



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE - Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

PROCEDIMENTO: Esecuzione Immobiliare
Numero di Ruolo Generale Esecuzioni: N° 357/2019

Promossa da:

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, Società Cooperativa per azioni

Nei confronti di:

Esperto Estimatore: *geometra Alessandro Aronica*

Comiso 18/12/2021

Il CTU

geometra Alessandro Aronica
(firmato in forma digitale)



SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

pag 1/1

Esec. 357/2019

Attore principale : Banca Agricola Popolare di Ragusa

Contro :

Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Custode Giudiziario Avv. Di Raimondo Gianluca

Esperto del procedimento Geom. Alessandro Aronica

Diritto	Piena proprietà per la quota di 1/2	
Bene	Monocale destinato a residenza della superficie commerciale di circa mq 24, al primo piano di un edificio con più unità immobiliari.	
Ubicazione	Comune di Ragusa, lungo la Via Cavaliere Francesco De Stefano al civico 33, (Coord. Geografiche: 36.926217 , 14.732837)	
Titolarità	Piena proprietà per la quota di ½ a	per atto a rogito Notaio
	Nunziata Parrino, del	Repertorio n.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, i meccanog	
Dati Catastali	NCEU – Comune di Ragusa, Foglio A/278, Particella 558, Sub -2-, Categ. A/5 , Cl. 2, Cons. 2,00, Sup. Catast. 24 m², Rendita €. 64,04 Via Cavalier Francesco De Stefano, n. 33 P.1°.; Dati catastali intestati a:	
Lotti	LOTTO - UNO	
Occupazione	Risulta Libero	
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta	
Irregolarità e Abusi	Dalla documentazione e dai sopralluogo, NON SONO stati rilevati irregolarità catastali, ed edilizie.	
Titolarità Urbanistica	Dalla ricerca presso gli uffici competenti è risultato che l'immobile è stato regolarmente edificato in data antecedente il 1942.	
Agibilità/Abitabilità	Non risulta rilasciata alcuna abitabilità	
Valore di Mercato	€. 10.000,00	
Valore di Vendita Forzata	€. 8.500,00	
Valore dei vendita forzata della quota pignorata paria a 1/2	€. 4.250,00	
Valore del Canone di Mercato	Attualmente NON in locazione €./mese 0,00	
Vendibilità e motivo	Scarsa la tipologia edilizia anche se la zona negli ultimi periodi sta subendo pian piano una ristrutturazione urbanistica generale del quartiere, con numerore ristrutturazioni degli edifici esistenti.	
Divisibilità	per la sua caratteristica costruttiva NON è materialmente divisibile.	
Vincoli	Esiste un vincolo urbanistico legato all'ubicazione in Zona A "centro storico del PRG di Ragusa.	
Oneri	Nessun onere in capo all'immobile.	
APE	Si è redatto l'APE con Classe Energetica D 134,61 kWh/m² anno	
Formalità Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI	TRASCRIZIONI
	Ipoteca Giudiziale Del 9/7/2019 n. di rep. 447/2019, derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritto a Ragusa il 21/10/2019, Reg. gen. 15180 - Reg. part. 2069. Ipoteca Importo: € 25.000,00, A favore di: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Contro :	Verbale di pignoramento Trascritto a RAGUSA il 21/11/2019 Reg. gen. 16818 - Reg. part. 12028 A favore di: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Contro :

IMQ

Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2019 90

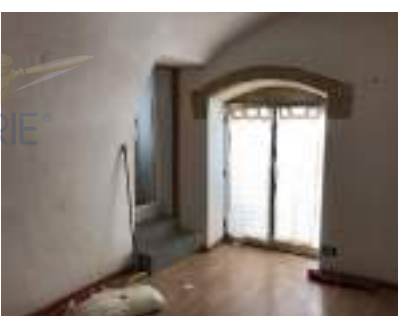
SCHEMA IMMOBILE Lotto Uno

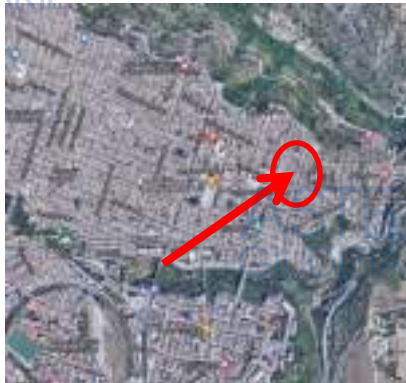
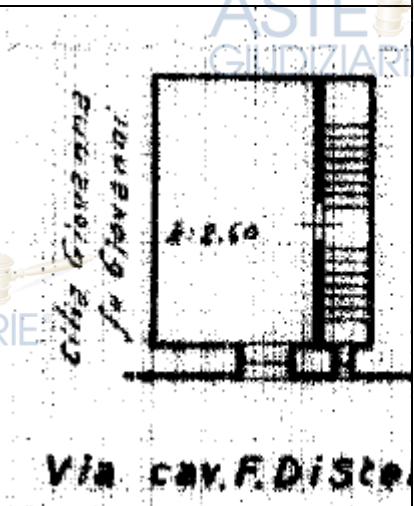
pag1/1

Descrizione		Ragusa lungo la Via Cavalier Francesco De Stefano, al civico 33. Monolocale destinato alla residenza di piccolissime dimensioni di circa mq 24, posto al primo piano di un edificio con altre unità immobiliari tipiche dell'epoca di costruzione. In catasto Fabbricati al Foglio A/278, Particella 558, Sub 2.		
Destinazione		Abitazione		
CARATTERISTICHE	Acroni mo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	SPr	24,00	1,00	24,00
Superficie depos. Min.	SLM	0,00	0,30	0,00
Superficie verande	SUV	0,00	0,30	0,00
Superficie pertinenze	SUP	0,00	0,10	0,00
Superficie commerciale (SUP)		m² 24,00		
Valore di Mercato		€. 10.000,00		
Valore VENDITA FORZATA		€. 8.500,00		
Valore VENDITA FORZATA per la quota pignorata		€. 4.250,00		





IMQ

Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 90

SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

pag 1/1

Esec. 357/2019

Attore principale : Banca Agricola Popolare di Ragusa

Contro :

Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Custode Giudiziario Avv. Di Raimondo Gianluca

Esperto del procedimento Geom. Alessandro Aronica

Diritto	Piena proprietà per la quota di 1/2	
Bene	Piccolo DEPOSITO della superficie commerciale di circa mq 35, al piano terra di un edificio con più unità immobiliari.	
Ubicazione	Comune di Ragusa, lungo la Via Cavalier Francesco De Stefano al civico 35, P.T. (Coord. Geografiche: 36.926217 , 14.732837)	
Titolarità	Piena proprietà per la quota di 1/2	per atto a rogito Notaio
	Nunziata Parrino, del	Repertorio n.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, meccanogr	
Dati Catastali	NCEU – Comune di Ragusa, Foglio A/278, Particella 558, Sub -4-, Categ. C/2 , Cl. 1, Cons. 22 m², Rendita €. 51,13 Via Cavalier Francesco De Stefano, n. 35 P.T.; Dati catastali intestati a:	
Lotti	LOTTO - DUE	
Occupazione	Risulta Libero	
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta	
Irregolarità e Abusi	Dalla documentazione e dai sopralluogo, NON SONO stati rilevati irregolarità catastali, ed edilizie.	
Titolarità Urbanistica	Dalla ricerca presso gli uffici competenti è risultato che l'immobile è stato regolarmente edificato in data antecedente il 1942.	
Agibilità/Abitabilità	Non risulta rilasciata alcuna abitabilità	
Valore di Mercato	€. 8.500,00	
Valore di Vendita Forzata	€. 7.225,00	
Valore dei vendita forzata della quota pignorata paria a 1/2	€. 3.612,50	
Valore del Canone di Mercato	Attualmente NON in locazione €./mese 0,00	
Vendibilità e motivo	Scarsa la tipologia edilizia anche se la zona negli ultimi periodi sta subendo pian piano una ristrutturazione urbanistica generale del quartiere, con numerore ristrutturazioni degli edifici esistenti.	
Divisibilità	per la sua caratteristica costruttiva NON è materialmente divisibile.	
Vincoli	Esiste un vincolo urbanistico legato all'ubicazione in Zona A "centro storico del PRG di Ragusa.	
Oneri	Nessun onere in capo all'immobile.	
APE	NON E' SOGGETTO AD Attestato di Prestazione Energetico	
Formalità Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI	TRASCRIZIONI
	Ipoteca Giudiziale Del 9/7/2019 n. di rep. 447/2019, derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritto a Ragusa il 21/10/2019, Reg. gen. 15180 - Reg. part. 2069. Ipoteca Importo: € 25.000,00, A favore di: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Contro :	Verbale di pignoramento Trascritto a RAGUSA il 21/11/2019 Reg. gen. 16818 - Reg. part. 12028 A favore di: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Contro :

IMQ

Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

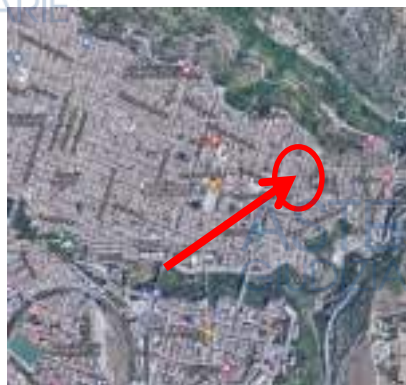
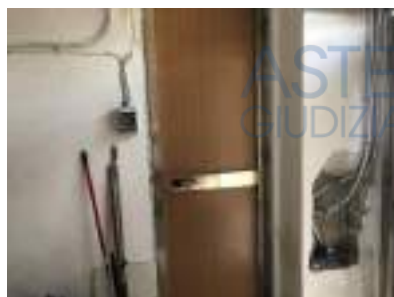
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 90

Firmato Da: ARONICA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e360044d167783ccdbd0b6b65dc2c

ASTE GIUDIZIARIE® **SCHEMA IMMOBILE Lotto DUE**

pag1/1

Descrizione	Ragusa lungo la Via Cavalier Francesco De Stefano, al civico 35. Piccolo locale deposito delle dimensioni di circa mq 35, posto al primo Terra di un edificio con altre unità immobiliari tipiche dell'epoca di costruzione. In catasto Fabbricati al Foglio A/278, Particella 558, Sub 4.			
	Destinazione		Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acroni mo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	SPr	35,00	1,00	35,00
Superficie depos. Min.	SLM	0,00	0,30	0,00
Superficie verande	SUV	0,00	0,30	0,00
Superficie pertinenze	SUP	0,00	0,10	0,00
Superficie commerciale (SUP)		m² 35,00		
Valore di Mercato			€. 8.500,00	
Valore VENDITA FORZATA			€. 7.225,00	
Valore VENDITA FORZATA per la quota pignorata			€. 3.612,50	



IMQ

Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 90

SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

pag 1/1

Esec. 357/2019

Attore principale : Banca Agricola Popolare di Ragusa

Contro :

Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Custode Giudiziario Avv. Di Raimondo Gianluca

Esperto del procedimento Geom. Alessandro Aronica

Diritto	Piena proprietà per la quota di 1/3	
Bene	Trattasi di un appartamento disposto su tre livelli, piano primo zona giorno con cucina-pranzo, ripostiglio e bagno, piano secondo con una camera da letto matrimoniale, il bagno, un camerino, un ripostiglio ed un disimpegno, al piano terzo praticamente è un sottotetto allo stato rustico adibito a ripostiglio, locale caldaia e piccolo terrazzino	
Ubicazione	Comune di Ragusa, lungo la Via Generale Scrofani al civico 26, (Coord. Geografiche: 36.930522, 14.723395)	
Titolarità		
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale alla ditta Ragusa i impianto meccanografico	
Dati Catastali	NCEU – Comune di Ragusa, Foglio A/52, Particella 128, Sub -9-, Categ. A/3 , Cl. 1, Cons. 6,5, Sup. Catast. 157 m², Rendita €. 352,48 Via Generale Scrofani, n. 26, P.1°-2°-3°.; Dati catastali intestati a:	
Lotti	LOTTO - TRE	
Occupazione	Risulta Libero	
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta	
Irregolarità e Abusi	Dalla documentazione e dai sopralluogo, NON SONO stati rilevati irregolarità catastali, ed edilizie.	
Titolarità Urbanistica	Dalla lettura della documentazione si evincono delle variazioni che si sono succedute nel tempo che NON precludono la regolarità urbanistica che in ogni caso risale a prima del Settembre del 1967.	
Agibilità/Abitabilità	Non risulta rilasciata alcuna abitabilità	
Valore di Mercato	€. 49.800,00	
Valore di Vendita Forzata	€. 42.000,00	
Valore dei vendita forzata della quota pignorata paria a 1/3	€. 14.000,00	
Valore del Canone di Mercato	Attualmente NON in locazione €./mese 0,00	
Vendibilità e motivo	Discreta la tipologia edilizia con buona probabilità di vendita.	
Divisibilità	per la sua caratteristica costruttiva NON è materialmente divisibile.	
Vincoli	Esiste un vincolo urbanistico legato all'ubicazione in Zona B "tessuto urbano interno al centro storico del PRG di Ragusa.	
Oneri	Nessun onere in capo all'immobile.	
APE	L'immobile è già in possesso di APE con Classe Energetica G 497,60 kWh/m² anno	
Formalità Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI	TRASCRIZIONI
	Ipoteca Giudiziale Del 9/7/2019 n. di rep. 447/2019, derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritto a Ragusa il 21/10/2019, Reg. gen. 15180 - Reg. part. 2069. Ipoteca Importo: € 25.000,00, A favore di: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Contro :	Verbale di pignoramento Trascritto a RAGUSA il 21/11/2019 Reg. gen. 16818 - Reg. part. 12028 A favore di: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Contro :



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2019 90

SCHEDA IMMOBILE Lotto Tre

pag 1/1

Descrizione		Ragusa lungo la Via Generale Scrofani, al civico 26. Appartamento disposto su tre piani, Primo-Secondo-Terzo, delle dimensioni totali di circa mq 157, soprastante un piano terra di proprietà altra ditta. In catasto Fabbricati al Foglio A/52, Particella 182, Sub 9.		
Destinazione		Abitazione		
CARATTERISTICHE	Acroni mo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	SPr	157,00	1,00	157,00
Superficie depos. Min.	SLM	17,00	0,15	2,55
Superficie verande	SUV	0,00	0,30	0,00
Superficie pertinenze	SUP	0,00	0,10	0,00
Superficie commerciale (SUP)		m² 159,55		
Valore di Mercato		€. 49.800,00		
Valore VENDITA FORZATA		€. 42.000,00		
Valore VENDITA FORZATA per la quota pignorata		€. 14.000,00		



IMQ

Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 90

PROCEDIMENTO: Esecuzione Immobiliare
Numero di Ruolo generale Esecuzioni: N° 145/2019
G.E.: Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

Promossa da:

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, Società Cooperativa per Azioni

Nei confronti di:

PREMESSO

- Che in data 29/3/2021 il G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda, ha disposto la nomina del sottoscritto a esperto nel procedimento esecutivo, per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. e la predisposizione della documentazione al fine di procedere in seguito alla vendita, in sostituzione dell'Ing. Gurrieri Giovanni.
- Che il sottoscritto a norma dell'art. 569, comma 1 c.p.c. prestava giuramento ed accettava l'incarico, conformemente al disposto modello telematico, con l'invio in data 19/4/2021;
- Che il sottoscritto e l'Avv. Di Raimondo Gianluca, (nominato custode dei beni pignorati), con lettera raccomandata ed avviso di ricevimento, avvisava le parti, che giorno 28/04/2021 sarebbero iniziate le operazioni peritali, che sono regolarmente iniziate;
- Che esaminati gli atti, fatte le dovute ricerche, svolte le necessarie pratiche, effettuati altri due sopralluoghi al fine di individuare immobili compravenduti recentemente ed aventi le stesse caratteristiche di quelle oggetto di valutazione, esaminata tutta la documentazione agli atti, effettuate varie fotografie e i rilievi metrici dei luoghi oggetto di pignoramento, il sottoscritto è in grado di presentare la propria relazione.
- Che gli immobili pignorati sono:

➤ **Immobile 1:**

Proprietà per ½ su una Abitazione in Ragusa nella Via Cavalier Francesco De Stefano n. 33, distinta in catasto al:

Foglio A/278, Particella 558, Sub 2, Cat. A/5, Cl 2^a, Vani 2,00, Rendita €. 64,04, Piano 1°,
(Coord. Geografiche: 36.926217, 14.732837)

Immobile in proprietà a:

➤ **Immobile 2**

Proprietà per ½ su un piccolo Deposito in Ragusa nella Via Cavalier Francesco De Stefano n. 35, distinto in catasto al:

Foglio A/278, Particella 558, Sub 4, Cat. 2, Cl 1^a, Consist. 31 m², Rendita €. 51,13, Piano T,
(Coord. Geografiche: 36.926217, 14.732837)



➤ Immobile 3

Proprietà per $\frac{1}{3}$ su un Appartamento sito a Ragusa in Via Gen. Scrofani, n. 26, distinto in catasto al:

Foglio A/52, Particella 189, Sub 9, Cat. A/3, Cl 1[^], Vani 6,50, Rendita €. 352,48, Piano 1-2-3,

(Coord. Geografiche: **36.930523, 14.723399**)

Immobile in proprietà a:

Da una attenta valutazione di tutti gli immobili oggetto di vendita giudiziaria, il sottoscritto, considerate anche le peculiarità di ognuno di essi, al fine di una migliore, facile e agevole vendita dei beni pignorati, ha identificato i LOTTI così come ogni singolo immobile.

ELENCO LOTTI

- LOTTO 1: Proprietà per $\frac{1}{2}$ Monocale in Ragusa nella Via Cavalier Francesco De Stefano n. 33, distinta in catasto al Foglio A/278, Particella 558, Sub 2;
- LOTTO 2: Proprietà per $\frac{1}{2}$ Deposito in Ragusa nella Via Cavalier Francesco De Stefano n. 35, distinta in catasto al Foglio A/278, Particella 558, Sub 4;
- LOTTO 3: Proprietà per $\frac{1}{3}$ Abitazione in Ragusa in Via Gen. Scrofani, n. 26, distinta in catasto al Foglio A/52, Particella 189, Sub 9.

- Che la relazione o rapporto di valutazione seguirà punto per punto, quanto richiesto nei quesiti per l'esperto ed elencati nel verbale di conferimento di incarico;
- Che la relazione si svolge in QUATTRO FASI :
 - 1) La prima fase, sono la premessa e le risposte ai punti dettati dai quesiti;
 - 2) La seconda fase si riferisce alla individuazione e formazione del singolo LOTTO che meglio si offre al mercato immobiliare specifico per la zona;
 - 3) La terza fase è quella della valutazione distinta dei TRE LOTTI sia ricavando e individuando il **(valore di mercato)**, secondo la norma UNI 11612:2015 e sia ricavando e individuando il **(valore in vendita forzata)**, così come richiesto dall'incarico;



- 4) La quarta fase è quella degli allegati da cui il sottoscritto dai quali ha potuto reperire tutti i dati descritti nella presente relazione.

Premesso tutto quanto sopra, Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, la compilazione del modello di scheda sintetica e del modello di scheda dell'immobile, tutti i documenti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, il sottoscritto ha provveduto a compiere tutte le attività indicate nelle dette norme e documenti e premesso, visto e considerato quanto sopra relaziona quanto segue:

A) Il Custode Avv. Gianluca Di Raimondo in accordo con il sottoscritto, ha provveduto a comunicare con lettere a mezzo di posta con Raccomandata e avviso di ricevimento a tutte le parti in causa la nomina e la data dell'inizio delle operazioni peritali;

B) Il sottoscritto ha provveduto a verificare quanto richiesto nel quesito, riscontrando la regolarità della comunicazione o notifica di "Avviso di effettuato pignoramento immobiliare ex art. 599 c.p.c.".

Nei riscontri ha potuto accertare la completezza della documentazione; la corretta individuazione dei beni in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari; la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento; tutte le note di trascrizioni e gli atti di provenienza, non vi sono altre iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; (vedremo tutto meglio nella descrizione dei beni pignorati);

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà di:

- Per l'Immobile 1 (LOTTO 1) Abitazione in Ragusa nella Via Cavalier Francesco De Stefano n. 33, distinta in catasto al Foglio A/278, Particella 558, Sub 2,
- Per l'Immobile 2, (LOTTO 2) Deposito in Ragusa nella Via Cavalier Francesco De Stefano n. 35, distinto in catasto al Foglio A/278, Particella 558, Sub 4,
- Per l'Immobile 3, (LOTTO 3) Appartamento in Ragusa in Via Gen. Scrofani, n. 26, distinto in catasto al Foglio A/52, Particella 189, Sub 9,

Tutto ciò come esattamente e meglio descritto nella relazione notarile depositata agli atti e che si allega.

C) Il sottoscritto ha effettuato sugli immobile oggetto di pignoramento tutte le verifiche, ha effettuato vari accessi agli atti presso gli uffici competenti sulla loro regolare legittimità urbanistica, ha effettuato delle misurazioni al fine di verificarne la rispondenza alle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio e dalla sovrapposizione della planimetria redatta dal sottoscritto alla planimetria catastale risultano lieve difformità che non influenzano la rendita catastale e la trasferibilità delle unità oggetto di vendita forzata, ciò chiarito nella circolare dell'Agenzia delle Entrate del 9/7/2010 n° 2, Prot. 36607 (punto 3 lettera e).

D) Per come sopra scritto, il sottoscritto ha effettuato verifica presso l'ufficio tecnico del Comune verificando l'assenza di vincoli urbanistici, se non quello attuale previsto dal PRG di Ragusa inerente l'ubicazione all'interno della Zona A.

E) Così come trascritto nel verbale di inizio delle operazioni peritali il sottoscritto, con l'assistenza del custode dell'immobile pignorato, ha effettuato i sopralluoghi necessari. Ne ha verificato la consistenza ed accertata l'esatta individuazione ed identificazione di questi, ha effettuato delle misurazioni per la verifica della rispondenza alla planimetria catastale allegata, ha effettuato varie fotografie che rappresentano l'intera costruzione. Il sottoscritto ed il Custode hanno avuto modo di poter rendere edotto l'esecutato della sua eventuale facoltà di avvalersi della norma di cui all'art. 569 c.p.c. fino alla data della prossima udienza, ed hanno consegnato l'allegato 2 (informativa per il debitore).

F) Trattasi di immobile facente parte di un mini condominio, in quando composto da più unità immobiliari con più proprietari, ma non vi è alcun amministratore e non si è potuto accertare l'esistenza di canoni condominiali, molto presumibile NON vi sono canoni, o quote millesimali per l'intero stabile composto da 3 unità due abitazioni ed un magazzino

G) L'immobile risulta libero, di conseguenza NON si è provveduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dell'esistenza di registrazioni di titoli a terzi.

H) Tale attività è stata già svolta dal'Avv. Di Raimondo, accertando che non vi sono altre cause in pendenza relative a domande trascritte;

I) RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA REDIGENTO LA BEST PRACTICE ESTIMATIVA

LOTTO 1

Immobile 1: Proprietà per ½ su una Abitazione in Ragusa nella Via Cavalier Francesco De Stefano n. 33, distinta in catasto al:

Foglio A/278, Particella 558, Sub 2, Cat. A/5, Cl 2^, Vani 2,00, Rendita €. 64,04, Piano 1°, zona storica della cittadina di Ragusa.

(Coord. Geografiche: **36.926217, 14.732837**)

Cap. 1 - Identificazione dei beni, diritti reali, descrizione giuridica;

immobile 1

1.1 Individuazione del bene;

Piena proprietà per ½ di un piccolo monolocale a carattere residenziale, ubicato al primo piano di un piccolo stabile composto da un piano terra adibito a magazzino, il primo piano oggetto di relazione, ed un piano secondo adibito ad abitazione. La costruzione risale ai primi del 1900 e da allora non ha avuto modificazioni e ristrutturazioni importanti. Il monolocale ha una superficie di circa mq 24, ha accesso dalla scala che collega anche il piano secondo.

l'unità confina con:

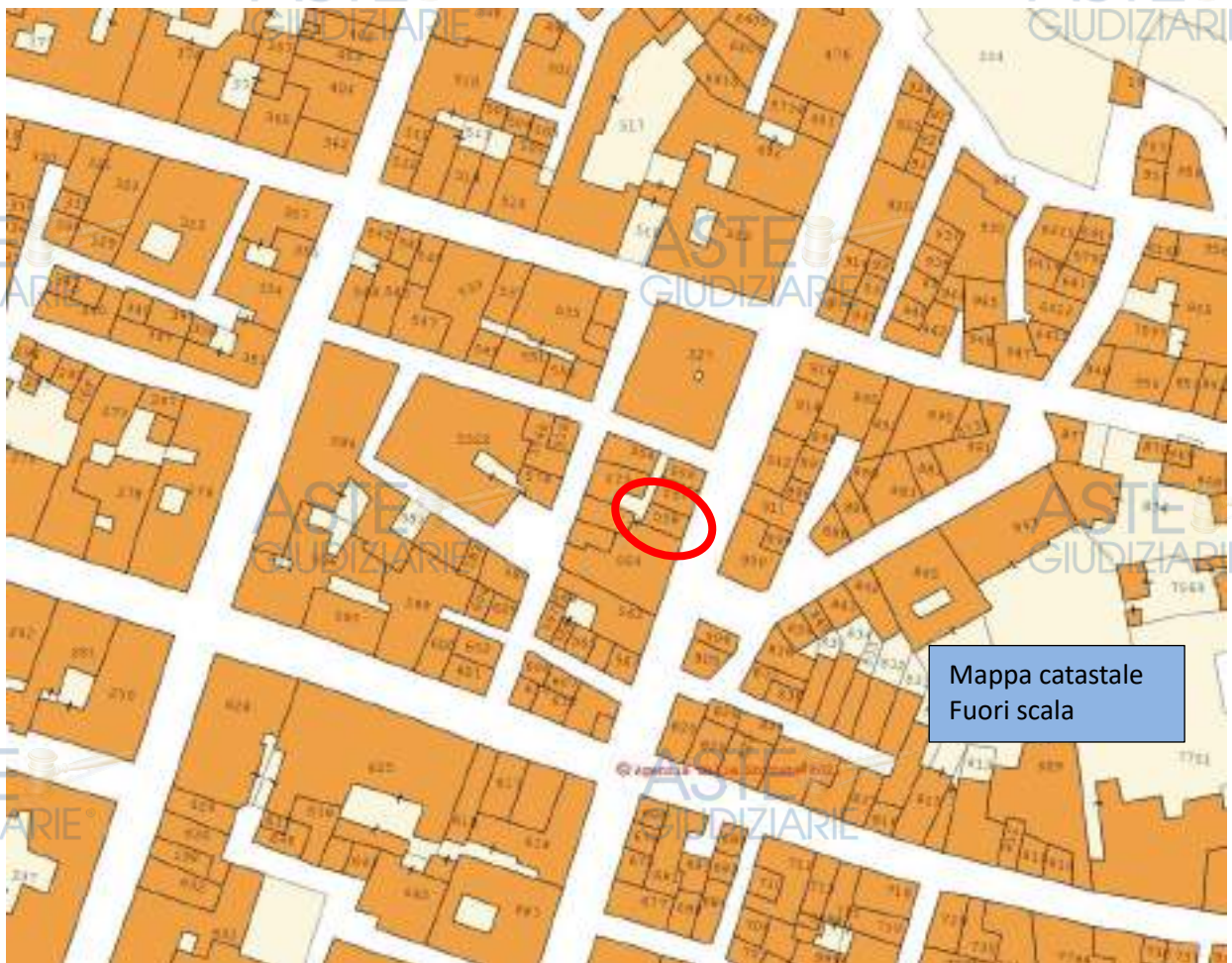
- a Nord: Part. 557 – Varie ditte;
- a Est: Via Cavalier Francesco Destefano;
- a Sud: Part. 559 – Fam. Iurato ed altre ditte;
- a Ovest: Vico Don Guerrieri.



Comune di Ragusa - Immagini da Google Maps (Coord. Geografiche: **36.926217, 14.732837**)



Immagini da Google Maps



Mappa catastale
Fuori scala

IMQ

Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 90



Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/12/2021
Ora: 19:16:17
Numero Pratica: T405743/2021
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/12/2021

Dati identificativi: Comune di RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 278 Particella 558 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro 64,04

Zona censuaria 1,

Categoria A/5^a, Classe 2, Consistenza 2 vani

Indirizzo: VIA CAVALIER FRANCESCO DE STEFANO n. 33 Interno 1 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 24 m² Totale escluse aree scoperte ⁵⁰: 24 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 05/12/2008 Pratica n. RG0229465 in atti dal 05/12/2008
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 23410.1/2008)

> Dati identificativi

Comune di RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 278 Particella 558 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RAGUSA (H163A) (RG)

Foglio 278 Particella 558

Variazione del 05/12/2008 Pratica n. RG0229465 in
atti dal 05/12/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 23410.1/2008)

Annotazione di immobile: LA P.LLA 821 SUB.2 F.
A/267 SOSTITUITA CON LA P.LLA 558 SUB.2 F.A/278
BIC -

> Indirizzo

VIA CAVALIER FRANCESCO DE STEFANO n. 33
Interno 1 Piano 1

Variazione del 05/12/2008 Pratica n. RG0229465 in
atti dal 05/12/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 23410.1/2008)

Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/12/2021
Ora: 19:16:17
Numero Pratica: T405743/2021
Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita: Euro 64,04
Zona censuaria 1,
Categoria A/5^a, Classe 2, Consistenza 2 vani

Variazione del 05/12/2008 Pratica n. RG0229465 in atti dal 05/12/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 23410.1/2008)

> Dati di superficie

Totale: 24 m²
Totale escluse aree scoperte ¹⁶: 24 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/01/1944, prot. n. A

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> 1.
ni
Di
de

1. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 29/11/2018 Pubblico ufficiale Sede RAGUSA (RG) - I 2532.1/2018 - 03/04/2019

> 2.
(C
ne
Di
de

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/5: Abitazioni di tipo ultrapopolare
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Cap. 2 - Sommara descrizione del bene;

immobile 1

2.1 Sommara descrizione

Trattasi di un mini monolocale al primo piano di un piccolo stabile di vecchia edificazione, risale certamente nei primi del 1900, delle dimensioni di circa mq 24, in scadenti condizioni esterne, ma internamente si presenta abitabile, con ingresso dalla Via Cavalier Francesco De Stefano, al civico 33. Il monolocale è dotato di un bagno ricavato sulla porzione del vano scala, il vano



abitabile ha apertura verso l'esterno con una vetrata di adeguata dimensione, ed è stata realizzata una piccola tramezzatura per separare il vano cucina.



Cap. 3 - Stato di possesso;

immobile 1

3.1 Stato di possesso

Per come verbalizzato al momento del sopralluogo all'inizio delle operazioni peritali, l'immobile oggetto di relazione è libero ed in possesso del curatore.

Cap. 4 - Esistenza di formalità, vincoli o oneri;

immobile 1

4.1 Esistenza di Formalità

Non presenta alcun tipo di formalità.

4.2 Vincoli e/o oneri

Non presenta alcun tipo di vincolo in particolare se non solo il fatto che l'intero stabile è ubicato in centro storico, quindi all'interno della Zona A.

Cap. 5 - Esistenza di formalità, vincoli o oneri da cancellare

immobile 1

5.1 Dalle visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, logicamente si evincono quanto segue: vedi Visure ipotecarie;

ISCRIZIONI:

1) Ipoteca Giudiziale

Del 9/7/2019 n. di rep. 447/2019, derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritto a Ragusa il 21/10/2019, Reg. gen. 15180 - Reg. part. 2069.

Ipoteca Importo: € 25.000,00,

A favore di:

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

Contro :

TRASCRIZIONI

1) Verbale di pignoramento

Trascritto a RAGUSA il 21/11/2019

Reg. gen. 16818 - Reg. part. 12028

A favore di:

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

Contro :

6.1 Individuazione Urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale di Ragusa, gli immobili in quella zona risalgono ad epoca antecedente il 1942, legge urbanistica. La zona urbanistica in cui è ubicato il fabbricato è la zona territoriale omogenea A: Centro Storico”.

6.2 Regolarità Edilizia

La costruzione per come sopra scritto è stata edificata in data antecedente il 1942, quindi prima della legge che normava l’edificazione nelle città.

Manca l’abitabilità.

In merito alla certificazione energetica ha provveduto, così come da incarico a redigere la certificazione energetica APE, come vedremo nel successivo Cap. 7.

6.3 Regolarità Catastale

Dalla visione della planimetria catastale NON vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria stessa ma la difformità non preclude la vendita in quanto questa così, come specificato dalla circolare dell’Agenzia delle Entrate del 9/7/2010 n° 2, Prot. 36607 (punto 3 lettera e) non influenza la rendita catastale.



6.4 Oneri Urbanistici e catastali
NON vi sono oneri da conteggiare.

Cap. 7 - Prestazione Energetica

immobile 1

Durante il sopralluogo facendo espressa richiesta al proprietario se l'immobile fosse in possesso della certificazione e sulla presenza del certificato di prestazione energetica dell'immobile, ha dichiarato di non aver provveduto a dare incarico per la redazione dell'APE, in quanto non necessitava del documento, per cui il sottoscritto ha provveduto alla redazione del certificato di prestazione energetico, trasmettendone copia On Line, al competente ora ENEA (Catasto Energetico Fabbricati), che ha assegnato il Codice Identificativo:

ID n. 20211218-088009-45456

La prestazione energetica risultata dal redatto certificato è la seguente:

Classe Energetica globale E 139,09 kWh/m² anno

Si allega in copia il certificato.

L'originale sarà consegnato al custode giudiziario, delegato alla vendita.

Cap. 8 - VALUTAZIONE del bene

immobile 1

8.1 Descrizione del bene

Piena proprietà per ½ di un monolocale al primo piano di un piccolo condominio, delle dimensioni di circa mq 24, con bagno e cucinetta, sito a Ragusa in Via Cavalier Francesco De Stefana, senza impianto di riscaldamento, al momento del sopralluogo si presenta in buone condizioni interne quindi abitabile, invece sulla facciata esterna facente parte dell'intero stabile si presenta vetusta e necessita di manutenzione straordinaria.

La zona di ubicazione è il centro storico di Ragusa in una zona con modesto interesse commerciale, ma con un lieve incremento di riqualificazione urbanistica.

L'intero edificio è realizzato con strutture in muratura con pietra squadrata e tipica dell'epoca di costruzione che risale ai primi del 1900.

8.2 Valutazione dell'immobile

Per la determinazione del valore di mercato si rimanda alla Valutazione del LOTTO 1, così come per la valutazione in vendita forzata si rimanda alla sua determinazione.

8.3 Comoda divisibilità del bene e quote in vendita

Non è possibile alcun tipo di divisibilità.

LOTTO 1 :

FABBRICATO – Ragusa, Via Cavalier Francesco De Stefano, in catasto fabbricati al Foglio A/278 Particella 558, senza SUB 2, Categoria A/5.

METODOLOGIA APPLICATA ALLA VALUTAZIONE

Il sottoscritto determinerà il Valore richiesto dall'incarico ricevuto, applicando le direttive ed i criteri dettati dagli Standard Internazionali e Nazionali, così recepiti nelle ultime "Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili", a cui si farà riferimento.

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Cap. 9

STIMA del VALORE - LOTTO 1

Ragusa, Via Cavalier Francesco De Stefano,
Foglio A/278 Particella 558, SUB 2, Categoria A/5.

9.1 Basi del Valore di mercato

Il più probabile "valore di mercato" secondo gli IVS ed il Codice di Tecnoborsa le linee guida ABI;

9.2 Metodo di Valutazione

Il metodo che si applica per la determinazione del valore di mercato considerata l'oggetto di vendita sarà la stima a Market Comparison Approach.

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e 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.

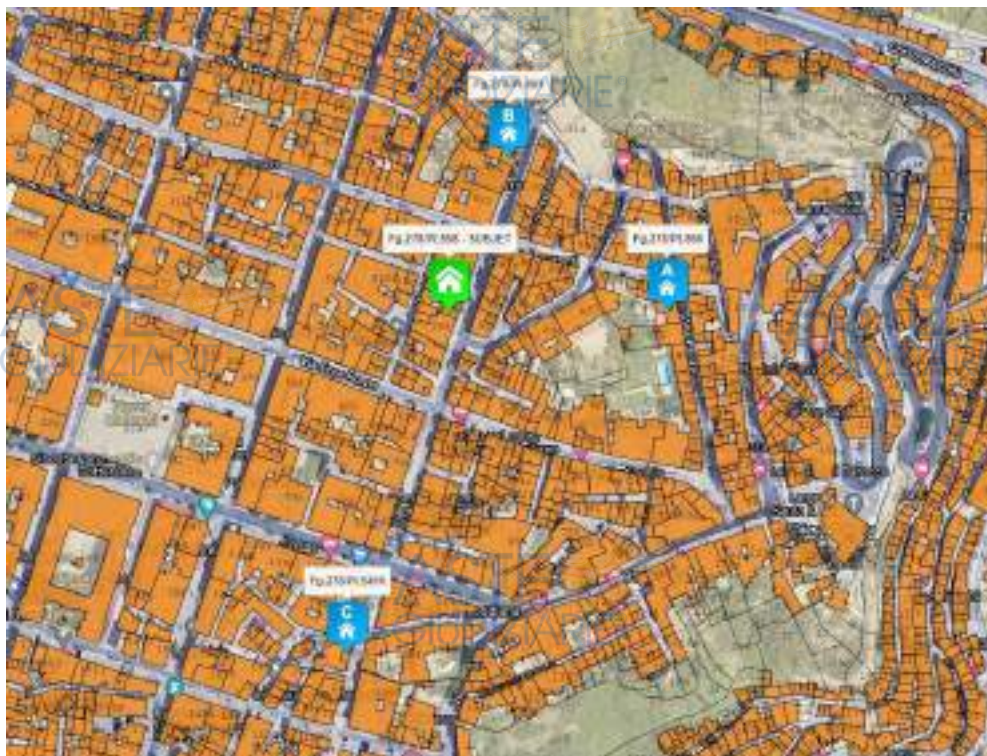
9.3 Stima a Comparazione

Ai fini dello svolgimento della valutazione con il metodo dell'MCA il sottoscritto dopo attenta ricerca con l'ausilio di banche dati privati www.stimatrixcity.ite verifiche sui luoghi è con la disponibilità degli atti nel portale dell'Agenzia delle Entrate, può mettere a confronto i seguenti beni comparabili denominati:



- COMPARABILE
UNITA' A
- COMPARABILE
UNITA' B:
- COMPARABILE
UNITA' C:

PLANIMETRIA
UBICAZIONE del
SUBJET
E dei
COMPARABILI



9.4 Dati principali:

Immobile 1: (Subjet)

Monolocale – Ragusa, Via Cavalie Francesco De Stefano – Foglio A/278, Partic. 558, Sub 2;

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Monolocale al piano primo facente parte di un piccolo condominio	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	26,30	1,00	26,30
Superficie balconi	SUB	****	0,30	0,00
Superficie Garage	SUG	****	0,50	0,00
Sup. esterna esclus.	Se	****	***	****
Superficie commerciale (SUP)		26,30		26,30
Fonte Dato				
Provenienza				
Data				
Prezzo				



COMPARABILI :

(COMPARABILE A)

A. Abitazione, Via Pezza 19/A-21, Ragusa , F. A/278, part. 866, Sub 7 Sub 3

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Abitazione con garage al piano T-1-2.	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	S1	100,00	1,00	100,00
Superficie balconi	SUB	20,00	0,15	3,00
Superficie Garage	SUG	40,00	0,50	20,00
Sup. esterna esclus.	Se	****	***	****
Superficie commerciale (SUP)		155,34		123,00
Fonte Dato		Atto pubblico a rogito Notaio Di Matteo Maria in Vittoria n. di Repertorio 82293 e n. 25580 di raccolta.		
Data		08/11/2021		
Prezzo		€. 19.000,00		

(COMPARABILE B)

B. Abitazione, Via Cavalier Francesco De Stefano 11, Ragusa , F. A/278, part. 481, Sub 1

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Abitazione al piano T-1-2.	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	S1	102,00	1,00	102,00
Superficie terrazzo	SUT	26,66	0,15	4,00
Superficie Garage	SUG	****	0,50	0,00
Sup. esterna esclus.	Se	****	***	0,00
Superficie commerciale (SUP)		128,66		106,00
Fonte Dato		Atto pubblico a rogito Notaio Giovanni Livia in Ragusa n. di Repertorio 50843 e n. 17402 di raccolta		
Data		18/02/2021		
Prezzo		€. 10.000,00		

(COMPARABILE C)

C. Abitazione , Via Cavalier Francesco De Stefano 103, Ragusa , F. A/278, part. 5410/4, Sub

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Abitazione al piano 1-2	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	S1	40,00	1,00	40,00
Superficie balcone	SUB	20,00	0,15	3,00
Superficie Garage	SUG	****	0,50	0,00
Sup. esterna esclus.	Se	****	***	0,00
Superficie commerciale (SUP)		60,00		43,00
Fonte Dato		Atto pubblico a rogito Notaio Ottaviano Michele in Ragusa n. di Repertorio 156028 e n. 27188 di raccolta		
Data		09/07/2021		
Prezzo		€. 5.000,00		

9.5 Saggio annuo dei prezzi al mercato immobiliare

Questo dato che si descrive, ci servirà per determinazione del prezzo marginale riferito alla data di acquisto dei comparabili, cioè gli importi pagati verranno traslati alla data della stima con l'aggiustamento del saggio che si ricava dall'andamento dei prezzi riferiti per come vediamo al Novembre 2020 al Novembre 2021, dati che ricaviamo dal sito :

[Mercato immobiliare Ibla, Centro, San Luigi, Archimede - Ragusa - Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)



Dalla lettura dei dati si riscontra un mercato in leggera rivalutazione in cui il saggio si ricava

dalla seguente formula $i = \frac{\text{€}.max - \text{€}.min}{\text{€}.min} = \frac{\text{€}. 687,00 - \text{€}. 673,00}{\text{€}. 673,00} = 0,0208\text{annuo}$

MARKET COMPARISON APPROACH

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

IMQ

Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 90

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	5.000,00	10.000,00	19.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	09/07/2021	18/02/2021	8/11/2021	16/12/2021
Superficie principale (S1) m ²	40,0	102,0	100,0	26,3
Superficie balconi (SUB) m ²	20,0	26,7	20,0	0,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	0,0	0,0	40,0	0,0
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	1	1	2	2

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,021
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,150
Superficie garage autorimessa	0,500
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 2 7.000,000

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 90

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = \text{PRZ} * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 5.000,00 * 1,00 / 43,00 = 116,28 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 10.000,00 * 1,00 / 106,00 = 94,34 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 19.000,00 * 1,00 / 123,00 = 154,47 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 154,47 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 94,34 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

$$[i(\text{DAT})] = 0,021 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 5.000,00 * (0,021) / 12 = 8,75 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 10.000,00 * (0,021) / 12 = 17,50 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 19.000,00 * (0,021) / 12 = 33,25 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 94,34 * 1,00 = 94,34 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 94,34 * 1,00 = 94,34 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 94,34 * 1,00 = 94,34 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 94,34 * 1,00 = 94,34 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 94,34 * 0,15 = 14,15 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 94,34 * 0,15 = 14,15 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 94,34 * 0,15 = 14,15 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 94,34 * 0,15 = 14,15 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$$[i(\text{SUG})] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 94,34 * 0,50 = 47,17 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 94,34 * 0,50 = 47,17 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUG}) = 94,34 * 0,50 = 47,17 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUG}) = 94,34 * 0,50 = 47,17 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto Nomenclatore a punto Importo (€) [i(STM)] Modalità di stima

1 (Minimo o Scarso)

2 (Mediocre)

7.000,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 7.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 7.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 90

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche

	Compar. A	Compar. B	Compar. C
Data (DAT) €/mese	8,75	17,50	33,25
Superficie principale (S1) €/m²	94,34	94,34	94,34
Superficie balconi (SUB) €/m²	14,15	14,15	14,15
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m²	47,17	47,17	47,17
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	7.000,00	7.000,00	0,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiusta
m.(€)						
Prezzo totale (PRZ)		5.000,00		10.000,00		19.000,00
Data (DAT)	(0-5)	-43,75	(0-10)	-175,00	(0-1)	-33,25
Superficie principale (S1)	(26,3-40,0)	-1.292,46	(26,3-102,0)	-7.141,54	(26,3-100,0)	-6.952,86
Superficie balconi (SUB)	(0,0-20,0)	-283,02	(0,0-26,7)	-377,83	(0,0-20,0)	-283,02
Superficie garage autorimessa (SUG)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-40,0)	-1.886,80
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-1)	7.000,00	(2-1)	7.000,00	(2-2)	0,00
Prezzo corretto		€ 10.380,77		€ 9.305,63		€ 9.844,07

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(10.380,77 - 9.305,63) * 100] / 9.305,63 = 11,55\% > 5\%$, anche se maggiore si accetta tale divergenza.

Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(10.380,77 + 9.305,63 + 9.844,07) / 3 = 9.843,49$ €. Si arrotonda a € 10.000,00

VALORE COMMERCIALE € 10.000,00 (DiecimilaEuro,00)

VALORE DI VENDITA FORZATA

Così come da mandato si effettua un abbattimento forfettario del 15% del valore commerciale stimato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto.

€ 10.000,00 x 0,85 = € 8.500,00 (OttomilacinquecentoEuro,00)

VALORE IN CAPO ALLA QUOTA PIGNORATA $\frac{1}{2}$ = € 8.500,00 x $\frac{1}{2}$ = € 4.250,00 (QUATTROMILADUECENTOCINQUANTAEURO,00)



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 90

LOTTO 2

Immobile 2: Proprietà per ½ su un magazzino in Ragusa nella Via Cavalier Francesco De Stefano n. 35, distinta in catasto al:

Foglio A/278, Particella 558, Sub 4, Cat. 2, Cl 1[^], Consist. 22,00 m², Rendita €. 51,13, P.T., zona storica della cittadina di Ragusa.

(Coord. Geografiche: 36.926217, 14.732837)

Cap. 1 - Identificazione dei beni, diritti reali, descrizione giuridica;

immobile 2

1.3 Individuazione del bene;

Piena proprietà per ½ di un piccolo magazzino ubicato al primo terra di un piccolo stabile composto da un piano terra oggetto di relazione, il primo piano oggetto di relazione Lotto 1, ed un piano secondo adibito ad abitazione. La costruzione risale ai primi del 1900 e da allora non ha avuto modificazioni e ristrutturazioni importanti. Il monolocale ha una superficie di circa mq 35, ha accesso sia dalla via pubblica che dall'ingresso condominiale (vano scala) che collega anche i piani superiori.

l'unità confina con:

- a Nord: Part. 557 – Varie ditte;
- a Est: Via Cavalier Francesco Destefano;
- a Sud: Part. 559 – Fam. Iurato ed altre ditte;
- a Ovest: Vico Don Guerrieri.



Comune di Ragusa - Immagini da Google Maps (Coord. Geografiche: 36.926217, 14.732837)



Immagini da Google Maps



Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/12/2021

Dati identificativi: Comune di RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 278 Particella 558 Subalterno 4

Classamento:

Rendita: Euro 51,13

Zona censuaria 1,

Categoria C/2^o, Classe 1, Consistenza 22 m³

Indirizzo: VIA CAVALIER FRANCESCO DE STEFANO n. 35 Piano T

Dati di superficie: Totale: 31 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/08/2013 Pratica n. RG0087934 in atti dal 19/08/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17473.1/2013)

> Dati identificativi

Comune di RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 278 Particella 558 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RAGUSA (H163A) (RG)

Foglio 278 Particella 558

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/09/2012
Pratica n. RG0183234 in atti dal 26/09/2012 LOCALE
COMMERCIALE-LOCALE DEPOSITO (n. 18730.1/2012)

> Indirizzo

VIA CAVALIER FRANCESCO DE STEFANO n. 35
Piano T

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/09/2012
Pratica n. RG0183234 in atti dal 26/09/2012 LOCALE
COMMERCIALE-LOCALE DEPOSITO (n. 18730.1/2012)

Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/12/2021
Ora: 23:02:12
Numero Pratica: T418739/2021
Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita: Euro 51,13
Zona censuaria 1,
Categoria C/2^a, Classe 1, Consistenza 22 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/08/2013
Pratica n. RG0087934 in atti dal 19/08/2013
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17473.1/2013)
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: 31 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
26/09/2012, prot. n. RG0183234

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> 1.
na
Dii
da

1. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del
29/11/2018 Pubblico ufficiale
(RG) - I
2532.1/2019 - Pratica n. RG000000 in atti dal
03/04/2019

> 2.
(C
na
Dii
da

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa

1.4 Diritti reali del bene;
Piena proprietà per la quota di 1/2 :
1.

per 1/2 bene personale per atto di acquisto a rogito Notaio Dott.ssa Parrino Nunziata del
e raccolta n. 5863, trascritto a Ragusa il nn.

Cap. 2 - Sommara descrizione del bene;

immobile 2

2.1 Sommara descrizione

Trattasi di un mini deposito di circa mq 35,00 al piano terra di un piccolo stabile di vecchia
edificazione, risale certamente nei primi del 1900, in scadenti condizioni esterne, ma
internamente si presenta agibile, con ingresso dalla Via Cavalier Francesco De Stefano, al n. 35.



Il piccolo deposito è dotato di un bagno che non ha pareti quindi visibile per chi accede all'ingresso del magazzino, ricavato nella parte del sottoscala. Non ha un ingresso carrabile, è dotato di acqua e luce.

A tal proposito, dalla ricognizione si evince che la tubazione idrica è collegata all'impianto dell'appartamento, del piano superiore, appartenente alla stessa ditta e che in caso di vendita certamente dovrà essere scollegato con l'installazione di un nuovo contatore idrico.

IMQ

Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 90



Per come chiaramente si evince dalla foto, il magazzino ha anche accesso dal vano scala del piccolo condominio, scala dalla quale si accede ai piani superiori.

Cap. 3 - Stato di possesso;

immobile 2

3.1 Stato di possesso

Per come verbalizzato al momento del sopralluogo all'inizio delle operazioni peritali, l'immobile oggetto di relazione è libero ed in possesso del curatore.

Cap. 4 - Esistenza di formalità, vincoli o oneri;

immobile 2

4.1 Esistenza di Formalità

Non presenta alcun tipo di formalità.

4.2 Vincoli e/o oneri

Non presenta alcun tipo di vincolo in particolare se non solo il fatto che l'intero stabile è ubicato in centro storico, quindi all'interno della Zona A.

5.1 Dalle visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, logicamente si evincono quanto segue: vedi Visure ipotecarie;

ISCRIZIONI:	TRASCRIZIONI
1) Ipoteca Giudiziale Del 9/7/2019 n. di rep. 447/2019, derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritto a Ragusa il 21/10/2019, Reg. gen. 15180 - Reg. part. 2069. Ipoteca Importo: € 25.000,00, A favore di: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA	2) Verbale di pignoramento Trascritto a RAGUSA il 21/11/2019 Reg. gen. 16818 - Reg. part. 12028 A favore di: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Contro :

6.1 Individuazione Urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale di Ragusa, gli immobili in quella zona risalgono ad epoca antecedente il 1942, legge urbanistica. La zona urbanistica in cui è ubicato il fabbricato è la zona territoriale omogenea A: Centro Storico".

6.2 Regolarità Edilizia

La costruzione per come sopra scritto è stata edificata in data antecedente il 1942, quindi prima della legge che normava l'edificazione nelle città.

Manca l'agibilità.

In merito alla certificazione energetica essendo un piccolo magazzino e con destinazione magazzino non è prevista dalla norma l'obbligatorietà della redazione di APE, per cui il sottoscritto non lo ha redatto.

6.3 Regolarità Catastale

Dalla visione della planimetria catastale NON vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria stessa ma la difformità non preclude la vendita in quanto questa così, come specificato dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate del 9/7/2010 n° 2, Prot. 36607 (punto 3 lettera e) non influenza la rendita catastale.

Data: 27/04/2021 - n. T75869 - Richiedente: RNCLSN62P19C927Q

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa

Dichiarazione protocollo n. RC0183214 del 26/09/2012

Planimetria di V.I.U. in Comune di Ragusa

Via Cavalier Francesco De Stefano

civ. 35

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 278

Particella: 558

Subalterno: 4

Compilata da:
Iacono AlbertoIscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Ragusa

N. 740

Scheda n. 1

Scala 1:100

Catasto del Fabbricati - Edizione al 27/04/2021 - Comune di RAGUSA (1163) - Sez. Edil.: A - Foglio: 278 - Particella: 558 - Subalterno: 4 -
VIA CAVALIER FRANCESCO DE STEFANO n. 35 piano: T.

Ultima planimetria in atti

Data: 27/04/2021 - n. T75869 - Richiedente: RNCLSN62P19C927Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

6.4 Oneri Urbanistici e catastali
NON vi sono oneri da conteggiare.

Cap. 7 - Prestazione Energetica

immobile 2

NON sussiste in relazione al disposto dell'art.6 D.Lgs. n.192/2005 e successive modifiche e integrazioni e D.M. 26 giugno 2015, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.162 del 15 luglio 2015, S.O. n.39, l'obbligo di dotare lo stesso dell'attestato di prestazione energetica, in quanto appartenente a categoria esclusa dall'ambito di applicazione della suddetta normativa.

Cap. 8 - VALUTAZIONE del bene

immobile 2

8.1 Descrizione del bene

Piena proprietà per ½ di un piccolo locale destinato a deposito al piano terra piano di un piccolo condominio, delle dimensioni di circa mq 35, con bagno ricavato nel sottoscala, sito a Ragusa in Via Cavalier Francesco De Stefano, dotato di impianto idrico ed elettrico, al momento del sopralluogo si presenta in buone condizioni interne quindi agibile, invece sulla facciata esterna facente parte dell'intero stabile si presenta vetusta e necessita di manutenzione straordinaria. La zona di ubicazione è il centro storico di Ragusa in una zona con modesto interesse commerciale, ma con un lieve incremento di riqualificazione urbanistica. L'intero edificio è realizzato con strutture in muratura con pietra squadrata e tipica dell'epoca di costruzione che risale ai primi del 1900.

8.2 Valutazione dell'immobile

Per la determinazione del valore di mercato si rimanda alla Valutazione del LOTTO, così come per la valutazione in vendita forzata si rimanda alla sua determinazione.

8.3 Comoda divisibilità del bene e quote in vendita

Non è possibile alcun tipo di divisibilità.

RELAZIONE VALUTAZIONE

LOTTO 1 :

FABBRICATO – Ragusa, Via Cavalier Francesco De Stefano, in catasto fabbricati al Foglio A/278 Particella 558, senza SUB 4, Categoria C/2.

METODOLOGIA APPLICATA ALLA VALUTAZIONE

Il sottoscritto determinerà il Valore richiesto dall'incarico ricevuto, applicando le direttive ed i criteri dettati dagli Standard Internazionali e Nazionali, così recepiti nelle ultime " Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili ", a cui si farà riferimento.

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Cap. 9

STIMA del VALORE - LOTTO 2

Ragusa, Via Cavalier Francesco De Stefano,
Foglio A/278 Particella 558, SUB 4, Categoria C/2.

9.1 Basi del Valore di mercato

Il più probabile "valore di mercato" secondo gli IVS ed il Codice di Tecnoborsa le linee guida ABI;

9.2 Metodo di Valutazione

Il metodo che si applica per la determinazione del valore di mercato considerata l'oggetto di vendita sarà la stima a Market Comparison Approach.

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e 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.

9.3 Stima a Comparazione

Ai fini dello svolgimento della valutazione con il metodo dell'MCA il sottoscritto dopo attenta ricerca con l'ausilio di banche dati privati www.stimatrixcity.it verifiche sui luoghi è con la disponibilità degli atti nel portale dell'Agenzia delle Entrate, può mettere a confronto i seguenti beni comparabili denominati:

- COMPARABILE UNITA' A
- COMPARABILE UNITA' B:



PLANIMETRIA UBICAZIONE
SUBJET ED I COMPARABILI

IMQ

Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 90

9.4 Dati principali:

Immobile 2: (Subjet)

Deposito – Ragusa, Via Cavalie Francesco De Stefano – Foglio A/278, Partic. 558, Sub 4;

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Deposito al piano terra facente parte di un piccolo condominio	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	35,00	1,00	35,00
Superficie balconi	SUB	****	0,30	0,00
Superficie Garage	SUG	****	0,50	0,00
Sup. esterna esclus.	Se	****	***	****
Superficie commerciale	(SUP)	26,30		35,00
Fonte Dato				
Provenienza				
Data				
Prezzo				



COMPARABILI :

(COMPARABILE A)

Deposito, Via Pezza 108, Ragusa , F. A/278, part. 996, Sub 1

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Deposito al piano T	
Destinazione			deposito	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	43,00	1,00	43,00
Superficie balconi	SUB	****	0,15	0,00
Superficie Garage	SUG	****	0,50	0,00
Sup. esterna esclus.	Se	****	***	****
Superficie commerciale	(SUP)	43,00		43,00
Fonte Dato			Atto pubblico a rogito Notaio Schembaria Maria in Ragusa n. di Repertorio 5304 e n. 4152 di raccolta.	
Data			26/06/2021	
Prezzo			€. 5.000,00	

(COMPARABILE B)

Deposito, Corso Italia, 9/A, Ragusa , F. A/278, part. 661, Sub 2,

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Deposito al piano T	
Destinazione			Deposito	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	42,00	1,00	42,00
Superficie terrazzo	SUT	****	0,15	0,00
Superficie Garage	SUG	****	0,50	0,00
Sup. esterna esclus.	Se	****	***	0,00
Superficie commerciale	(SUP)	42,00		42,00
Fonte Dato			Atto pubblico a rogito Notaio Valeria Ventura in Ragusa n. di Repertorio 3698 e n. 2442 di raccolta	
Data			11/03/2021	
Prezzo			€. 20.000,00	



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2019 90

9.5 Saggio annuo dei prezzi al mercato immobiliare

Questo dato che si descrive, ci servirà per determinazione del prezzo marginale riferito alla data di acquisto dei comparabili, cioè gli importi pagati verranno traslati alla data della stima con l'aggiustamento del saggio che si ricava dall'andamento dei prezzi riferiti per come vediamo al Novembre 2020 al Novembre 2021, dati che ricaviamo dal sito : [Mercato immobiliare Ibla, Centro, San Luigi, Archimede - Ragusa - Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it/bbla/Centro/SanLuigi/Archimede-Ragusa-Immobiliare.it/bbla/Centro/SanLuigi/Archimede-Ragusa-Immobiliare.it)



Dalla lettura dei dati si riscontra un mercato in leggera rivalutazione in cui il saggio si ricava

$$\text{dalla seguente formula } i = \frac{\text{€}.max - \text{€}.min}{\text{€}.min} = \frac{\text{€}. 687,00 - \text{€}. 673,00}{\text{€}. 673,00} = 0,0208 \text{ annuo}$$

MARKET COMPARISON APPROACH

Deposito Via Cavalier Francesco De Stefano, 33 - RAGUSA (RG)

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4

IMQ

Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 90

Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Magazzino, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	5.000,00	20.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	29/06/2021	11/03/2021	16/12/2021
Superficie principale (S1) m ²	43,0	42,0	35,0
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	1	3	2

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,021
Superficie principale	1,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 2 4.500,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 3 10.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 10.500,000

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 5.000,00 * 1,00 / 43,00 = 116,28 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 20.000,00 * 1,00 / 42,00 = 476,19 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 476,19 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 116,28 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

$$[i(\text{DAT})] = 0,021 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 5.000,00 \cdot (0,021) / 12 = 8,75 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 20.000,00 \cdot (0,021) / 12 = 35,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(\text{S1})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 116,28 \cdot 1,00 = 116,28 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 116,28 \cdot 1,00 = 116,28 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto a punto

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	4.500,00
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	10.000,00
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	10.500,00

Modalità di stima

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 4.500,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 10.500,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	8,75	35,00
Superficie principale (S1) €/m ²	116,28	116,28
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	4.500,00	10.500,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		5.000,00		20.000,00
Data (DAT)	(0-6)	-52,50	(0-9)	-315,00
Superficie principale (S1)	(35,0-43,0)	-930,24	(35,0-42,0)	-813,96
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-1)	4.500,00	(2-3)	-10.500,00
Prezzo corretto		8.517,26		8.371,04



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 90

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(8.517,26 - 8.371,04) * 100] / 8.371,04 = 1,75\% < 5\%$.

Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(8.517,26 + 8.371,04) / 2 = 8.444,15$ €. Si arrotonda a €. 8.500,00

VALORE COMMERCIALE €. 8.500,00 (OttomilacinquecentoEuro,00)

VALORE DI VENDITA FORZATA

Così come da mandato si effettua un abbattimento forfettario del 15% del valore commerciale stimato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto.

€. 8.500,00 x 0,85 = €. 7.225,00 (SettemiladuecentoventicinqueEuro,00)

**VALORE IN CAPO ALLA QUOTA PIGNORATA $\frac{1}{2}$ di €. 7.225,00 x $\frac{1}{2}$ =
€. 3.612,50,00 (TRE MILASEICENTODODICIEURO,50)**

Immobile 3: Proprietà per 1/3 su una Abitazione in Ragusa nella Via Generale Scrofani n. 26, distinta in catasto al: Foglio A/52, Particella 182, Sub 9, Cat. A/3, Cl 1[^], Vani 6,50, Rendita €. 352,48, Piano 1°-2°-3° , zona storica della cittadina di Ragusa.

(Coord. Geografiche: 36.930522, 14.723395)

Cap. 1 - Identificazione dei beni, diritti reali, descrizione giuridica;

immobile 3

1.5 Individuazione del bene;

Piena proprietà per 1/3 di un appartamento a carattere residenziale, ubicato al primo, secondo e terzo di un piccolo stabile composto con al piano terra un locale garage di proprietà altra ditta, e logicamente il vano scala che sale fino al 3° piano.

La costruzione risale ai primi del 1930/40 e da allora non ha avuto modificazioni e ristrutturazioni importanti.

L'appartamento negli anni ha subito alcune modificazioni interne e l'accorpamento del primo piano al secondo.

l'unità confina con:

- a Nord: Part. 181 – Altra ditta;
- a Est: Part. 203 – Altra ditta;
- a Sud: Part. 183 – Altra ditta;
- a Ovest: Via G.le Scrofani.

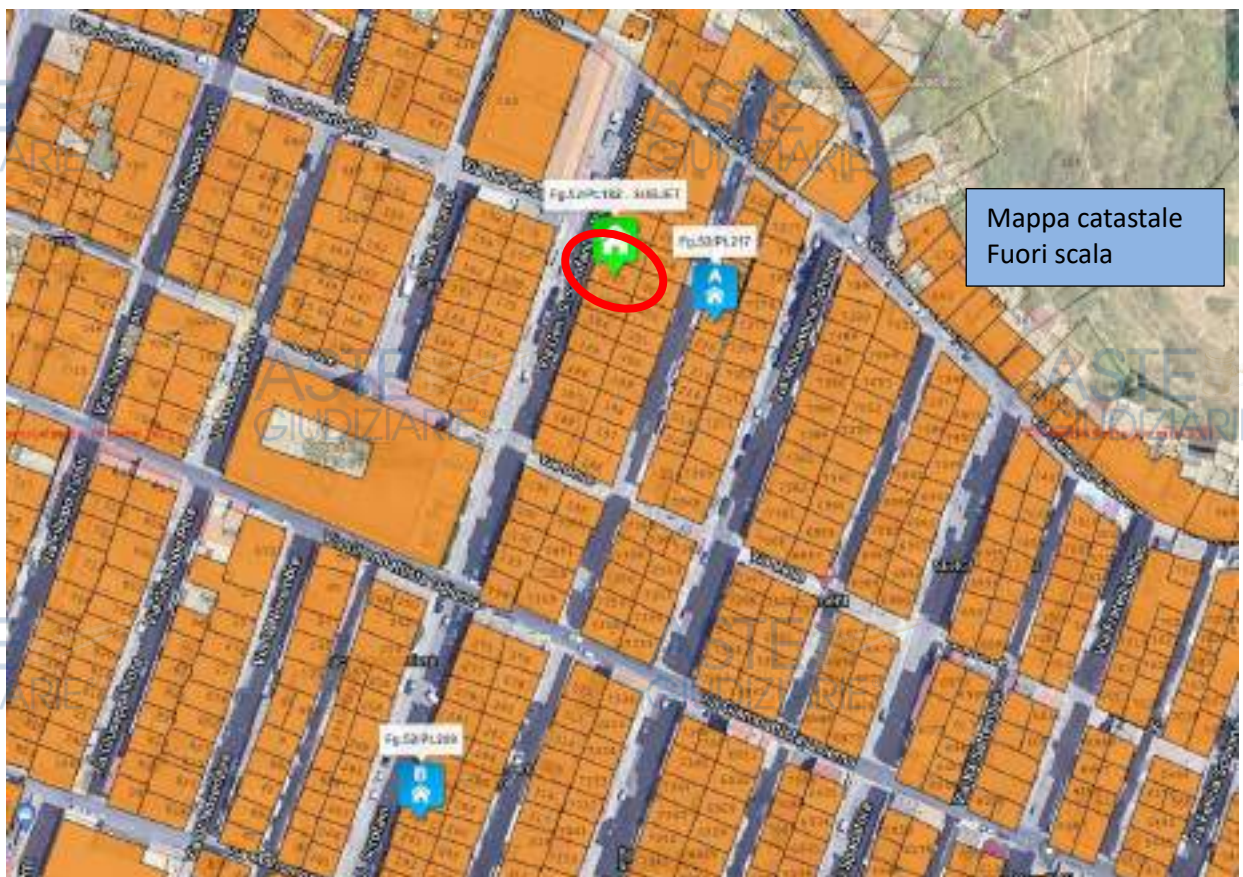


Comune di Ragusa - Immagini da Google Maps (Coord. Geografiche: 36.930522, 14.723395)





Immagini da Google Maps



Mappa catastale
Fuori scala



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 90



Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/12/2021

Dati identificativi: Comune di RAGUSA (H163) (RG)
Sez. Urb. A Foglio 52 Particella 182 Subalterno 9

Classamento:

Rendita: Euro 352,48

Zona censuaria 1.

Categoria A/3^o, Classe 1, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: VIA GENERALE SCROFANI n. 26 Piano 1-2 - 3

Dati di superficie: Totale: 162 m² Totale escluse aree scoperte ^{mq}: 157 m²Ultimo atto di aggiornamento: FUSIONE del 27/06/2008 Pratica n. RG0116860 in atti dal 27/06/2008
FUSIONE (n. 10027.1/2008)

> Dati identificativi

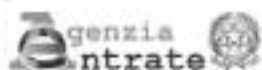
Comune di RAGUSA (H163) (RG)
Sez. Urb. A Foglio 52 Particella 182 Subalterno 9FUSIONE del 27/06/2008 Pratica n. RG0116860 in atti
dal 27/06/2008 FUSIONE (n. 10027.1/2008)Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di RAGUSA (H163A) (RG)
Foglio 52 Particella 182

> Indirizzo

VIA GENERALE SCROFANI n. 26 Piano 1-2 - 3

FUSIONE del 27/06/2008 Pratica n. RG0116860 in atti
dal 27/06/2008 FUSIONE (n. 10027.1/2008)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 17/12/2021
Ora: 17:36:42
Numero Pratica: T306950/2021
Pag: 2 - Segue

› Dati di classamento

Rendita: Euro 352,48
Zona censuaria 1,
Categoria A/3⁹, Classe 1, Consistenza 6,5 vani

FUSIONE del 27/06/2008 Pratica n. RG0116860 in atti
dal 27/06/2008 FUSIONE (n. 10027.1/2008)
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M.
701/94)

› Dati di superficie

Totale: 162 m²
Totale escluse aree scoperte ¹⁴: 157 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
27/06/2008, prot. n. RG0116860

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMQ Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 90

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 4

1. AI
NUN
DON
Modi
in affC
I -
in
IA2. VI
RAG
regis
GIU
RG010
15
16
n

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

1.6 Diritti reali del bene;
Piena proprietà per la quota di 1/3 :

1.
per 1/3 bene personale per atto di successione alla morte del padre Sig.
Registrata il data 1/4/2019, Volum

proprietà'

Cap. 2 - Sommara descrizione del bene;

immobile 3

2.1 Sommara descrizione

Trattasi di un appartamento disposto su tre livelli, piano primo zona giorno con cucina-pranzo, ripostiglio e bagnetto, piano secondo con una camera da letto matrimoniale, il bagno, un camerino, un ripostiglio ed un disimpegno, al piano terzo praticamente è un sottotetto allo stato rustico adibito a ripostiglio, locale caldaia e piccolo terrazzino prospiciente la Via





pubblica.

Si presente in discrete condizioni e con una semplice manutenzione ordinaria si rende abitabile, è completo di riscaldamento (ma non si è verificata la funzionalità o meno) con una vecchia caldaia del tipo a gasolio che andrebbe sicuramente revisionata.

Cap. 3 - Stato di possesso;

immobile 3

3.1 Stato di possesso

Per come verbalizzato al momento del sopralluogo all'inizio delle operazioni peritali, l'immobile oggetto di relazione è libero ed in possesso del curatore.

Cap. 4 - Esistenza di formalità, vincoli o oneri;

immobile 3

4.1 Esistenza di Formalità

Non presenta alcun tipo di formalità.

4.2 Vincoli e/o oneri

Non presenta alcun tipo di vincolo in particolare se non solo il fatto che l'intero stabile è ubicato in centro storico, quindi all'interno della Zona A.

Cap. 5 - Esistenza di formalità, vincoli o oneri da cancellare

immobile 3

5.1 Dalle visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, logicamente si evincono quanto segue: vedi Visure ipotecarie;

ISCRIZIONI:

Ipoteca Giudiziale

Del 9/7/2019 n. di rep. 447/2019, derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritto a Ragusa il 21/10/2019, Reg. gen. 15180 - Reg. part. 2069.

Ipoteca Importo: € 25.000,00,

A favore di:

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

Contro :

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento

Trascritto a RAGUSA il 21/11/2019

Reg. gen. 16818 - Reg. part. 12028

A favore di:

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

Contro :

IMQ

Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2019 90

6.1 Individuazione Urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale di Ragusa, l'immobile risulta essere inserito nella zona territoriale omogenea B denominata "Tessuto Urbano saturo interno al Centro Storico".

6.2 Regolarità Edilizia

Per la costruzione il sottoscritto ha fatto accesso agli atti del Comune di Ragusa e non ha riscontrato alcuna pratica edilizia che sia riconducibile all'immobile. Dalla lettura della documentazione si evincono e si leggono dalle visure storiche delle variazioni che si sono succedute nel tempo, variazione in specie quella dell'accorpamento in una unica abitazione del primo piano (ex Sub 6) e del secondo e terzo piano (ex sub 7), detta fusione NON preclude la regolarità urbanistica che in ogni caso risale a prima del Settembre del 1967.

Manca l'abitabilità.

In merito alla certificazione l'immobile è in possesso di certificazione energetica depositata nel portale Energia Sicilia il 13/4/2016 con ID: 331086.

6.3 Regolarità Catastale

Dalla visione della planimetria catastale NON si evincono difformità tra la situazione dei luoghi e la planimetria catastale, che di seguito si allega.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa

Dichiarazione protocollo n. RG01168609 del 17/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ragusa

Via Generale Scrofani

civ. 26

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 52

Particella: 182

Subalterno: 8

Compilata da:

La Ciura Sebastiano

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Ragusa

N. 494

Scheda n. 1 Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 27/04/2021 - n. T75870 - Richiedente: RNCLSN62P19C927Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2021 - Comune di RAGUSA (H163) - < Sez. Urb. A - Foglio: 52 - Particella: 182 - Subalterno: 8 -
VIA GENERALE SCROFANI n. 26 piano: 1-2-3

Cap. 7 - Prestazione Energetica

immobile 3

Durante il sopralluogo facendo espressa richiesta al proprietario se l'immobile fosse in possesso della certificazione e sulla presenza del certificato di prestazione energetica dell'immobile, ha dichiarato di non avere notizia in merito, ma dalla successiva lettura della documentazione dell'immobile considerato che la proprietà al defunto papà dell'esecutato è avvenuta per atto di compravendita del

Notaio in ragusa, portante il n. di Repertorio, ed essendo d'obbligo allegare agli atti di compravendita, pena la nullità dello stesso, il certificato di Attestato di Prestazione Energetico, e facendo visura e richiesta di copia dell'atto su menzionato si reperisce copia dell'APE ancora in corso di validità redatto dal geometra Classificando l'edificio in Classe Energetica G con 497,60 kWh/m² anno. Per cui l'APE è in copia all'atto che si allega.

Cap. 8 - VALUTAZIONE del bene

immobile 3

8.1 Descrizione del bene

Piena proprietà per 1/3 di un appartamento sito a Ragusa lungo la Via Generale Scrofani, al civico 26, disposto su tre piani in edificio composto al piano terra da un garage, di proprietà di altra ditta, un piano primo adibito a zona giorno, un piano secondo adibito a zona notte ed un terzo piano adibito a sottotetto, locale sgombero.

L'intero appartamento ha una superficie esterna lorda di circa mq. 157, presenta impianto di riscaldamento e di condizionamento ed al momento del sopralluogo si presenta in buone condizioni interne quindi abitabile.

La zona di ubicazione è a Nord del centro storico di Ragusa in una zona con modesto interesse commerciale, ma con un lieve incremento di riqualificazione urbanistica.

L'intero edificio è realizzato con strutture in muratura con pietra squadrata tipica dell'epoca di costruzione.

8.2 Valutazione dell'immobile

Per la determinazione del valore di mercato si rimanda alla Valutazione del LOTTO, così come per la valutazione in vendita forzata si rimanda alla sua determinazione.

8.3 Comoda divisibilità del bene e quote in vendita

Non è possibile alcun tipo di divisibilità.

RELAZIONE VALUTAZIONE

LOTTO 3:

APPARTAMENTO – Ragusa, Via Generale Scrofani, in catasto fabbricati al Foglio A/52 Particella 182, SUB 9, Categoria A/3.

METODOLOGIA APPLICATA ALLA VALUTAZIONE

Il sottoscritto determinerà il Valore richiesto dall'incarico ricevuto, applicando le direttive ed i criteri dettati dagli Standard Internazionali e Nazionali, così recepiti nelle ultime "Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili", a cui si farà riferimento.

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Cap. 9

STIMA del VALORE - LOTTO 3
Ragusa, Via Generale Scrofani
Foglio A/52 Particella 182, SUB 9, Categoria A/3.

9.1 Basi del Valore di mercato

Il più probabile "valore di mercato" secondo gli IVS ed il Codice di Tecnoborsa le linee guida ABI;

9.2 Metodo di Valutazione

Il metodo che si applica per la determinazione del valore di mercato considerata l'oggetto di vendita sarà la stima a Market Comparison Approach.

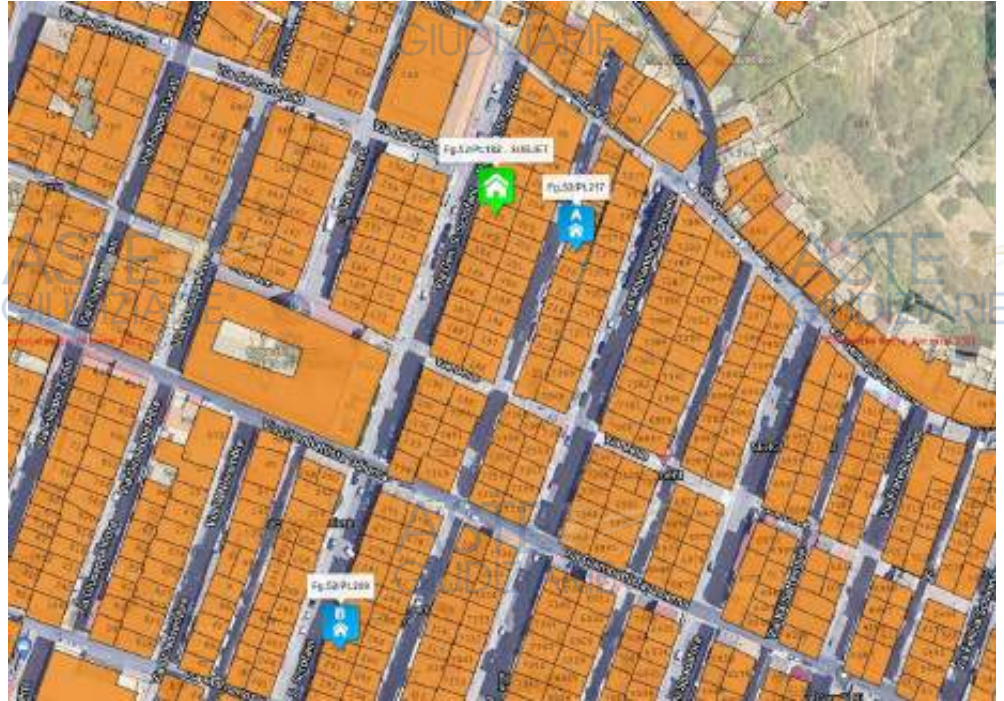
Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e 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.

9.3 Stima a Comparazione

Ai fini dello svolgimento della valutazione con il metodo dell'MCA il sottoscritto dopo attenta ricerca con l'ausilio di banche dati privati www.stimatrixcity.ite verifiche sui luoghi è con la disponibilità degli atti nel portale dell'Agenzia delle Entrate, può mettere a confronto i seguenti beni comparabili denominati:

- COMPARABILE
UNITA' A
- COMPARABILE
UNITA' B:

PLANIMETRIA
UBICAZIONE
SUBJET ED I
COMPARABILI



9.4 Dati principali:

Immobile 1: (Subjet)

Appartamento – Ragusa, Via Generale Scrofani – Foglio A/52, Partic. 182, Sub 9;

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Appartamento su tre livelli, piano primo-secondo-terzo	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Comm. (m ²)
Superficie principale	S1	157,00	1,00	157,00
Superficie balconi	SUB	17,00	0,15	2,55
Superficie Garage	SUG	****	0,50	0,00
Sup. esterna esclus.	Se	****	***	****
Superficie commerciale	(SUP)	174,00		159,55
Fonte Dato				
Provenienza				
Data				
Prezzo				



COMPARABILI :**(COMPARABILE A)**

Abitazione, Via Cavaliere Michele Pennavaria, n. 24, Ragusa , F. A/52, part. 217, Sub 1

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Abitazione con al piano T-1.	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	S1	98,00	1,00	98,00
Superficie balconi	SUB	33,00	0,15	5,00
Superficie Garage	SUG	****	0,50	0,00
Sup. esterna esclus.	Se	****	***	****
Superficie commerciale (SUP)		131,00	103,00	
Fonte Dato			Atto pubblico a rogito Notaio Marcello Zichichi in Ragusa n. di Repertorio 114731 e n. 17379 di raccolta.	
Data			09/10/2020	
Prezzo			€. 18.000,00	

(COMPARABILE B)

D. Abitazione, Via 4 Novembre 1918, n. 64, Ragusa , F. A/52, part. 289, Sub 1

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Abitazione al piano T-1.	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	S1	92,00	1,00	92,00
Superficie terrazzo	SUT	7,00	0,15	1,00
Superficie Garage	SUG	****	0,50	0,00
Sup. esterna esclus.	Se	****	***	0,00
Superficie commerciale (SUP)		99,00	93,00	
Fonte Dato			Atto pubblico a rogito Notaio Ventura Valeria in Ragusa n. di Repertorio 3833 e n. 2551 di raccolta	
Data			16/9/2021	
Prezzo			€. 64.000,00	

9.5 Saggio annuo dei prezzi al mercato immobiliare

Questo dato che si descrive, ci servirà per determinazione del prezzo marginale riferito alla data di acquisto dei comparabili, cioè gli importi pagati verranno traslati alla data della stima con l'aggiustamento del saggio che si ricava dall'andamento dei prezzi riferiti per come vediamo al Novembre 2020 al Novembre 2021, dati che ricaviamo dal sito :

[Mercato immobiliare Ibla, Centro, San Luigi, Archimede - Ragusa - Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/ibla-centro-san-luigi-archimede-ragusa-immobiliare.it)





Dalla lettura dei dati si riscontra un mercato in leggera rivalutazione in cui il saggio si ricava

$$\text{dalla seguente formula } i = \frac{\text{€}.max - \text{€}.min}{\text{€}.min} = \frac{\text{€}. 687,00 - \text{€}. 673,00}{\text{€}. 673,00} = 0,0208 \text{ annuo}$$

Appartamento Via Generale Scrofani, 26 - RAGUSA (RG) **Stima a Market Comparison Approach**

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Numero di servizi igienici (bagni) (SER): I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo.

Unità di misura: n.;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3

Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	18.000,00	64.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	9/10/2020	16/09/2021	17/12/2021
Superficie principale (S1) m ²	98,0	92,0	157,0
Superficie balconi (SUB) m ²	33,3	6,7	17,0
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	1	2	2
Stato di manutenzione dell'unità Immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	1	3	2

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,021
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,150
Numero di servizi igienici (bagni)	7.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 2 16.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 24.000,000

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

$$p_A(S1) = 18.000,00 * 1,00 / 103,00 = 174,76 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 64.000,00 * 1,00 / 93,00 = 688,17 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 688,17 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 174,76 \text{ €/m}^2$$



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI 11558:2014 VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

$[i(\text{DAT})] = 0,021$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{DAT}) = 18.000,00 \cdot (0,021) / 12 = 31,50 \text{ €/mese}$

$p_B(\text{DAT}) = 64.000,00 \cdot (0,021) / 12 = 112,00 \text{ €/mese}$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$[i(\text{S1})] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{S1}) = 174,76 \cdot 1,00 = 174,76 \text{ €/m}^2$

$p_B(\text{S1}) = 174,76 \cdot 1,00 = 174,76 \text{ €/m}^2$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{SUB}) = 174,76 \cdot 0,15 = 26,21 \text{ €/m}^2$

$p_B(\text{SUB}) = 174,76 \cdot 0,15 = 26,21 \text{ €/m}^2$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici $p(\text{SER})$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(\text{SER})]$, della vita utile $[\text{Vit}]$ del servizio e della sua vetustà $[\text{Vet}]$.

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

$[i(\text{SER})] = 7.000,00 \text{ €/servizio}$

Vetustà $[\text{Vet}] = 10$ anni

Vita media utile $[\text{Vit}] = 35$ anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{SER}) = 7.000,00 \cdot (1 - 10/35) = 5.000,00 \text{ €/servizio}$

$p_B(\text{SER}) = 7.000,00 \cdot (1 - 10/35) = 5.000,00 \text{ €/servizio}$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto a punto Nomenclatore a punto Importo (€) $[i(\text{STM})]$ Modalità di stima

1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	16.000,00
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	24.000,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{STM}) = 16.000,00 \text{ €}$

$p_B(\text{STM}) = 24.000,00 \text{ €}$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	31,50	112,00
Superficie principale (S1) €/m ²	174,76	174,76
Superficie balconi (SUB) €/m ²	26,21	26,21
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	16.000,00	24.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		18.000,00		64.000,00
Data (DAT)	(0-14)	-441,00	(0-3)	-336,00
Superficie principale (S1)	(157,0-98,0)	10.310,84	(157,0-92,0)	11.359,40
Superficie balconi (SUB)	(17,0-33,3)	-428,07	(17,0-6,7)	271,31
Numero di servizi igienici (baghi) (SER)	(2-1)	5.000,00	(2-2)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-1)	16.000,00	(2-3)	-24.000,00
Prezzo corretto		48.441,77		51.294,72

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(51.294,72 - 48.441,77) * 100] / 48.441,77 = 5,89\% > 5\%$.

Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(48.441,77 + 51.294,72) / 2 = 49.868,24$ €. Si arrotonda a €. 49.800,00

VALORE COMMERCIALE €. 49.800,00 (QuarantanovemilaottocentoEuro,00)

VALORE DI VENDITA FORZATA

Così come da mandato si effettua un abbattimento forfettario del 15% del valore commerciale stimato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto.

€. 49.800,00 x 0,85 = €. 42.075,00 si arrotonda a €. 42.000,00 (QuarantaduemilaEuro,00)

**VALORE IN CAPO ALLA QUOTA PIGNORATA 1/3 di €. 42.000,00 x 1/3 =
€. 14.000,00 (QUATTORDICIMILAEURO,00)**



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI
11558 : 2014

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Valutatore CTU Alessandro geometra Aronica, con studio a Comiso in Via Tolomeo, 118, in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione, in possesso dell'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, in possesso della Certificazione di:

"VALUTATORE IMMOBILIARE" secondo la Norma UNI 11558/2014, certificato n. IMQ-VI-1606033, rilasciato dalla Società Accreditata IMQ;

dichiara che il presente rapporto di valutazione è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario, ritiene con la presente relazione che si compone di n° 90 pagine di cui n° 30 pagine di allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Comiso lì 18 Dicembre 2021

Il CTU
geometra Alessandro Aronica
(firmato in forma digitale)

ALLEGATI