, rep. 557, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa in **favore di** [REDACTED] per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] (esecutato) per il diritto di proprietà in quota 1/1.

1.6. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto è collocata al piano terra di un edificio con affaccio su due strade parallele, Via Gen. Girlando e Via T. Edison, realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

L'intero piano terra era destinato a "garage" ed era accessibile sia dalla Via Gen. Girlando che dalla retrostante via T. Edison.

In data 12/11/2003 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 8741 relativa ad un progetto di modifica e variazione della destinazione d'uso da "garage" a "locale commerciale" di una parte del piano terra.

In particolare il progetto prevedeva la realizzazione di un divisorio in laterizi forati che suddivideva il locale in due zone: la prima con accesso dalla Via T. Edison n. 14 (mappale 1182/1 e parte del mappale 36/2), che continuava a mantenere la destinazione d'uso "garage" e la seconda con accesso dalla Via Gen. Girlando 115 (residuo del mappale 36/2) che variava la destinazione in "locale commerciale".

Successivamente, il mappale 36/2 veniva soppresso generando gli attuali mappali 36/9 con destinazione "locale commerciale" e 36/10 con destinazione "garage" e che costituisce unica unità immobiliare con il mappale 1182/1.

In data 30/03/2011 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità Parziale n. 22/2011 relativamente al "locale commerciale" (mappale 36/9) e ad una parte di garage (mappale 36/10).

Allo stato, pertanto, l'immobile in oggetto (mappale 36/9) risulta conforme alla normativa edilizia ed urbanistica.

1.7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la redazione dell'A.P.E. il costo stimato è di € 250,00; per la redazione del Libretto di Impianto e del relativo accatastamento presso il CURI si stima un costo di € 100,00.

1.8. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

1.8.1. DESCRIZIONE DEI BENI

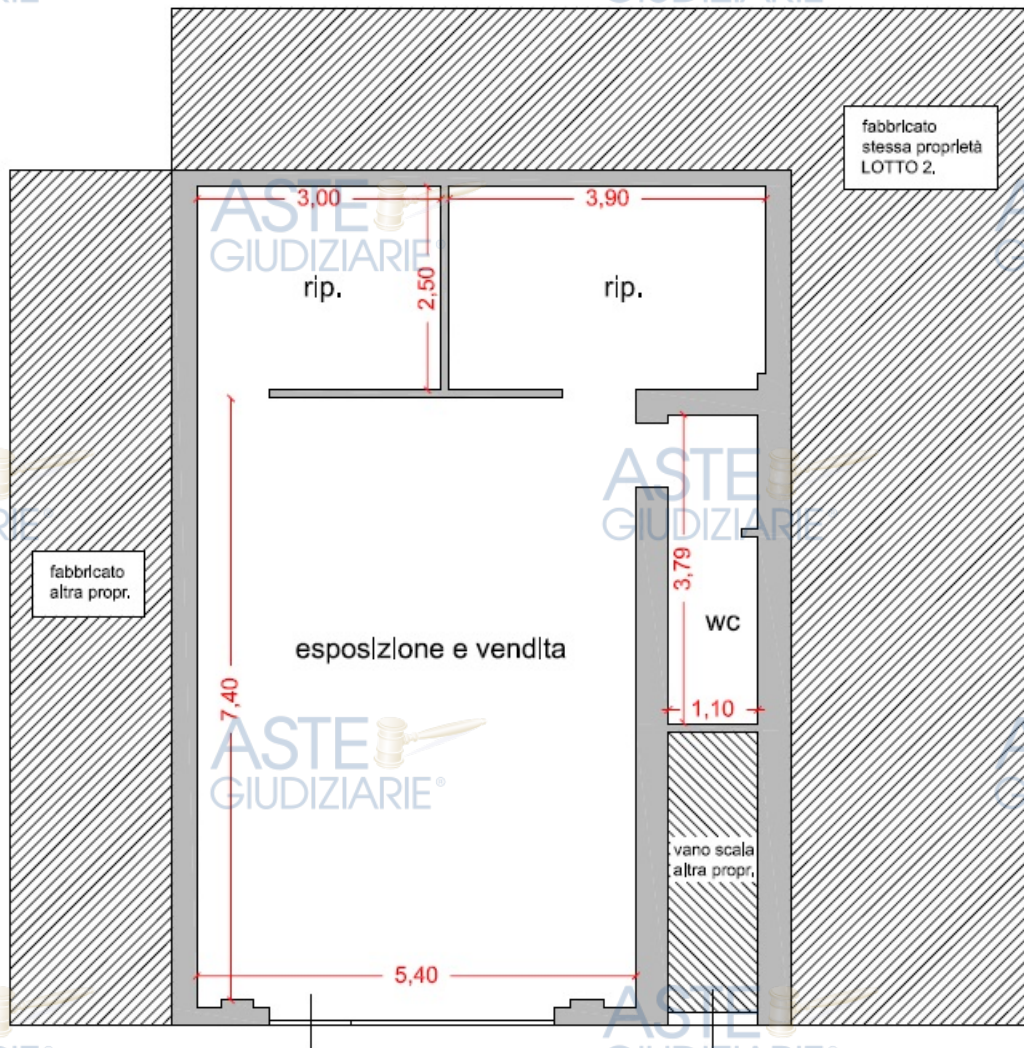
Il locale commerciale è costituito da un unico ambiente per esposizione e vendita con accesso dalla Via Gen. Girlando n. 115 attraverso un'ampia apertura a vetri che funge anche da vetrina espositiva; l'altezza utile è di m 3.95.

All'interno è presente un servizio igienico collocato sotto la scala di accesso ai piani superiori del fabbricato e due piccoli vani utilizzati come ripostigli ricavati mediante divisorio in cartongesso di altezza cm 230; l'infisso esterno è in alluminio e vetro, la pavimentazione è in marmo.

La superficie commerciale, ponderata secondo quanto previsto dall'allegato 5 del Manuale Banca Dati delle Quotazioni OMI in accordo al DPR 138/98, arrotondata al mq risulta:

	mq	coeff. di ragguaglio	mq
Sup. principale e accessori diretti	72	1,00	72,00
Sup. locali accessori indiretti comunicanti	0	0,50	0,00
Superficie commerciale			72,00

Si riporta di seguito il rilievo planimetrico dell'immobile in oggetto.



via Gen. Girlando

1.8.2. IMPIANTI TECNOLOGICI

Il locale commerciale è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idrico e igienico-sanitario collegati alla rete comunale; l'ACS è prodotta a mezzo di scaldabagno elettrico. L'impianto termico è costituito da una pompa di calore invertibile monosplit.

1.8.3. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'immobile si presenta in buono stato di uso e manutenzione, con finiture e dotazioni impiantistiche nella media.

1.8.4. SITUAZIONE CONTABILE CONDOMINIALE

Nessuna spesa condominiale.

1.8.5. PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO

In relazione al mandato ricevuto e allo scopo della stima, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno applicare il criterio economico del "valore di mercato" (approccio di tipo commerciale) e il relativo procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) e un insieme di immobili di confronto simili (*comparabili*), contrattati di recente e di prezzo noto, ricadenti nello stesso segmento di mercato del *subject*. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

1.8.6. INDAGINI DI MERCATO

1.8.6.1. Analisi del segmento di mercato e Quotazioni Banca Dati OMI

Il *subject* è un locale commerciale che ricade nella zona OMI B1 - Centrale/CENTRO STORICO. La tipologia edilizia prevalente in zona è l'abitazione di tipo economico, lo stato conservativo prevalente dei locali commerciali in zona è quello NORMALE e le quotazioni sono riferite alla superficie lorda (ai sensi del DPR 138/98). Si riportano i valori OMI per il dato segmento di mercato relativi agli ultimi due semestri pubblicati:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: COMISO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	240	370	L	1,1	1,6	L
Negozi	NORMALE	560	860	L	3,1	4,7	L

Provincia: RAGUSA

Comune: COMISO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	255	390	L	1,2	1,7	L
Negozi	NORMALE	590	900	L	3,3	4,9	L

In sintesi, le caratteristiche del segmento di mercato analizzato sono le seguenti:

Tipo di contratto	COMPRAVENDITA
Localizzazione	ZONA B1 - Centrale/CENTRO STORICO
Destinazione attuale	LOCALE COMMERCIALE
Tipologia immobiliare	FABBRICATO
Tipologia edilizia	FABBRICATO PROMISCUO (Residenziale/Commerciale)
Dimensione	PICCOLO-MEDIO (50 ÷ 150 mq)
Prezzo medio OMI	€/mq 710
Fase del ciclo immobiliare	REGRESSIONE

1.8.6.2. Individuazione dei comparabili

L'indagine di mercato svolta nella zona del subject ha consentito di individuare tre comparabili, recentemente compravenduti e appartenenti allo stesso segmento di mercato del subject, di cui sono noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costruzione del prezzo.

COMPARABILE A:

Locale commerciale sito in Via Gen. Girlando n. 77
Foglio 79, part. 121, sub 5.

Dati	Fonte	Atto Not. Maria SCHEMBARI (rep. 7404)
	Data atto	09/08/2024
	Prezzo	€ 65.000,00
Caratteristiche	Superficie principale e accessori diretti	mq 62
	Superficie locali accessori indiretti COMUNICANTI	mq 0
	Superficie ponderata (DPR 138/98)	mq 62
	N. servizi	1
	Appetibilità commerciale (localizzazione)	Buono
	Distribuzione spazi interni	Buono
	Ingressi e vetrine	Normale
Stato manutentivo generale	Normale	

COMPARABILE B:

Locale commerciale sito in Corso Ho Chi Min n. 1-3
Foglio 76, part. 1254, sub 46.

Dati	Fonte	Atto Not. M. Gabriella DELL'AIRA (rep. 9060)
	Data atto	21/11/2024
	Prezzo	€ 105.000,00
Caratteristiche	Superficie principale e accessori diretti	mq 90
	Superficie locali accessori indiretti COMUNICANTI	mq 42
	Superficie ponderata (DPR 138/98)	mq 111
	N. servizi	1
	Appetibilità commerciale (localizzazione)	Buono
	Distribuzione spazi interni	Normale
	Ingressi e vetrine	Buono
Stato manutentivo generale	Normale	

COMPARABILE C:

Locale commerciale sito in Via San Biagio n. 121
Foglio 76, part. 732, sub 9.

Dati	Fonte	Atto Not. Samuele TOMASI (rep. 8221)
	Data atto	18/02/2025
	Prezzo	€ 50.000,00
Caratteristiche	Superficie principale e accessori diretti	mq 46
	Superficie locali accessori indiretti COMUNICANTI	mq 0
	Superficie ponderata (DPR 138/98)	mq 46
	N. servizi	1
	Appetibilità commerciale (localizzazione)	Buono
	Distribuzione spazi interni	Buono
	Ingressi e vetrine	Buono
Stato manutentivo generale	Normale	

ASTE GIUDIZIARIE® 1.8.7. VALUTAZIONE E STIMA

1.8.7.1. Descrizione dei rapporti mercantili e dei nomenclatori utilizzati nella stima

L'indagine di mercato svolta ha consentito di accertare per il segmento di mercato in esame quanto segue:

- il mercato immobiliare è in fase di regressione e ha fatto registrare un decremento percentuale del 4,70% nel corso dell'ultimo anno così come si evince dai valori medi OMI relativi agli ultimi due semestri pubblicati;
- per l'inserimento o la ristrutturazione di un servizio igienico il prezzo marginale è pari a € 5.000,00;
- il punteggio della caratteristica "Appetibilità commerciale" rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della centralità dell'immobile secondo la seguente tabella:

Appetibilità commerciale	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

Il prezzo marginale della caratteristica "Appetibilità commerciale" è espressa in termini percentuali rispetto al prezzo rilevato ed è posto pari al 21% (nel caso in esame si è utilizzata la formula prevista dal M.O.S.I. dell'Agenzia delle Entrate);

- il punteggio della caratteristica "Distribuzione spazi interni" rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della versatilità dell'immobile per usi diversi nell'ambito della stessa destinazione d'uso commerciale secondo la seguente tabella:

Distribuzione spazi interni	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

Il prezzo marginale della caratteristica " Distribuzione spazi interni " è espressa in termini percentuali rispetto al prezzo rilevato ed è posto pari al 5%;

- il punteggio della caratteristica "Ingressi e vetrine" rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della presenza e quantità di vetrine espositive secondo la seguente tabella:

Ingressi e vetrine	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

Il prezzo marginale della caratteristica " Distribuzione spazi interni " è espressa in termini percentuali rispetto al prezzo rilevato ed è posto pari al 10%;

– il punteggio della caratteristica "Stato manutentivo generale" rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza delle condizioni di uso e manutenzione dell'immobile secondo la seguente tabella:

Stato manutentivo generale	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

Per il passaggio da uno stato n al successivo stato $n+1$ si considera un incremento di €/mq 200,00.

1.8.7.2. Stima immobili

Si riportano di seguito le tabelle del MCA dove sono indicati i dati e le caratteristiche del subject e dei comparabili, il riepilogo degli indici mercantili utilizzati, l'analisi dei prezzi marginali con il relativo riepilogo e infine la tabella di valutazione.

TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Fonte dato		Not. SCHEMBARI rep. 7404	Not. DELL'AIRA rep. 9060	Not. TOMASI rep. 8221	
Localizzazione del bene		Via Gen. Girlando 77	Corso Ho Chi Min 1-3	Via San Biagio 121	Via Gen. Girlando 115
Data Atto		09/08/2024	21/11/2024	18/02/2025	-
Prezzo di mercato		€ 65 000,00	€ 105 000,00	€ 50 000,00	-
Differenza data Atto	mesi	10	7	4	0
Superficie principale e accessori diretti	mq	62	90	46	72
Superficie access. indir. COMUNICANTI	mq	0	42	0	0
Superficie ponderata	mq	62	111	46	72
N. servizi	n	1	1	1	1
Punteggio appetibilità commerciale	n	2	2	2	2
Punteggio distribuzione spazi interni	n	2	1	2	2
Punteggio ingressi e vetrine	n	1	2	2	1
Punteggio stato manutentivo generale	n	1	1	1	2

RIEPILOGO INDICI MERCANTILI	
Indice e informazione	Valore
Saggio di variazione annuale	-4,70%
Rapporto mercantile superficie accessori indiretti COMUNICANTI	0,50
N. servizi (€/cad. 5.000)	5.000,00
Appetibilità commerciale (localizzazione)	0,21
Distribuzione spazi interni	0,05
Ingressi e vetrine	0,10
Stato manutentivo generale ($n \rightarrow n+1$: €/mq 150,00)	200,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	
Caratteristica	
Data	prezzo marginale A = $\frac{\text{€ } 65\,000,00 \cdot 4,70\%}{12} = 254,58$ €/mese
	prezzo marginale B = $\frac{\text{€ } 105\,000,00 \cdot 4,70\%}{12} = 411,25$ €/mese
	prezzo marginale C = $\frac{\text{€ } 50\,000,00 \cdot 4,70\%}{12} = 195,83$ €/mese
Superficie principale e accessori diretti	prezzo medio A = $\frac{\text{€ } 65\,000,00}{62} = \text{€ } 1\,048,39$ €/mq
	prezzo medio B = $\frac{\text{€ } 105\,000,00}{111} = \text{€ } 945,95$ €/mq
	prezzo medio C = $\frac{\text{€ } 50\,000,00}{46} = \text{€ } 1\,086,96$ €/mq
	prezzo marginale min (pmA; pmB; pmC) = € 945,95 €/mq
Superficie accessori indiretti COMUNICANTI	prezzo marginale = € 945,95 * 0,50 = € 472,97 €/mq
N. servizi	prezzo marginale = € 5.000,00 per servizio = € 5 000,00 €/n
Appetibilità commerciale (localizzazione)	prezzo marginale A = € 65.000,00 * 0,21 = € 13 650,00 €/n
	prezzo marginale B = € 105.000,00 * 0,21 = € 22 050,00 €/n
	prezzo marginale C = € 50.000,00 * 0,21 = € 10 500,00 €/n
Distribuzione spazi interni	prezzo marginale A = € 65.000,00 * 0,05 = € 3 250,00 €/n
	prezzo marginale B = € 105.000,00 * 0,05 = € 5 250,00 €/n
	prezzo marginale C = € 50.000,00 * 0,05 = € 2 500,00 €/n
Ingerssi e vetrine	prezzo marginale A = € 65.000,00 * 0,10 = € 6 500,00 €/n
	prezzo marginale B = € 105.000,00 * 0,10 = € 10 500,00 €/n
	prezzo marginale C = € 50.000,00 * 0,10 = € 5 000,00 €/n
Stato manutentivo generale	prezzo marginale A = mq 62 * €/mq 200 = € 12 400,00 €/n
	prezzo marginale B = mq 111 * €/mq 200 = € 22 200,00 €/n
	prezzo marginale C = mq 46 * €/mq 200 = € 9 200,00 €/n

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI				
Prezzo di mercato e caratteristica		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di mercato		€ 65 000,00	€ 105 000,00	€ 50 000,00
Data	€/mese	€ 254,58	€ 411,25	€ 195,83
Superficie principale e accessori diretti		€ 945,95	€ 945,95	€ 945,95
Superficie accessori diretti COMUNICANTI		€ 472,97	€ 472,97	€ 472,97
N. servizi		€ 5 000,00	€ 5 000,00	€ 5 000,00
Appetibilità commerciale (localizzazione)		€ 13 650,00	€ 22 050,00	€ 10 500,00
Distribuzione spazi interni		€ 3 250,00	€ 5 250,00	€ 2 500,00
Ingressi e vetrine		€ 6 500,00	€ 10 500,00	€ 5 000,00
Stato manutentivo generale		€ 12 400,00	€ 22 200,00	€ 9 200,00

TABELLA DI VALUTAZIONE				
Prezzo di mercato e caratteristica		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di mercato		€ 65 000,00	€ 105 000,00	€ 50 000,00
Data		(0-10)*254,58 = -€ 2 545,83	(0-7)*411,25 = -€ 2 878,75	(0-4)*195,83 = -€ 783,33
Superficie principale e accessori diretti		(72-62)*945,95 = € 9 459,46	(72-90)*945,95 = -€ 17 027,03	(72-46)*945,95 = € 24 594,59
Superficie accessori diretti COMUNICANTI		(0-0)*472,97 = € 0,00	(0-42)*472,97 = -€ 19 864,86	(0-0)*472,97 = € 0,00
N. servizi		(1-1)*5.000,00 = € 0,00	(1-1)*5.000,00 = € 0,00	(1-1)*5.000,00 = € 0,00
Appetibilità commerciale (localizzazione)		(2-2)*13.650,00 = € 0,00	(2-2)*22.050,00 = € 0,00	(2-2)*10.500,00 = € 0,00
Distribuzione spazi interni		(2-2)*3.250,00 = € 0,00	(2-1)*5.250,00 = € 5 250,00	(2-2)*2.500,00 = € 0,00
Ingressi e vetrine		(1-1)*6.500,00 = € 0,00	(1-2)*10.500,00 = -€ 10 500,00	(1-2)*5.000,00 = -€ 5 000,00
Stato manutentivo generale		(2-1)*12.400,00 = € 12 400,00	(2-1)*22.200,00 = € 22 200,00	(2-1)*9.200,00 = € 9 200,00
Prezzo corretto		€ 84 313,63	€ 82 179,36	€ 78 011,26
Prezzo corretto medio		€ 81 501,42		
Prezzo corretto medio unitario		€ 1 131,96		

ASTE GIUDIZIARIE 1.8.7.3. Sintesi conclusiva

Il test dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta $d\%$ e può considerarsi superato se:

$$d\% = \frac{P_{\max} - P_{\min}}{P_{\min}} * 100 \leq 10\%$$

da cui:

$$d\% = \frac{84.313,63 - 78.011,26}{78.011,26} * 100 = 8,08\% \Rightarrow \text{accettabile}$$

Sebbene il prezzo medio corretto unitario risulti superiore all'intervallo OMI di riferimento ($560 \div 860$ €/mq), tuttavia si ritiene congruo considerare il valore ricavato dall'applicazione del MCA in quanto ottenuto utilizzando comparabili della stessa tipologia del subject e collocati nelle immediate vicinanze di quest'ultimo.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile in stima è dato dalla media dei prezzi corretti:

$$V_{\text{merc.}} = (84.313,63 + 82.179,36 + 78.011,26) / 3 = \text{€ } 85.501,42 = \text{€ } 85.500,00 \text{ in c.t.}$$

A questo valore va applicato un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, per cui si ha:

$$V' = \text{€ } 85.500,00 * 0.85 = \text{€ } 72.675,00$$

1.9. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene si ottiene decurtando, dal valore V' precedentemente determinato, le spese occorrenti per la predisposizione dell'A.P.E. e del Libretto di Impianto di cui al par. 1.7 (stimate in € 350,00).

Il valore finale è pertanto:

$$V_{\text{fin.}} = (72.675,00 - 350,00) = \text{€ } 72.325,00 = \text{€ } 72.300,00 \text{ in c.t.}$$

2. LOTTO 2**2.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Lotto 1:

- **Locale commerciale sito a Comiso (RG) in via Gen. Girlando n. 111, piano T, con annessi locali garage con accesso dalla via T. Edison n. 14 e n. 16 così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso:**

Foglio	Particella	Sub	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
76	36	11	1	C/1	4	mq 84	mq 79	€ 1.848,09
76	36	10	1	C/6	3	mq 24	mq 27	€ 53,30
76	1182	1	1	C/6	3	mq 44	mq 50	€ 97,71
76	1595	3	1	C/6	3	mq 52	mq 61	€ 115,48

in testa alla ditta:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ proprietà 1/1

Si rileva che l'immobile censito al **foglio 76, particella 36, sub 1** è stato catastalmente soppresso dando origine al nuovo identificativo **foglio 76, particella 36, sub 11**.

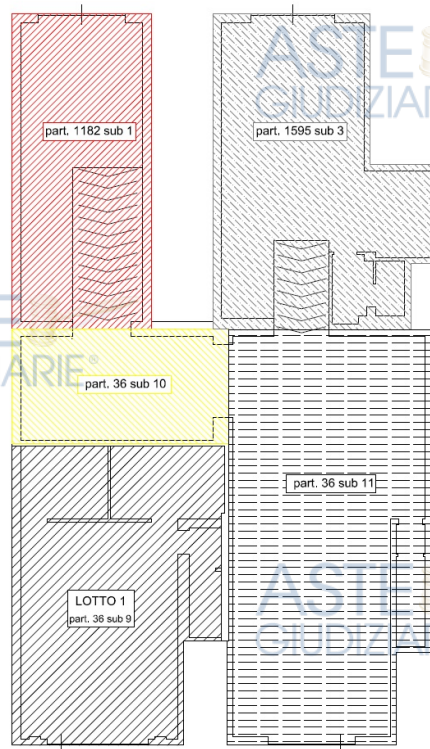
Per i restanti immobili i dati catastali coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Per tutti gli immobili, sia il diritto che le quote pignorate coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Di seguito un rilievo dell'immobile con evidenza delle particelle che lo compongono.

SCHEMA PARTICELLE ACCORPATE

via Edison



via Gen. Girlando

2.1.1. CONFINI

Come da risultanze catastali, l'immobile nel complesso confina a nord con Via T. Edison, ad est con proprietà [REDACTED] (per la parte ricadente nella particella 1595) e con proprietà [REDACTED] (per la parte ricadente nella particella 36), a sud con via Gen. Girlando e ad ovest con proprietà dell'esecutato [REDACTED] (immobile Lotto 1) e con proprietà [REDACTED] (per la parte ricadente nella particella 1182).

2.1.2. TITOLI DI PROVENIENZA

La proprietà degli immobili in oggetto è così pervenuta all'esecutato:

- **Foglio 76 - part. 36 - sub 10 (ex sub 2)**
- **Foglio 76 - part. 1182 - sub 1**

per atto di compravendita del 06/07/2011 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 81226, trascritto il 04/08/2011 ai nn. 14267/9272 da potere di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] .f. [REDACTED] (proprietà 1/4);
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 1/4);
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 2/4);

ai sigg.ri [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del 04/05/2002 a rogito notaio Giovanni Demostene, rep. 119437, trascritto il 06/05/2002 ai nn. 6829/5570 da potere di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]);
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]);

- **Foglio 76 - part. 36 - sub 1 (attuale sub 11)**

per atto di compravendita del 06/07/2011 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 81226, trascritto il 04/08/2011 ai nn. 14267/9272 da potere di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 1/2);
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 1/2);

al sig. [REDACTED] la quota di 1/2 dell'immobile era pervenuta per atto di compravendita del 11/06/1992 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 33504, trascritto il 17/06/1992 ai nn. 8771/7046 da potere di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 1/2);

al sig. [REDACTED] la quota di 1/2 dell'immobile era pervenuta per atto di donazione del 03/10/1990 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 28586, trascritto il 23/10/1990 ai nn. 13546/11051 da potere di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 1/2);
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 1/2);

- **Foglio 76 - part. 1595 - sub 3**

per atto di compravendita del 06/07/2011 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 81226, trascritto il 04/08/2011 ai nn. 14267/9272 da potere di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 1/2);
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 1/2);

ai sig. [REDACTED] la quota di 1/2 dell'immobile era pervenuta per atto di compravendita del 21/11/2002 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 63856, trascritto il 09/12/2002 ai nn. 18014/14574 da potere di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 1/4);
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 1/4);

ai sig. [REDACTED] la quota di 1/2 dell'immobile, per quanto riportato nella relazione notarile sostitutiva, era pervenuta per atto di compravendita del 24/01/1965 (in relazione riporta 21/01/1965) a rogito notaio Rosario Morello, rep. 15973, trascritto il 26/02/1965 ai nn. 4985/4496 (in relazione riporta nn. 4985/4416).

Dalla lettura del suddetto atto si riscontra la corrispondenza dei nominativi dei confinanti ma non della strada di accesso (attuale via T. Edison) che viene indicata come "*via da denominare (prolungamento di via Fra Mansueto Cobisi)*" che si trova in un'altra zona di Comiso.

Inoltre dalle ricerche effettuate presso gli archivi catastali nei fogli di partita, non si è trovato alcun collegamento documentale tra gli identificativi attuali dell'immobile e gli identificativi citati nell'atto del 1965.

Pertanto non è stato possibile accertare se l'atto a rogito notaio Rosario Morello rep. 15973 si riferisca all'immobile in oggetto.

2.1.3. NOTE DI TRASCRIZIONE

Ai fini dell'identificazione certa della proprietà si riscontrano le seguenti trascrizioni:

- **Foglio 76 - part. 36 - sub 10 (ex sub 2)**
- **Foglio 76 - part. 1182 - sub 1**
 - Trascrizione del 06/05/2002, nn. 6829/5570, inerente atto di compravendita del 04/05/2002 a rogito notaio Giovanni Demostene, rep. 119437;
 - Trascrizione del 04/08/2011, nn. 14267/9272, inerente atto di compravendita del 06/07/2011 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 81226;
 -
- **Foglio 76 - part. 36 - sub 1 (attuale sub 11)**
 - Trascrizione del 23/10/1990, nn. 13546/11051, inerente atto di donazione del 03/10/1990 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 28586;
 - Trascrizione del 17/06/1992, nn. 8771/7046, inerente atto di compravendita del 11/06/1992 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 33504;
 - Trascrizione del 04/08/2011, nn. 14267/9272, inerente atto di compravendita del 06/07/2011 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 81226;

• Foglio 76 - part. 36 - sub 1 (attuale sub 11)

- Trascrizione del 09/12/2002, nn. 18014/14574, inerente atto di compravendita del 21/11/2002 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 63856;
- Trascrizione del 04/08/2011, nn. 14267/9272, inerente atto di compravendita del 06/07/2011 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 81226.

2.1.4. CONTINUITA' DELE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Si riscontra regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio per tutti gli immobili ad eccezione dell'unità censita al **Foglio 76, particella 1595, sub 3** per la quota di 1/2 di [REDACTED]

2.2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare in oggetto è un locale commerciale derivato dalla fusione dei piani terra di tre edifici che si trovano tra la Via Gen. Girlando e la Via T. Edison.

La parte del locale commerciale destinato ad esposizione e vendita si trova al piano terra di un edificio a quattro livelli che prospetta sulla Via Gen. Girlando.

Il retro del locale è costituito da due garage utilizzati come depositi e zone carico/scarico, posti al piano terra di altrettanti edifici che prospettano sulla Via T. Edison.

La zona esposizione e vendita ha accesso dalla Via Gen. Girlando n. 111 attraverso un'ampia apertura a vetri che funge anche da vetrina espositiva.

E' costituito da un unico ambiente espositivo e da un vano ripostiglio ricavato sotto la scala di accesso ai piani superiori del fabbricato; attraverso una piccola rampa si raggiunge il garage con accesso dalla Via T. Edison n. 14 dove si trovano anche un bagno e un ripostiglio.

Sempre internamente, si raggiunge anche il secondo locale garage con accesso dalla Via T. Edison n. 16, costituito da un unico ambiente di forma rettangolare.

La superficie commerciale, tenendo conto delle zone a destinazione principale (area esposizione e vendita) e quelle a destinazione accessoria (retro, depositi e ripostigli) è pari a mq 176.

2.3. STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED] n. [REDACTED], partita IVA [REDACTED] in forza del contratto di locazione commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 02/02/2022 al n. 000264-serie 3T, codice identificativo TYH22T000264000CC.

Il prezzo della locazione è fissato in € 7.200,00 annui; il canone è congruo e in linea con le quotazioni OMI riferite all'ultimo semestre pubblicato (€/mq*mese 3.10 ÷ 4.70).

La durata della locazione è prevista pari ad anni 6 a partire dal 01/02/2022 con tacito rinnovo in mancanza di intervenuta disdetta, da darsi almeno un anno prima da alcuna delle parti; l'ultima data utile per la disdetta anticipata ricade quindi il 01/02/2027.

Si osserva che la data di registrazione del contratto (02/02/2022) è antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento (16/10/2024).

Trattandosi di un locale a destinazione commerciale, si ritiene che la presenza di un contratto di locazione in corso non determini un deprezzamento dell'immobile in caso di offerta di vendita.

2.4. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Spese per regolarizzazione edilizia: € 5.000,00 (per come meglio specificate nel successivo par. 2.6.2);
- Spese per redazione Attestato di Prestazione Energetica e Libretto di Impianto: € 350,00 (per come meglio specificate nel successivo par. 2.7).

2.5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ISCRIZIONE - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **08/07/2011** ai nn. **12197/2517**, in forza di atto del 06/07/2011 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 81227, in **favore** di [REDACTED] in qualità di creditore ipotecario per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] (esecutato) in qualità di debitore ipotecario per il diritto di proprietà in quota 1/1, per un montante complessivo di € 327.000,00 di cui € 218.000,00 in sorte capitale;
- **ISCRIZIONE - Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **07/05/2014** ai nn. **5484/725**, in forza di decreto ingiuntivo del 10/04/2014, rep. 782/2014, emesso da Tribunale di Ragusa in **favore** di [REDACTED] per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] (esecutato) per il diritto di proprietà in quota 1/1, per un montante complessivo di € 530.000,00 di cui € 425.581,44 in sorte capitale;
- **ISCRIZIONE - Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **04/03/2015** ai nn. **2787/362**, in forza di decreto ingiuntivo del 05/02/2015, rep. 460/2015, emesso da Tribunale di Ragusa in **favore** di [REDACTED] per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] (esecutato) per il diritto di proprietà in quota 1/1, per un montante complessivo di € 75.000,00 di cui € 51.672,40 in sorte capitale;
- **TRASCRIZIONE - Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **16/10/2024** ai nn. **16716/12485**, in forza di verbale di pignoramento immobiliare del 08/10/2024, rep. 557, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa in **favore** di [REDACTED] per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] (esecutato) per il diritto di proprietà in quota 1/1.

Si osserva che le quattro precedenti formalità gravano direttamente sugli immobili censiti al Foglio 76, particella 36, sub 10, Foglio 76, particella 1182, sub 1, Foglio 76, particella 1595, sub 3, mentre gravano sull'immobile Foglio 76, particella 36 sub 11 per accessione dal sub 1.

2.6. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto è stata originata dall'accorpamento di quattro unità immobiliari collocate al piano terra di altrettanti edifici realizzati in data anteriore al 1 Settembre 1967.

Il progetto di accorpamento di cui all D.I.A. n. 160 del 07/06/2017 prevedeva oltre all'accorpamento di cinque unità immobiliari, anche il cambio di destinazione d'uso dal "laboratorio artigianale" a "locale commerciale" della parte di immobile con affaccio sulla via Gen. Girlando.

Al momento l'immobile è privo del Certificato di Agibilità.

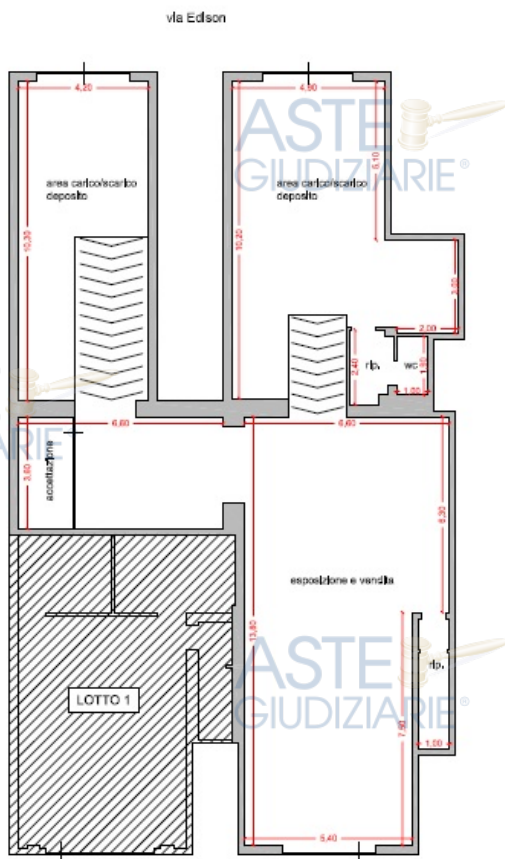
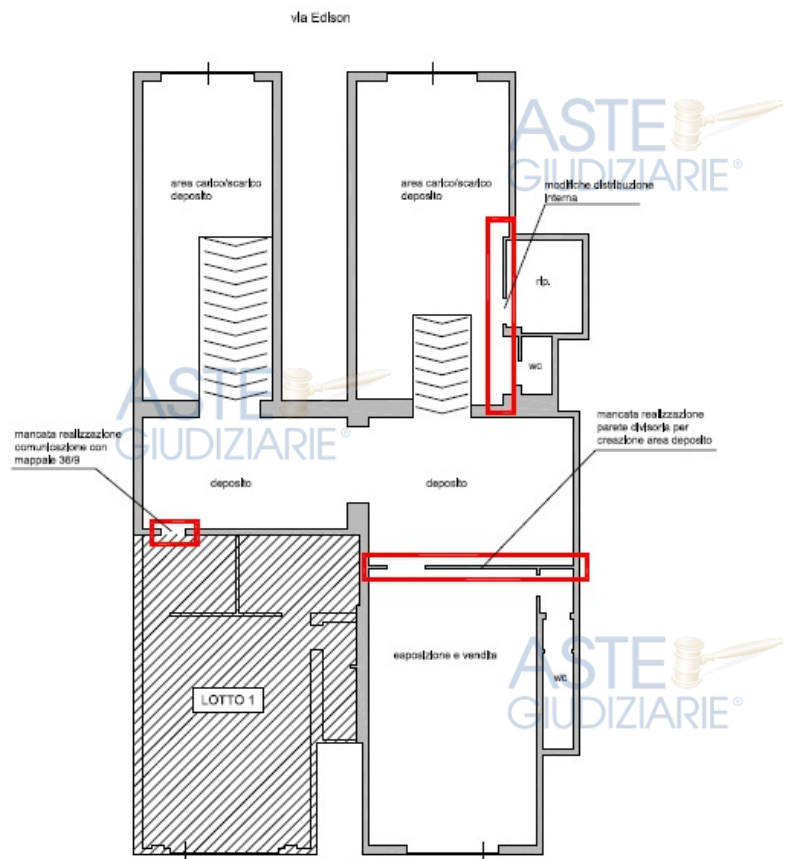
2.6.1. DIFFORMITA' RISCONTRATE

Rispetto a quanto previsto nel progetto di cui alla D.I.A. n. 160 del 07/06/2017, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- l'accorpamento ha interessato solo quattro unità (mappali 36/1, 36/10, 1182/1 e 1595/3) non essendo stata realizzata la comunicazione tra le suddette unità e il locale commerciale censito al mappale 36/9 (lotto 1);
- il cambio di destinazione da "laboratorio artigianale" (mappale 36/1) a "locale commerciale" (mappale 36/11) è stato realizzato ma senza la creazione della parete divisoria per la delimitazione dell'area deposito;
- sono state apportate modifiche interne relativamente al wc e al ripostiglio.

Si riporta di seguito il rilievo planimetrico dell'immobile e la tavola di progetto della D.I.A. n. 160 con evidenza delle difformità appena descritte.

STATO RILEVATO

STATO DI PROGETTO D.I.A. 160/2017
con evidenza delle difformità rilevate

2.6.2. SANABILITA' E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Le difformità rilevate possono essere sanate con una S.C.I.A. in accertamento di conformità e successiva presentazione della S.C.A. I costi presunti, comprensivi di spese tecniche, sanzioni e diritti vari sono stimati in € 5.000,00.

2.7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la redazione dell'A.P.E. il costo stimato è di € 250,00; per la redazione del Libretto di Impianto e del relativo accatastamento presso il CURI si stima un costo di € 100,00.

2.8. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

2.8.1. DESCRIZIONE DEI BENI

Il locale commerciale ha accesso dalla Via Gen. Girlando n. 111 attraverso un'ampia apertura a vetri che immette direttamente nella zona esposizione e vendita, nella quale si trova anche un ripostiglio collocato sotto la scala di accesso ai piani superiori del fabbricato.

In fondo alla zona esposizione e vendita, attraverso una piccola rampa si accede direttamente ad uno dei locali destinati a carico/scarico e deposito dotato di un'ampia apertura sulla Via T. Edison; in questo locale si trovano pure un ripostiglio e un bagno.

Sulla sinistra della zona esposizione e vendita vi è uno spazio in cui è stato ricavato un piccolo ufficio e dal quale si accede direttamente, per mezzo di una rampa, alla seconda zona di carico/scarico e deposito, anch'essa dotata di un'ampia apertura sulla Via T. Edison.

L'altezza utile è di m 3.95 nell'area esposizione e vendita, di m 2.85 nel locale carico/scarico dotato di servizio e di m. 3.70 nell'altro locale deposito.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro nel locale vendita e in uno dei depositi, in ferro nell'altro deposito.

La pavimentazione è in marmo nel locale vendita e nel deposito dotato di servizio, in calcestruzzo al quarzo nell'altro deposito.

La superficie commerciale, ponderata secondo quanto previsto dall'allegato 5 del Manuale Banca Dati delle Quotazioni OMI in accordo al DPR 138/98, arrotondata al mq risulta:

	mq	coeff. di ragguglio	mq
Sup. principale e accessori diretti	100	1,00	100,00
Sup. locali accessori indiretti comunicanti	151	0,50	75,50
Superficie commerciale			176,00

2.8.2. IMPIANTI TECNOLOGICI

L'immobile è dotato di impianto elettrico esterno con canaline in PVC; l'impianto idrico e igienico-sanitario sono collegati alla rete comunale; l'ACS è prodotta per mezzo di uno scaldabagno elettrico. L'impianto termico è costituito da un pompa di calore invertibile monosplit. E' presente un impianto di videosorveglianza con telecamere.

2.8.3. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Il locale commerciale si presenta in buono stato di uso e manutenzione con finiture e dotazioni impiantistiche nella media.

2.8.4. SITUAZIONE CONTABILE CONDOMINIALE

Nessuna spesa condominiale.

2.8.5. PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO

In relazione al mandato ricevuto In relazione al mandato ricevuto e allo scopo della stima, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno applicare il criterio economico del "valore di mercato" (approccio di tipo commerciale) e il relativo procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) e un insieme di immobili di confronto simili (*comparabili*), contrattati di recente e di prezzo noto, ricadenti nello stesso segmento di mercato del *subject*. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

2.8.6. INDAGINI DI MERCATO

2.8.6.1. Analisi del segmento di mercato e Quotazioni Banca Dati OMI

Il *subject* è un locale commerciale che ricade nella zona OMI B1 - Centrale/CENTRO STORICO. La tipologia edilizia prevalente in zona è l'abitazione di tipo economico, lo stato conservativo prevalente dei locali commerciali in zona è quello NORMALE e le quotazioni sono riferite alla superficie lorda (ai sensi del DPR 138/98). Si riportano i valori OMI per il dato segmento di mercato relativi agli ultimi due semestri pubblicati:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: COMISO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	240	370	L	1,1	1,6	L
Negozi	NORMALE	560	860	L	3,1	4,7	L

Provincia: RAGUSA

Comune: COMISO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	255	390	L	1,2	1,7	L
Negozi	NORMALE	590	900	L	3,3	4,9	L

In sintesi, le caratteristiche del segmento di mercato analizzato sono le seguenti:

Tipo di contratto	COMPRAVENDITA
Localizzazione	ZONA B1 - Centrale/CENTRO STORICO
Destinazione attuale	LOCALE COMMERCIALE
Tipologia immobiliare	FABBRICATO
Tipologia edilizia	FABBRICATO PROMISCUO (Residenziale/Commerciale)
Dimensione	PICCOLO-MEDIO (50 ÷ 150 mq)
Prezzo medio OMI	€/mq 710
Fase del ciclo immobiliare	REGRESSIONE

2.8.6.2. Individuazione dei comparabili

L'indagine di mercato svolta nella zona del subject ha consentito di individuare tre comparabili, recentemente compravenduti e appartenenti allo stesso segmento di mercato del subject, di cui sono noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costruzione del prezzo.

COMPARABILE A:

Locale commerciale sito in Via Gen. Girlando n. 77
Foglio 79, part. 121, sub 5.

Dati	Fonte	Atto Not. Maria SCHEMBARI (rep. 7404)
	Data atto	09/08/2024
	Prezzo	€ 65.000,00
Caratteristiche	Superficie principale e accessori diretti	mq 62
	Superficie locali accessori indiretti COMUNICANTI	mq 0
	Superficie ponderata (DPR 138/98)	mq 62
	N. servizi	1
	Appetibilità commerciale (localizzazione)	Buono
	Distribuzione spazi interni	Buono
	Ingressi e vetrine	Normale
Stato manutentivo generale	Normale	

COMPARABILE B:

Locale commerciale sito in Corso Ho Chi Min n. 1-3
Foglio 76, part. 1254, sub 46.

Dati	Fonte	Atto Not. M. Gabriella DELL'AIRA (rep. 9060)
	Data atto	21/11/2024
	Prezzo	€ 105.000,00
Caratteristiche	Superficie principale e accessori diretti	mq 90
	Superficie locali accessori indiretti COMUNICANTI	mq 42
	Superficie ponderata (DPR 138/98)	mq 111
	N. servizi	1
	Appetibilità commerciale (localizzazione)	Buono
	Distribuzione spazi interni	Normale
	Ingressi e vetrine	Buono
Stato manutentivo generale	Normale	

COMPARABILE C:

Locale commerciale sito in Via San Biagio n. 121
Foglio 76, part. 732, sub 9.

Dati	Fonte	Atto Not. Samuele TOMASI (rep. 8221)
	Data atto	18/02/2025
	Prezzo	€ 50.000,00
Caratteristiche	Superficie principale e accessori diretti	mq 46
	Superficie locali accessori indiretti COMUNICANTI	mq 0
	Superficie ponderata (DPR 138/98)	mq 46
	N. servizi	1
	Appetibilità commerciale (localizzazione)	Buono
	Distribuzione spazi interni	Buono
	Ingressi e vetrine	Buono
Stato manutentivo generale	Normale	

ASTE GIUDIZIARIE® 2.8.7. VALUTAZIONE E STIMA

2.8.7.1. Descrizione dei rapporti mercantili e dei nomenclatori utilizzati nella stima

L'indagine di mercato svolta ha consentito di accertare per il segmento di mercato in esame quanto segue:

- il mercato immobiliare è in fase di regressione e ha fatto registrare un decremento percentuale del 4,70% nel corso dell'ultimo anno così come si evince dai valori medi OMI relativi agli ultimi due semestri pubblicati;
- per l'inserimento o la ristrutturazione di un servizio igienico il prezzo marginale è pari a € 5.000,00;
- il punteggio della caratteristica "Appetibilità commerciale" rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della centralità dell'immobile secondo la seguente tabella:

Appetibilità commerciale	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

Il prezzo marginale della caratteristica "Appetibilità commerciale" è espressa in termini percentuali rispetto al prezzo rilevato ed è posto pari al 21% (nel caso in esame si è utilizzata la formula prevista dal M.O.S.I. dell'Agenzia delle Entrate);

- il punteggio della caratteristica "Distribuzione spazi interni" rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della versatilità dell'immobile per usi diversi nell'ambito della stessa destinazione d'uso commerciale secondo la seguente tabella:

Distribuzione spazi interni	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

Il prezzo marginale della caratteristica " Distribuzione spazi interni " è espressa in termini percentuali rispetto al prezzo rilevato ed è posto pari al 5%;

- il punteggio della caratteristica "Ingressi e vetrine" rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della presenza e quantità di vetrine espositive secondo la seguente tabella:

Ingressi e vetrine	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

Il prezzo marginale della caratteristica " Distribuzione spazi interni " è espressa in termini percentuali rispetto al prezzo rilevato ed è posto pari al 10%;

– il punteggio della caratteristica "Stato manutentivo generale" rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza delle condizioni di uso e manutenzione dell'immobile secondo la seguente tabella:

Stato manutentivo generale	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

Per il passaggio da uno stato n al successivo stato $n+1$ si considera un incremento di €/mq 200,00.

2.8.7.2. Stima immobili

Si riportano di seguito le tabelle del MCA dove sono indicati i dati e le caratteristiche del subject e dei comparabili, il riepilogo degli indici mercantili utilizzati, l'analisi dei prezzi marginali con il relativo riepilogo e infine la tabella di valutazione.

TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Fonte dato		Not. SCHEMBARI rep. 7404	Not. DELL'AIRA rep. 9060	Not. TOMASI rep. 8221	
Localizzazione del bene		Via Gen. Girlando 77	Corso Ho Chi Min 1-3	Via San Biagio 121	Via Gen. Girlando 111
Data Atto		09/08/2024	21/11/2024	18/02/2025	-
Prezzo di mercato		€ 65 000,00	€ 105 000,00	€ 50 000,00	-
Differenza data Atto	mesi	10	7	4	0
Superficie principale e accessori diretti	mq	62	90	46	100
Superficie access. indir. COMUNICANTI	mq	0	42	0	151
Superficie ponderata	mq	62	111	46	176
N. servizi	n	1	1	1	1
Punteggio appetibilità commerciale	n	2	2	2	2
Punteggio distribuzione spazi interni	n	2	1	2	1
Punteggio ingressi e vetrine	n	1	2	2	1
Punteggio stato manutentivo generale	n	1	1	1	2

RIEPILOGO INDICI MERCANTILI	
Indice e informazione	Valore
Saggio di variazione annuale	-4,70%
Rapporto mercantile superficie accessori indiretti COMUNICANTI	0,50
N. servizi (€/cad. 5.000)	5.000,00
Appetibilità commerciale (localizzazione)	0,21
Distribuzione spazi interni	0,05
Ingressi e vetrine	0,10
Stato manutentivo generale ($n \rightarrow n+1$: €/mq 150,00)	200,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	
Caratteristica	
Data	prezzo marginale A = $\frac{\text{€ } 65\,000,00 \cdot 4,70\%}{12} = 254,58 \text{ €/mese}$
	prezzo marginale B = $\frac{\text{€ } 105\,000,00 \cdot 4,70\%}{12} = 411,25 \text{ €/mese}$
	prezzo marginale C = $\frac{\text{€ } 50\,000,00 \cdot 4,70\%}{12} = 195,83 \text{ €/mese}$
Superficie principale e accessori diretti	prezzo medio A = $\frac{\text{€ } 65\,000,00}{62} = \text{€ } 1\,048,39 \text{ €/mq}$
	prezzo medio B = $\frac{\text{€ } 105\,000,00}{111} = \text{€ } 945,95 \text{ €/mq}$
	prezzo medio C = $\frac{\text{€ } 50\,000,00}{46} = \text{€ } 1\,086,96 \text{ €/mq}$
	prezzo marginale min (pmA; pmB; pmC) = $\text{€ } 945,95 \text{ €/mq}$
Superficie accessori indiretti COMUNICANTI	prezzo marginale = $\text{€ } 945,95 \cdot 0,50 = \text{€ } 472,97 \text{ €/mq}$
N. servizi	prezzo marginale = $\text{€ } 5.000,00 \text{ per servizio} = \text{€ } 5\,000,00 \text{ €/n}$
Appetibilità commerciale (localizzazione)	prezzo marginale A = $\text{€ } 65.000,00 \cdot 0,21 = \text{€ } 13\,650,00 \text{ €/n}$
	prezzo marginale B = $\text{€ } 105.000,00 \cdot 0,21 = \text{€ } 22\,050,00 \text{ €/n}$
	prezzo marginale C = $\text{€ } 50.000,00 \cdot 0,21 = \text{€ } 10\,500,00 \text{ €/n}$
Distribuzione spazi interni	prezzo marginale A = $\text{€ } 65.000,00 \cdot 0,05 = \text{€ } 3\,250,00 \text{ €/n}$
	prezzo marginale B = $\text{€ } 105.000,00 \cdot 0,05 = \text{€ } 5\,250,00 \text{ €/n}$
	prezzo marginale C = $\text{€ } 50.000,00 \cdot 0,05 = \text{€ } 2\,500,00 \text{ €/n}$
Ingerssi e vetrine	prezzo marginale A = $\text{€ } 65.000,00 \cdot 0,10 = \text{€ } 6\,500,00 \text{ €/n}$
	prezzo marginale B = $\text{€ } 105.000,00 \cdot 0,10 = \text{€ } 10\,500,00 \text{ €/n}$
	prezzo marginale C = $\text{€ } 50.000,00 \cdot 0,10 = \text{€ } 5\,000,00 \text{ €/n}$
Stato manutentivo generale	prezzo marginale A = $\text{mq } 62 \cdot \text{€}/\text{mq } 200 = \text{€ } 12\,400,00 \text{ €/n}$
	prezzo marginale B = $\text{mq } 111 \cdot \text{€}/\text{mq } 200 = \text{€ } 22\,200,00 \text{ €/n}$
	prezzo marginale C = $\text{mq } 46 \cdot \text{€}/\text{mq } 200 = \text{€ } 9\,200,00 \text{ €/n}$

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI				
Prezzo di mercato e caratteristica		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di mercato		€ 65 000,00	€ 105 000,00	€ 50 000,00
Data	€/mese	€ 254,58	€ 411,25	€ 195,83
Superficie principale e accessori diretti		€ 945,95	€ 945,95	€ 945,95
Superficie accessori diretti COMUNICANTI		€ 472,97	€ 472,97	€ 472,97
N. servizi		€ 5 000,00	€ 5 000,00	€ 5 000,00
Appetibilità commerciale (localizzazione)		€ 13 650,00	€ 22 050,00	€ 10 500,00
Distribuzione spazi interni		€ 3 250,00	€ 5 250,00	€ 2 500,00
Ingressi e vetrine		€ 6 500,00	€ 10 500,00	€ 5 000,00
Stato manutentivo generale		€ 12 400,00	€ 22 200,00	€ 9 200,00

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di mercato	€ 65 000,00	€ 105 000,00	€ 50 000,00
Data	(0-10)*254,58 = -€ 2 545,83	(0-7)*411,25 = -€ 2 878,75	(0-4)*195,83 = -€ 783,33
Superficie principale e accessori diretti	(100-62)*945,95 = € 35 945,95	(100-90)*945,95 = € 9 459,46	(100-46)*945,95 = € 51 081,08
Superficie accessori diretti COMUNICANTI	(151-0)*472,97 = € 71 418,92	(151-42)*472,97 = € 51 554,05	(151-0)*472,97 = € 71 418,92
N. servizi	(1-1)*5.000,00 = € 0,00	(1-1)*5.000,00 = € 0,00	(1-1)*5.000,00 = € 0,00
Appetibilità commerciale (localizzazione)	(2-2)*13.650,00 = € 0,00	(2-2)*22.050,00 = € 0,00	(2-2)*10.500,00 = € 0,00
Distribuzione spazi interni	(1-2)*3.250,00 = -€ 3 250,00	(1-1)*5.250,00 = € 0,00	(1-2)*2.500,00 = -€ 2 500,00
Ingressi e vetrine	(1-1)*6.500,00 = € 0,00	(1-2)*10.500,00 = -€ 10 500,00	(1-2)*5.000,00 = -€ 5 000,00
Stato manutentivo generale	(2-1)*12.400,00 = € 12 400,00	(2-1)*22.200,00 = € 22 200,00	(2-1)*9.200,00 = € 9 200,00
Prezzo corretto	€ 178 969,03	€ 174 834,76	€ 173 416,67
Prezzo corretto medio	€ 175 740,15		
Prezzo corretto medio unitario	€ 1 001,37		

Il test dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta $d\%$ e può considerarsi superato se:

$$d\% = \frac{P_{\max} - P_{\min}}{P_{\min}} * 100 \leq 10\%$$

da cui:

$$d\% = \frac{178.969,03 - 173.416,67}{173.416,67} * 100 = 3,20\% \Rightarrow \text{accettabile}$$

Sebbene il prezzo medio corretto unitario risulti superiore all'intervallo OMI di riferimento ($560 \div 860$ €/mq), tuttavia si ritiene congruo considerare il valore ricavato dall'applicazione del MCA in quanto ottenuto utilizzando comparabili della stessa tipologia del subject e collocati nelle immediate vicinanze di quest'ultimo.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile in stima è dato dalla media dei prezzi corretti:

$$V_{\text{merc.}} = (178.969,03 + 174.834,76 + 173.416,67)/3 = \text{€ } 175.740,15 = \text{€ } 175.700,00 \text{ in c.t.}$$

A questo valore va applicato un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, per cui si ha:

$$V' = \text{€ } 175.700,00 * 0,85 = \text{€ } 149.345,00$$

2.9. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene si ottiene decurtando, dal valore V' precedentemente determinato, le spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia di cui al par. 2.6.2 (stimate in € 5.000,00) e quelle per la predisposizione dell'A.P.E. e del Libretto di Impianto di cui al par. 2.7 (stimate in € 350,00).

Il valore finale è pertanto:

$$V_{\text{fin.}} = (149.345,00 - 5.350,00) = \text{€ } 143.995,00 = \text{€ } 144.000,00 \text{ in c.t.}$$

3. RIEPILOGO VALORE FINALE DEI LOTTI

Si riportano di seguito i valori finali dei lotti:

- **Lotto 1: € 72.300,00**
- **Lotto 2: € 144.000,00**

4. ELENCO ALLEGATI

- All.1 : Verbale di accesso
- All.2.A : Documentazione fotografica LOTTO 1
- All.2.B : Documentazione fotografica LOTTO 2

- All.3.A : Visure e planimetrie catastali LOTTO 1
- All.3.B : Visure e planimetrie catastali LOTTO 2
- All.4.A : Note di trascrizione atti di provenienza LOTTO 1
- All.4.b : Note di trascrizione atti di provenienza (esiti ricerche F.76 mappale 1595/3) LOTTO 2
- All.5 : Formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento LOTTO 1 e LOTTO 2
- All.6.A : Titoli edilizi LOTTO 1
- All.6.B : Titoli edilizi LOTTO 2
- All.7.A : Contratto di locazione LOTTO 1
- All.7.B : Contratto di locazione LOTTO 2

5. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto con scrupolo quanto richiestomi in relazione al mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Ragusa 13 Giugno 2025

Il C.T.U.
Dott. Ing. Alberto Schembari