

Procedimento n. **348/2024 R.G.**
G.E.: **Dott. Francesco Rio**

RELAZIONE DI STIMA

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

Creditore procedente: [REDACTED]

Mandataria: [REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

Esperto: **Ing. Alberto Schembari**



SCHEMA SINTETICA

Lotto Unico

Esec. Imm. 348/2024 contro XXXXXXXXXX , c.f.: XXXXXXXXXX Giudice: Dott. Francesco Rio Custode Giudiziario: Avv. Salvatrice Diara Esperto del procedimento: Ing. Alberto Schembari	
Diritto	Piena proprietà per la quota di 1/1
Bene	Villino con locale deposito e terreno di pertinenza
Ubicazione	Comiso (RG), C.da Purrazzito snc, piano T-1 Coord. Geografiche: (36,992339 N, 14,631547 E)
Titolarità	Piena proprietà per 1/1 Decreto di Trasferimento del 08/10/2013 rep. 2524, emesso da Tribunale di Ragusa, trascritto il 30/10/2013 ai nn. 14295/9782
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui i primi atti dopo il ventennio risalgono al 18/12/1990, notaio G. Demostene, rep. 74041 (per la quota di 1/2) e al 23/03/1984, notaio G. Demostene, rep. 44260 (per la quota di 1/2)
Dati Catastali	Catasto Fabbricati Comiso, foglio 2, part. 414, sub 1, Z.C. 1, cat. A/7, classe 2, cons. 7 vani, sup cat. tot. mq 230, escl. aree scoperte mq 185, Rendita € 488,05; Catasto Terreni Comiso, sez. A, foglio 2, part. 20, qualità vigneto, classe 4, superficie mq 604, R.D. € 1,72, R.A. € 1,87; Catasto Terreni Comiso, sez. A, foglio 2, part. 21, qualità semin. irrig., classe 3, superficie mq 800, R.D. € 13,22, R.A. € 3,10.
Lotto	Unico
Occupazione	Gli immobili risultano in possesso dell'esecutato; al momento del sopralluogo, gli immobili erano liberi.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	Documentazione completa
Irregolarità e abusi	Iniziati lavori di ristrutturazione in assenza di autorizzazione: irregolarità edilizie per modifiche interne sanabili con CILA tardiva per interventi in corso di esecuzione.
Immobile insanabile	NO
Titolarità Urbanistica	C.E. in sanatoria n. 12214 del 23/04/2015.
Agibilità/Abitabilità	Mai rilasciato
Divisibilità	Non divisibile
Valore di Mercato	€ 130.200,00
Valore di Vendita Forzata	€ 108.210,00
Valore del Canone di Mercato	-
Vendibilità e motivo	L'immobile necessita del completamento dei lavori di ristrutturazione, tuttavia la vendibilità è discreta per tipologia e localizzazione dell'immobile.

Dott. Ing. Alberto Schembari

Pagina 2 di 23

Vincoli	Nessun vincolo.
Edilizia agevolata	No.
Oneri	-
APE	I costi presunti per la redazione dell'APE ammontano ad € 250,00 e per l'acquisizione del CDU ad € 210,00.
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 05/08/2015 ai nn. 11055/1549 in forza di atto del 04/08/2015 a rogito notaio Francesca Randazzo, [REDACTED] ipotecario, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, contro [REDACTED] (esecutato) in qualità di debitore ipotecario, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
	TRASCRIZIONE - Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 31/12/2024 ai nn. 21386/16151 in forza di verbale di pignoramento immobiliare, rep. 3495 del [REDACTED] la quota di 1/1, contro [REDACTED] (esecutato), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

SCHEDA IMMOBILE
Lotto Unico

Descrizione	– Villino con locale deposito e terreno di pertinenza sito a Comiso (RG) in C.da Purrazzito snc, piano T-1; censito al Catasto del Comune di Comiso al:									
	Catasto Fabbricati									
	Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale		Rendita
								Tot.	Escl. aree scop.	
	2	414	1	1	A/7	2	7 vani	mq 230	mq 185	€ 488,05
	Catasto Terreni									
	Foglio	Part.	Qualità			Classe	Superficie	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
	2	20	Vigneto			4	mq 604	€ 1,72 € 1,87		
	2	21	Semin. Irrig.			3	mq 800	€ 13,22 € 3,10		
Destinazione: Residenziale										
Caratteristiche	Acronimo	Sup. [mq]	Indice ragg.	Sup. Comm. [mq]						
Sup. principale	S1	177	1,00	177,00						
Sup. balconi (fino a 25 mq)	S2	25	0,30	7,50						
Sup. balconi (oltre 25 mq)	S3	106	0,10	10,60						
Sup. deposito non comunicante	S4	33	0,25	8,25						
Sup. area esterna (fino a S1)	S5	177	0,10	17,70						
Sup. area esterna (oltre S1)	S6	454	0,02	9,05						
Sup. commerciale	SUP			230,00						
Valore di mercato	€ 130.200,00									
Valore di stima di vendita forzata	€ 108.210,00									
										
										





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

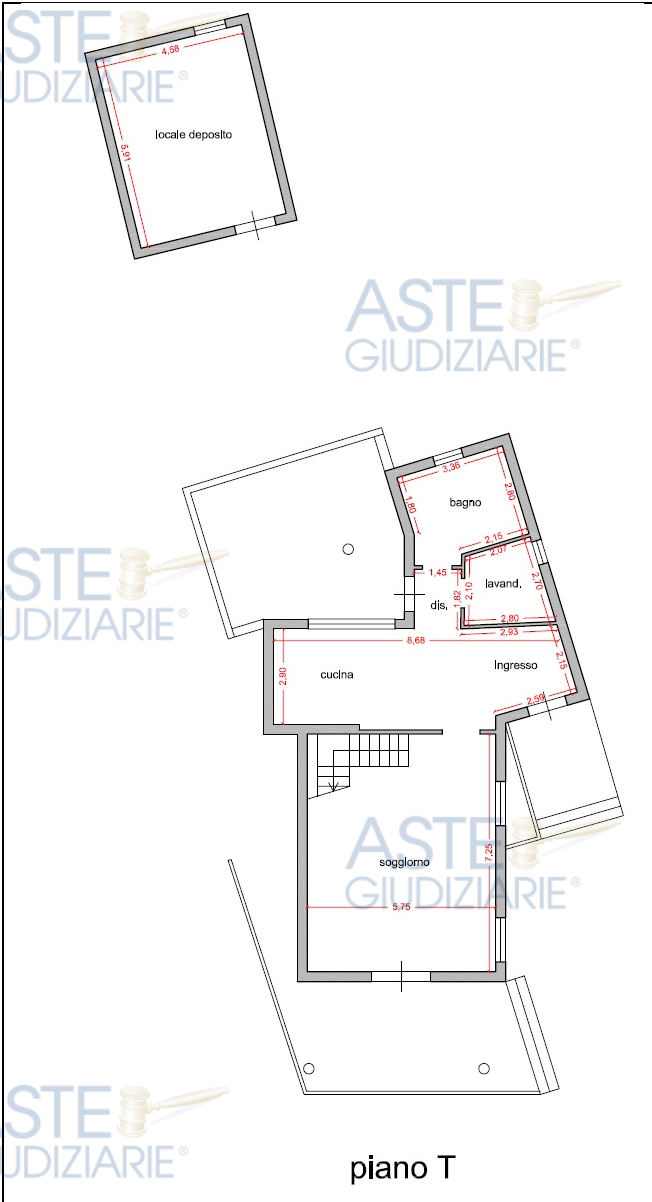
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

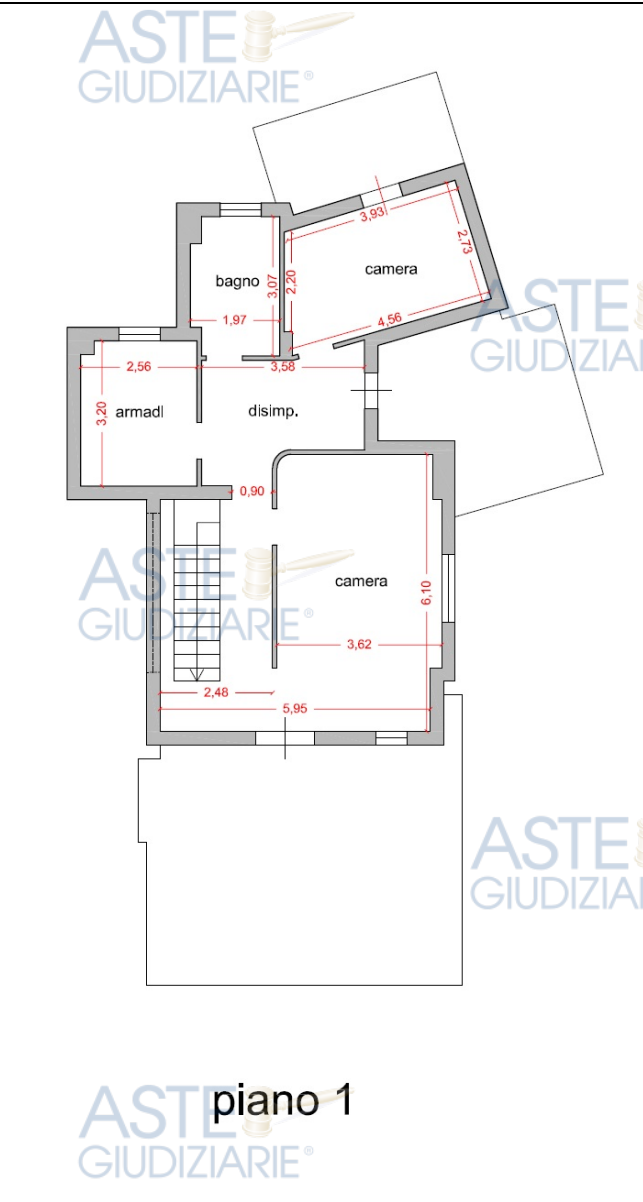
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





piano T



piano 1



Sommario

PREMESSA.....	8
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	8
1.1. Confini.....	9
1.2. Titoli di provenienza	9
1.3. Note di trascrizione	9
1.4. Continuità delle trascrizioni nel ventennio.....	9
2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI	9
3. STATO DI POSSESSO DEI BENI	10
4. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	10
5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO ...	10
6. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	11
6.1. Difficoltà riscontrate	11
7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	11
8. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	11
9. ANALITICA DESCRIZIONI DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA	11
9.1. Descrizione dei beni.....	11
9.2. Impianti tecnologici	15
9.3. Stato di conservazione e manutenzione	15
9.4. Situazione contabile condominiale.....	15
9.5. Procedimento di stima adottato	15
9.6. Indagini di mercato.....	15
9.6.1. Analisi del segmento di mercato e quotazioni Banca Dati OMI	15
9.6.2. Individuazione dei comparabili.....	17
9.7. Valutazione e stima	19
9.7.1. Descrizione dei rapporti mercantili e dei nomenclatori utilizzati nella stima	19
9.7.2. Stima immobili.....	20
9.7.3. Sintesi conclusiva.....	23
10. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE.....	23
11. ELENCO ALLEGATI.....	23
12. CONCLUSIONI	23

PREMESSA

Con decreto del 19/01/2025, il G.E. dott. Carlo Di Cataldo nominava C.T.U. nella Proc. Es. iscritta al n. 348/2024 il sottoscritto Dott. Ing. Alberto Schembari, Certificato Valutatore Immobiliare IMQ-VI-2104001, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1106, con studio a Ragusa in via Ciullo d'Alcamo n. 9.

Accettato l'incarico con verbale di giuramento del 22/01/2025, il sottoscritto C.T.U. ha iniziato le operazioni previste nel mandato conferitogli.

Comunicazioni alle parti e sopralluoghi

In data 04/02/2025, insieme al Custode giudiziario avv. Salvatrice Diara, il sottoscritto C.T.U. si è recato a Comiso, in C.da Purrazzito, per effettuare l'accesso all'immobile pignorato.

Sui luoghi era presente il debitore esecutato sig. [REDACTED]. In occasione del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'immobile per verificarne la consistenza e accertarne lo stato di conservazione e manutenzione, riservandosi di effettuare un nuovo accesso per ulteriori verifiche, non appena in possesso della documentazione edilizia ed urbanistica del fabbricato.

Nell'occasione non è stato possibile accedere al locale deposito che risultava chiuso a chiave e il sig. [REDACTED] dichiarava di non esserne in possesso.

In data 01/12/2025, il sottoscritto si è recato nuovamente presso l'immobile in oggetto insieme al Custode giudiziario per completare il rilievo metrico e fotografico del locale deposito.

Esame della documentazione e verifiche effettuate

Come disposto nell'incarico, il sottoscritto C.T.U., di concerto con il Custode nominato avv. Salvatrice Diara, 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 il S.U.E. del Comune di Comiso e l'Agenzia delle Entrate.

Raccolti quindi tutti gli elementi necessari, il sottoscritto C.T.U. ha potuto redigere la presente relazione di stima.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente procedura sono i seguente:

- Abitazione in villino sita a Comiso (RG) in C.da Purrazzito snc, piano T-1;

Foglio	Part.	Sub	Zona Censuaria	Cat.	Classe	Consistenz a	Sup. Catastale		Rendita
							Totale	Escl. aree scoperte	
2	414	1	1	A/7	2	7 vani	230 mq	185 mq	€ 488,05

- Stacchi di terreno siti a Comiso (RG) in C.da Purrazzito;

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Dominicale	Agrario
2	20	Vigneto	4	604 mq	€ 1,72	€ 1,87
2	21	Sem. Irriguo	3	800 mq	€ 13,22	€ 3,10

in testa alla ditta:

[REDACTED] proprietà 1/1

I dati rilevati coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento sia per quanto riguarda i dati identificativi degli immobili che per il diritto e le quote pignorate (proprietà per 1/1).

1.1. Confini

Come da risultanze catastali gli immobili confinano:

- il villino con la relativa area di pertinenza: a nord con proprietà [REDACTED] ad est con stacco di terreno di proprietà dell'esecutato (part. 20), a sud con proprietà [REDACTED] ad ovest con S.P. 7 "Comiso-Chiaramonte";
- lo stacco di terreno censito alla particella 20: a nord e ad est con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED] ad ovest con villino di proprietà dell'esecutato;
- lo stacco di terreno censito alla particella 21: a nord con proprietà [REDACTED] ad est con proprietà [REDACTED] a sud e ad ovest con proprietà [REDACTED].

1.2. Titoli di provenienza

La piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta all'esecutato per Decreto di Trasferimento del 08/10/2013 rep. 2524, emesso da Tribunale di Ragusa, trascritto il 30/10/2013 ai nn. 14295/9782 da potere

Ai coniugi in regime di comunione dei beni [REDACTED] la quota di 1/2 indiviso degli immobili era pervenuta per atto di vendita del 23/03/1984 a rogito notaio G. Demostene, rep.

1.3. Note di trascrizione

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

- Trascrizione del 27/03/1984, nn. 4446/3855 inerente atto di compravendita del 23/03/1984 a rogito notaio G. Demostene, rep. 44260;
- Trascrizione del 19/12/1990, nn. 16562/13490 inerente atto di compravendita del 18/12/1990 a rogito notaio G. Demostene, rep. 74041;
- Trascrizione del 30/10/2013, nn. 14295/9782 inerente decreto di trasferimento immobili del 08/10/2013 emesso da Tribunale di Ragusa, rep. 2524.

1.4. Continuità delle trascrizioni nel ventennio

Si riscontra la regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio in cui i primi atti dopo il ventennio risalgono al 18/12/1990, notaio G. Demostene, rep. 74041 (per la quota di 1/2) e al 23/03/1984, notaio G. Demostene, rep. 44260 (per la quota di 1/2).

2. SOMMARIO DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili in oggetto sono un appartamento in villino che si sviluppa su due livelli ubicato a Comiso in C.da Purrazzito con accesso dalla S.P. 7 "Comiso-Chiaramonte", con un locale deposito collocato nell'area di pertinenza e due stacchi di terreno agricolo.

Al villino si accede da un accesso carrabile sulla S.P. 7 "Comiso-Chiaramonte", attraversando l'area esterna di pertinenza.

Il fabbricato del villino è realizzato con struttura portante in travi e pilastri di c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti in blocchi di calcare al piano terra e in laterizi forati al piano primo; la copertura è realizzata a tetto riportato con sovrastante manto di tegole.

Secondo quanto assentito nel titolo edilizio, l'unità è costituita al piano terra da ingresso, cucina, ripostiglio, bagno, soggiorno e verande esterne; attraverso una scala che si diparte dal soggiorno si raggiunge il piano primo costituito da disimpegno, ripostiglio, tre camere, bagno, un terrazzo e due ampi balconi. L'altezza utile di piano è ml 3.05 al piano terra e ml 2.95 al piano primo.

Il locale deposito si trova sul retro del villino ed è costituito da un fabbricato con struttura portante in muratura di blocchi di calcare e copertura in lastre di cemento-amanto su travi in legno. E' costituito da un unico vano in cui si trova un forno in muratura.

La consistenza del locale deposito è inserita nella planimetria catastale dell'abitazione, per cui la superficie commerciale totale è pari a mq 230.

I due stacchi di terreno agricolo, di estensione totale pari a mq 1404, si trovano sul lato est del villino.

3. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Gli immobili risultano in possesso dell'esecutato [REDACTED] in virtù del citato titolo di proprietà; al momento sono liberi al decreto di trasferimento.

4. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Spese per regolarizzazione edilizia: € 2.000,00 (per come meglio specificate al successivo par. 6.1);
- Spese per redazione A.P.E.: € 250,00 (per come meglio specificate al successivo par. 7);
- Spese di acquisizione C.D.U.: € 210,00 (per come meglio specificate al successivo par. 8).

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 05/08/2015 ai nn. **11055/1549** in forza di atto [REDACTED] quota di 1/1, **contro** [REDACTED] (esecutato) in qualità di *debitore ipotecario*, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, per un montante complessivo di € 150.000,00 di cui € 100.000,00 in conto capitale;
- TRASCRIZIONE - **Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 31/12/2024 ai nn. **21386/16151** in forza di verbale di pignoramento immobiliare, rep. 3495 del 12/12/2024, in **favore** di [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 **contro** [REDACTED] (esecutato) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

6. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio; in data 23/04/2015 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12214. Non risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità.

6.1. Difformità riscontrate

Rispetto agli elaborati progettuali assentiti, sono stati iniziati e mai completati alcuni lavori di ristrutturazione per modifica della distribuzione interna consistenti in:

- eliminazione divisorio tra ingresso e cucina al piano terra;
- realizzazione di nuovi tramezzi per realizzare un disimpegno e modificare il ripostiglio e il bagno al piano terra;
- eliminazione del ripostiglio e di un tramezzo al piano primo.

Le modifiche apportate all'unità immobiliare sono state realizzate in assenza di idoneo titolo abilitativo.

Le opere fino ad ora realizzate possono essere regolarizzate previa presentazione di una C.I.L.A. tardiva per interventi in corso di esecuzione.

I costi per la presentazione della C.I.L.A. e della conseguente variazione catastale sono stimati in € 2.000,00 (di cui € 1.500,00 per oneri professionali e € 500,00 per sanzioni e tributi catastali).

7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Al momento l'unità immobiliare è priva di impianto termico, per cui non necessita della redazione del libretto di impianto; per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica si stima un costo di € 250,00.

8. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle due particelle di terreno si stima un costo di € 210,00 (di cui € 150,00 per oneri professionali e € 60 per bolli e diritti di segreteria).

9. ANALITICA DESCRIZIONI DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

9.1. Descrizione dei beni

All'immobile si accede dalla S.P. 7 "Comiso-Chiaramonte" attraverso un'apertura carrabile costituita da un cancello in ferro; percorrendo l'area esterna di pertinenza si raggiunge il fabbricato.

In seguito ai lavori di ristrutturazione iniziati, ad oggi l'immobile è costituito al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, lavanderia e bagno; dalla scala che si diparte dal soggiorno si raggiunge il piano primo costituito da disimpegno, due camere, vano armadi e bagno.

Le tamponature esterne sono realizzate in blocchi di calcare al piano terra e in laterizio al piano primo; i tramezzi sono in mattoni di laterizio forato.

La pavimentazione al piano terra è stata rimossa probabilmente per essere sostituita in seguito ai lavori di ristrutturazione iniziati, così come le porte interne.

L'altezza utile è di ml 3.05 al piano terra e di ml 2.95 al piano primo.

Il locale deposito è costituito da un unico vano dove è collocato un forno muratura. La struttura portante è in muratura di blocchi di calcare con copertura inclinata in lastre di cemento-amanto su travi in legno; la pavimentazione è in battuto di cemento e l'altezza utile va da ml 2.50 a ml 3.20.

I due stacchi di terreno agricolo si trovano alle spalle del locale deposito e sviluppano una superficie totale di mq 1404.

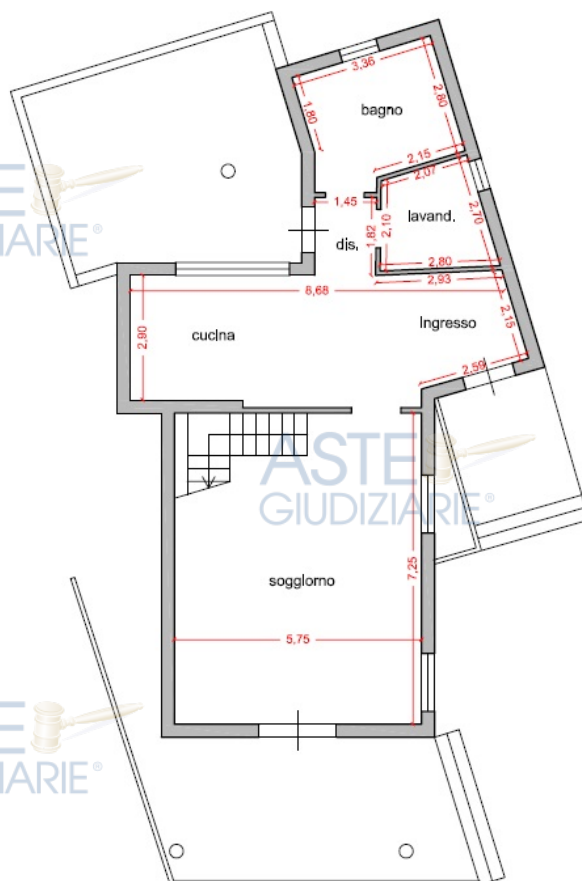
La superficie commerciale, ponderata secondo quanto previsto dall'allegato 5 del Manuale Banca Dati delle Quotazioni OMI, in accordo con il DPR 138/98, arrotondata al mq, risulta:



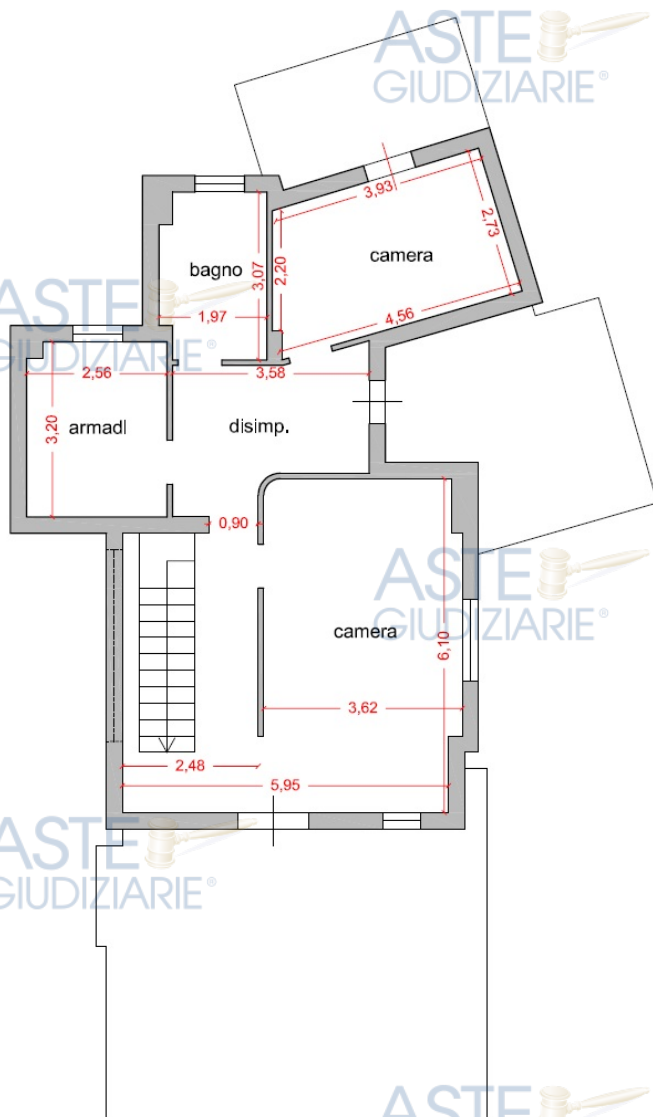
	mq	coeff. di ragguaglio	mq
Superficie principale	177	1,00	177,00
Superficie balconi, verande (fino a 25 mq)	25	0,30	7,50
Superficie balconi, verande (oltre 25 mq)	106	0,10	10,60
Superficie garage/deposito NON COMUNICANTE	33	0,25	8,25
Superficie esterna computabile (fino a S1)	177	0,10	17,70
Superficie esterna computabile (oltre S1)	454	0,02	9,05
Superficie commerciale			230,00



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



piano T



piano 1

9.2. Impianti tecnologici

L'appartamento al momento, è privo di impianto elettrico, termico e idrico.

9.3. Stato di conservazione e manutenzione

L'immobile si presenta in corso di ristrutturazione.

9.4. Situazione contabile condominiale

L'immobile si trova in un edificio unifamiliare.

9.5. 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. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

9.6. Indagini di mercato

9.6.1. Analisi del segmento di mercato e quotazioni Banca Dati OMI

Il subject è un'abitazione in villino che ricade nella zona OMI R1 - Extraurbana/ZONE AGRICOLE. Lo stato conservativo prevalente 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 2025 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: COMISO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	295	435	L			
Ville e Villini	NORMALE	425	620	L			



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: COMISO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	440	L			
Ville e Villini	NORMALE	430	630	L			



In sintesi, le caratteristiche del segmento di mercato analizzato è il seguente:

Tipo di contratto	COMPRAVENDITA
Localizzazione	ZONA R1 - Extraurbana/ZONE AGRICOLE
Destinazione attuale	RESIDENZIALE
Tipologia immobiliare	FABBRICATO
Tipologia edilizia	ABITAZIONE IN VILLINO
Dimensione	MEDIO-GRANDE (mq 120 ÷ mq 180)
Prezzo medio OMI (€/mq)	523
Fase del ciclo immobiliare	CONTRAZIONE

9.6.2. 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:
Appartamento in villino sito in via C.da Cifali snc
Foglio 5, part. 247

Dato	Fonte	Atto Not. N. PARRINO (rep. 16439)
	Data atto	15/04/2024
	Prezzo	€ 156.000,00
Caratteristiche	Superficie principale	mq 115,00
	Superficie balconi, verande (fino a 25 mq)	mq 25,00
	Superficie balconi, verande (oltre 25 mq)	mq 6,00
	Superficie garage/deposito NON COMUNICANTE	mq 0,00
	Superficie esterna computabile (fino a S1)	mq 115,00
	Superficie esterna computabile (oltre S1)	mq 1385,00
	Superficie ponderata (DPR 138/98)	mq 162,00
	Livello di piano	T
	Epoca di costruzione/manutenzione	Buono
	N. Servizi	2
	Superficie terreno agricolo di pertinenza	mq 0,00

COMPARABILE B:
Appartamento in villino sito in C.da Crocilla 50
Foglio 66, part. 418, sub 1-2-3

Dato	Fonte	Atto Not. R. TOMASI (rep. 2420)
	Data atto	15/10/2024
	Prezzo	€ 68.000,00
Caratteristiche	Superficie principale	mq 68,00
	Superficie balconi, verande (fino a 25 mq)	mq 16,00
	Superficie balconi, verande (oltre 25 mq)	mq 0,00
	Superficie garage/deposito NON COMUNICANTE	mq 100,00
	Superficie esterna computabile (fino a S1)	mq 68,00
	Superficie esterna computabile (oltre S1)	mq 502,00
	Superficie ponderata (DPR 138/98)	mq 115,00
	Livello di piano	T
	Epoca di costruzione/manutenzione	Scadente
	N. Servizi	1
	Superficie terreno agricolo di pertinenza	mq 440,00

COMPARABILE C:

Appartamento in villino sito in C.da Donnadolce snc
Foglio 6, part. 2, sub 4

Dato	Fonte	Atto Not. S. DI DATO (rep. 1405)
	Data atto	27/01/2025
	Prezzo	€ 95.000,00
Caratteristiche	Superficie principale	mq 117,00
	Superficie balconi, verande (fino a 25 mq)	mq 25,00
	Superficie balconi, verande (oltre 25 mq)	mq 9,00
	Superficie garage/deposito NON COMUNICANTE	mq 237,00
	Superficie esterna computabile (fino a S1)	mq 0,00
	Superficie esterna computabile (oltre S1)	mq 0,00
	Superficie ponderata (DPR 138/98)	mq 185,00
	Livello di piano	T-1
	Epoca di costruzione/manutenzione	Scadente
	N. Servizi	1
	Superficie terreno agricolo di pertinenza	mq 1770,00

9.7. Valutazione e stima

9.7.1. 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 è in fase di contrazione e ha fatto registrare un decremento percentuale del 1,32% nel corso dell'ultimo anno come si evince dai valori medi OMI relativi agli ultimi due semestri pubblicati;
- il prezzo marginale del livello di piano è espresso in termini percentuali rispetto al prezzo rilevato ed è posto pari al 1,00%
- il punteggio del livello di piano è ricavato dalla seguente tabella:

PUNTEGGIO LIVELLO DI PIANO		
	c/Ascensore	s/Ascensore
Interrato	-1.0	-1.0
Seminterrato	-0.5	-0.5
Terra	0.0	0.0
Primo	1,0	1,0

- il punteggio dello stato manutentivo generale è ricavato dalla seguente tabella:

EPOCA DI COSTRUZIONE/INTERVENTI MANUTENTIVI (anni)	Punteggio SGM
Nuovo = 0	3.05
Ottimo = 0 ÷ 3	3.00
Buono = 3 ÷ 10	2.00
Normale = 10 ÷ 25	1.00
Scadente = >25	0.00

e per il passaggio da uno stato n al successivo n+1 si considera un incremento di €/mq 180,00;

- il prezzo marginale per l'inserimento o il rifacimento di un servizio è pari a € 8.000,00;
- il prezzo marginale del terreno agricolo di pertinenza viene posto pari ad €/mq 1,00.

9.7.2. Stima immobili

Si riportano di seguito le tabelle del MCA dove sono riportati i dati e le caratteristiche del subject e dei comparabili, il riepilogo degli indici mercantili utilizzati, l'analisi dei prezzi marginali, 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. PARRINO rep. 16439	Not. TOMASI rep. 2420	Not. DI DATO rep. 1405	
Localizzazione del bene		C.da Cifali sn	C.da Crocilla 50	C.da Donnadolce sn	C.da Purrazzito sn
Data Atto		15/04/2024	15/10/2024	27/01/2025	-
Prezzo di mercato		€ 156 000,00	€ 68 000,00	€ 95 000,00	-
Differenza data Atto	mesi	20	14	11	0
Superficie principale	mq	115	68	117	177
Superficie balconi e terrazzi (fino a 25 mq)	mq	25	16	25	25
Superficie balconi e terrazzi (oltre 25 mq)	mq	6	0	9	106
Superficie garage/deposito NON COMUNIC.	mq	0	100	237	33
Superficie area esterna (fino a S1)	mq	115	68	0	177
Superficie area esterna (oltre S1)	mq	1385	502	0	454
Superficie ponderata	mq	162	115	185	230
Livello di piano		T	T	T-1	T-1
Punteggio livello di piano	n	0	0	0	0
Epoca di costruzione/manutenzione		buono	scadente	scadente	scadente
Punteggio stato manut. gen.	n	2	0	0	0
N. servizi	n	2	1	1	2
Superficie terreno agricolo di pertinenza	mq	0	440	1770	1404

RIEPILOGO INDICI MERCANTILI	
Indice e informazione	Valore
Saggio di variazione annuale	-1,32%
Rapporto mercantile balconi e terrazzi (fino a 25 mq)	0,30
Rapporto mercantile balconi e terrazzi (oltre 25 mq)	0,10
Rapporto mercantile garage/deposito NON COMUNICANTE	0,25
Rapporto mercantile superficie area esterna (fino a S1)	0,10
Rapporto mercantile superficie area esterna (oltre S1)	0,02
Saggio livello di piano	0,01
Stato manutentivo generale (n→n+1: €/mq 200,00)	180,00
N. servizi (€/cad. 5.000)	8000,00
Rapporto mercantile superficie terreno agricolo di pertinenza	1,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
Caratteristica				
Data	prezzo marginale A =	€ 156 000,00	$\frac{1,32\%}{12} =$	171,60 €/mese
	prezzo marginale B =	€ 68 000,00	$\frac{1,32\%}{12} =$	74,80 €/mese
	prezzo marginale C =	€ 95 000,00	$\frac{1,32\%}{12} =$	104,50 €/mese
Superficie principale	prezzo medio A =	$\frac{€ 156 000,00}{162}$	=	961,18 €/mq
	prezzo medio B =	$\frac{€ 68 000,00}{115}$	=	593,16 €/mq
	prezzo medio C =	$\frac{€ 95 000,00}{185}$	=	514,49 €/mq
	prezzo marginale [S1]	min (pmA; pmB; pmC)	=	514,49 €/mq
Superficie balconi e terrazzi (fino a 25 mq)	prezzo marginale =	€ 514,49*0,30	=	154,35 €/mq
Superficie balconi e terrazzi (oltre 25 mq)	prezzo marginale =	€ 514,49*0,10	=	51,45 €/mq
Superficie garage/deposito NON COMUNICANTE	prezzo marginale =	€ 514,49*0,25	=	128,62 €/mq
Superficie area esterna (fino a S1)	prezzo marginale =	€ 514,49*0,10	=	51,45 €/mq
Superficie area esterna (oltre S1)	prezzo marginale =	€ 514,49*0,02	=	10,29 €/mq
Livello di piano	prezzo marginale A =	€ 156.000,00 * 0,01	=	1 560,00 €/n
	prezzo marginale B =	€ 68.000,00 * 0,01	=	680,00 €/n
	prezzo marginale C =	€ 95.000,00 * 0,01	=	950,00 €/n
Stato manutentivo generale	prezzo marginale A =	mq 162 * €/mq 180	=	29 214,00 €/n
	prezzo marginale B =	mq 115 * €/mq 180	=	20 635,20 €/n
	prezzo marginale C =	mq 185 * €/mq 180	=	33 237,00 €/n
N. servizi	prezzo marginale =	€ 5.000,00 per servizio	=	8 000,00 €/n
Superficie terreno agricolo di pertinenza	prezzo marginale =	€/mq 1,00	=	1,00 €/mq

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo di mercato e caratteristica		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di mercato		€ 156 000,00	€ 68 000,00	€ 95 000,00
Data	€/mese	€ 171,60	€ 74,80	€ 104,50
Superficie principale	€/mq	€ 514,49	€ 514,49	€ 514,49
Superficie balconi e terrazzi (fino a 25 mq)	€/mq	€ 154,35	€ 154,35	€ 154,35
Superficie balconi e terrazzi (oltre 25 mq)	€/mq	€ 51,45	€ 51,45	€ 51,45
Superficie garage/deposito NON COMUNICANTE	€/mq	€ 128,62	€ 128,62	€ 128,62
Superficie area esterna (fino a S1)	€/mq	€ 51,45	€ 51,45	€ 51,45
Superficie area esterna (oltre S1)	€/mq	€ 10,29	€ 10,29	€ 10,29
Livello di piano	€/n	€ 1 560,00	€ 680,00	€ 950,00
Stato manutentivo generale	€/n	€ 29 214,00	€ 20 635,20	€ 33 237,00
N. servizi	€/n	€ 8 000,00	€ 8 000,00	€ 8 000,00
Superficie terreno agricolo di pertinenza	€/mq	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di mercato	€ 156 000,00	€ 68 000,00	€ 95 000,00
Data	(0-20)*171,60 = -€ 3 432,00	(0-14)*74,80 = -€ 1 047,20	(0-11)*104,50 = -€ 1 149,50
Superficie principale	(129-159)*1.696,97 = € 31 898,19	(129-112)*1.696,97 = € 56 079,07	(129-182)*1.696,97 = € 30 869,21
Superficie balconi e terrazzi (fino a 25 mq)	(25-25)*154,35 = € 0,00	(25-16)*154,35 = € 1 389,11	(25-25)*154,35 = € 0,00
Superficie balconi e terrazzi (oltre 25 mq)	(106-6)*51,45 = € 5 144,87	(106-0)*51,45 = € 5 453,56	(106-9)*51,45 = € 4 990,52
Superficie garage/deposito NON COMUNICANTE	(33-0)*128,62 = € 4 244,52	(33-100)*128,62 = -€ 8 617,66	(33-237)*128,62 = -€ 26 238,83
Superficie area esterna (fino a S1)	(177-115)*51,45 = € 3 189,82	(177-68)*51,45 = € 5 607,91	(177-0)*51,45 = € 9 106,42
Superficie area esterna (oltre S1)	(454-1385)*10,29 = -€ 9 579,75	(454-502)*10,29 = -€ 493,91	(454-0)*10,29 = € 4 671,54
Livello di piano	(0-0)*1.560,00 = € 0,00	(0-0)*680,00 = € 0,00	(0-0)*950,00 = € 0,00
Stato manutentivo generale	(0-2)*29.214,00 = -€ 58 428,00	(0-0)*20.635,20 = € 0,00	(0-0)*33.237,00 = € 0,00
N. servizi	(2-2)*0.000,00 = € 0,00	(2-1)*8.000,00 = € 8 000,00	(2-1)*8.000,00 = € 8 000,00
Superficie area esterna (oltre S1)	(1404-0)*1,00 = € 1 404,00	(1404-440)*1,00 = € 964,00	(1404-1770)*1,00 = -€ 366,00
Prezzo corretto	€ 130 441,64	€ 135 334,89	€ 124 883,36
Prezzo corretto medio	€ 130 219,97		
Prezzo corretto medio unitario	€ 565,85		

9.7.3. Sintesi conclusiva

Il test di 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:

$$d\% = \frac{135.334,89 - 124.883,36}{124.883,36} * 100 = 8,37\% \Rightarrow \text{accettabile}$$

Inoltre, il prezzo corretto medio unitario (€/mq 565,85) ricade all'interno dell'intervallo OMI di riferimento.

Pertanto, il valore di mercato degli immobili in stima è dato dalla media dei prezzi corretti:

$$V_{\text{merc.}} = (130.441,64 + 135.334,89 + 124.883,36) / 3 = \text{€ } 130.219,97 = \text{€ } 130.200,00 \text{ in c.t.}$$

A questo valore si applica un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti per cui si ottiene:

$$V' = \text{€ } 130.200,00 * 0,85 = \text{€ } 110.670,00$$

10. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene si ottiene decurtando il valore V' precedentemente determinato delle spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale, per la redazione dell'A.P.E. e per l'acquisizione del C.D.U., complessivamente stimate in € 2.460,00.

Il valore finale del bene sarà pertanto:

$$V_{\text{fin.}} = 110.670,00 - 2.460,00 = \text{€ } 108.210,00$$

11. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Note di trascrizione titoli di provenienza;
4. Note di trascrizione/iscrizione formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;
5. Titolo edilizio.

12. 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, 03/12/2025

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

Dott. Ing. Alberto Schembari

Pagina 23 di 23