

TRIBUNALE DI RAGUSA

ILL.MO SIG. G. D. DOTT. GIOVANNI GIAMPICCOLO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura liquidazione controllata N. 4/24 R.G.F.

Ditta: "E"

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

Io sottoscritto Ing. Roberto Piccitto, con studio a Ragusa in Via Risorgimento n.51, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.431, valutatore immobiliare B01 certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (cert. CEPAS n.569), iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale Ordinario di Ragusa al n.328 venivo nominato perito estimatore nella procedura di cui in epigrafe con nota del 20/06/2024 del Liquidatore, Dott. Rosario Rossini, giusta autorizzazione del G.D. Dott. Giovanni Giampiccolo, *"per la valutazione del valore dell'immobile oggetto di liquidazione controllata, Capannone ad uso Artigianale (intera proprietà) sito in Ragusa, C.da Pendente snc PT-P1, censito al N.C.E.U. di detto comune, Sez. urbana A, foglio part. , sub.1, categoria D/7"*.

Contattavo quindi il liquidatore, Dott. Rossini, insieme al quale veniva fissato l'inizio delle operazioni per le ore 9,30 del giorno 17/07/2024 presso l'immobile oggetto di liquidazione controllata in Ragusa, c.da Pendente s.n.c. (v. verbale alleg.). In tale circostanza esaminavo l'immobile riscontrandone le caratteristiche, la consistenza, la regolarità urbanistica e catastale e lo stato manutentivo. Contestualmente, attraverso la piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate, estraevo copia delle planimetrie del fabbricato, dell'estratto di mappa, delle visure catastali e le visure ipotecarie (v. alleg. 4, 5, 6 e 9).

Conducevo quindi una ricerca finalizzata al reperimento di atti di compravendita di immobili comparabili con quello oggetto di accertamento al fine dell'applicazione del criterio di stima per MCA (*Market Comparison Approach*), come previsto dagli standard internazionali di stima immobiliare.

2. DESCRIZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE.**a) identificazione del bene:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 della

di un insediamento artigianale adibito a falegnameria e produzione di cornici, stampe ed oggettistica varia sito in Ragusa, Zona Artigianale, (catastralmente Contrada Pendente), individuato in Catasto come segue (v. visura catastale storica, alleg.4):

CATASTO FABBRICATI RAGUSA									
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
		1	1	D/7				€ 6.564,00	C.da Pendente n. SN Piano T-1

Il fabbricato risulta confinante ad ovest con altri immobili produttivi censiti alle particelle

del F. mentre per la restante parte risulta confinante con strada pubblica.

L'immobile è stato realizzato dalla

con Concessione Edilizia n. 4; la proprietà dell'area identificata individuata al Catasto Terreni di Ragusa p.l. del foglio è pervenuta alla società mediante atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo oneroso del 30/05/2005, rogato dal Notaio Dott.ssa Falco Giovanna, n° repertorio 20753, n° raccolta 6843, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 01/06/2005 ai nn. 6039/13177 (v. alleg.8).

b) sommaria descrizione del bene:

L'edificio del presente lotto è costituito da due piani fuori terra, senza ascensore, la copertura è a terrazza non praticabile, accessibile soltanto da una botola posta al piano primo, oltre ad un'area esterna di pertinenza destinata a parcheggi e piazzale. L'immobile risulta allacciato alle reti idrica, fognaria ed elettrica della zona artigianale. Non è presente impianto di riscaldamento centralizzato ma alcuni ambienti dell'edificio sono dotati di condizionatori monosplit. La struttura portante del fabbricato è realizzata con travi e pilastri in cemento armato in opera; i solai sono in laterocemento; i prospetti esterni sono rifiniti con intonaco; il piazzale esterno è dotato di pavimentazione in cemento liscio. Sono presenti due accessi

carrabili automatizzati ed un ingresso pedonale. Le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati, intonacati con malta cementizia, tonachina e rifinite con tinteggiatura. L'immobile è dotato di ampie aperture esterne, dotate di infissi in alluminio.

A piano terra è presente un'area destinata ad esposizione, un servizio igienico e una scala di collegamento al piano primo; la pavimentazione è in gres ceramico, le pareti ed i soffitti sono rifiniti con tinteggiatura, i sanitari sono di tipo corrente, le porte interne sono in legno del tipo tamburato, l'impianto elettrico è sotto traccia, i gradini della scala sono rivestiti in legno, il parapetto realizzato in forati rifiniti con intonaco e tinteggiatura. Sempre al piano terra è presente un'area destinata alla falegnameria con spogliatoi e servizi, oltre ad una seconda scala in ferro che porta al piano primo; la pavimentazione è in cemento liscio, sia le pareti che i soffitti rifiniti con tinteggiatura, i sanitari sono di tipo corrente, le porte interne sono in legno del tipo tamburato, l'impianto elettrico è a vista, con tubi staffati a parete e soffitto.

Il piano primo è suddiviso in diverse aree: montaggio, decorazione, sala riunioni, produzione stampe digitali e servizi igienici. Ad eccezione del disimpegno in arrivo dall'area espositiva del piano terra e del w.c. la pavimentazione è in cemento liscio; i servizi con pavimentazione in gres porcellanato, il disimpegno con pavimentazione in laminato; sia le pareti che i soffitti rifiniti con tinteggiatura, i sanitari sono di tipo corrente, porte in legno del tipo tamburato, impianto elettrico a vista. (v. planim. alleg.2.1, 2.2, alleg.1 fotografie e alleg.3 foto aerea).

Il soffitto del piano primo è interessato da un avanzato degrado attribuibile a gravi ed estese infiltrazioni provenienti dalla copertura piana soprastante (v. alleg.1 fotografie).

c) stato di possesso del bene:

L'immobile risulta occupato dalla

_____ - attuale ragione sociale della precedente

_____ che vi esercita l'attività artigianale di falegnameria e produzione di cornici, stampe ed oggettistica varia.

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

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

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

Catasto Terreni Ragusa - Foglio 6

1. ISCRIZIONE del 03/08/2006 - Registro Particolare - Registro Generale

Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 1001 del 02/08/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO.

Catasto Fabbricati Ragusa - Foglio 6 P.lla 1

2. TRASCRIZIONE del 21/02/2024 - Registro Particolare - Registro Generale

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1001 del 24/02/2024 ATTO GIUDIZIARIO derivante da APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE DEI BENI.

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

La costruzione dell'edificio veniva assentita dal Comune di Ragusa con C.E. n.480/2004 del 19/09/2005.

Le opere strutturali in cemento armato venivano regolarmente autorizzate dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa ai sensi della L. n.64/74, n.24038 del 05/12/06 e il collaudo statico veniva depositato in data 08/11/06 n.900/RG.

Al termine dei lavori il Comune di Ragusa rilasciava, in data 15/06/2009, il certificato di agibilità, pratica n. CC 053/09. (v. documentazione titoli edilizi, alleg. 7).

Si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e la concessione edilizia. Rispetto al progetto autorizzato dal Comune di Ragusa, non sono state realizzate alcune tramezzature sia al piano terra che al piano primo; al piano terra sono state realizzate alcune tramezzature aggiuntive, sono state modificate le superfici dell'area di ingresso ed esposizione e dell'area spogliatoi a piano terra; sono state realizzate all'interno alcune aperture aggiuntive; infine è stata modificata la sagoma della scala di collegamento tra piano terra e piano primo presente nell'area della falegnameria.

Nello stato di fatto rispetto le planimetrie catastali, dichiarazione protocollo n. RG/ del sono state riscontrate a piano terra nell'area falegnameria, tre nuovi vani e la posizione della scala risulta arretrata; al piano primo non risulta realizzato il tramezzo che divide l'area montaggio dall'area decorazione, è stata realizzata una nuova apertura che collega il vano sala riunioni al vano decorazione, infine è stata modificata la sagoma della scala che parte dal vano falegnameria e che arriva nel vano decorazione.

g) attestazione di prestazione energetica:

L'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica, lo scrivente si riserva di redigere e depositare l'attestato – qualora richiesto da parte del G.D. – non appena necessario per l'avanzamento della procedura.

h) valutazione estimativa:

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

supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Comparabili

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

- Comparabile A

Capannone artigianale – Contrada Mugno – Ragusa (RG)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Capannone artigianale posto al piano terra composto da due uffici, due anti-wc e due wc e area lavorazione, con circostante area di pertinenza.	
Destinazione	Artigianale	
Sup. Capannone (SC)	250,00 mq	
Sup. Laboratorio (SL)	300,00 mq	
Sup. Uffici (SU)	45,00 mq	
Sup. Area Espositiva (SAE)	0,00 mq	
Sup. Aree scoperte (SAS)	500,00 mq	
Livello piano (LIV)	1	
Impianti tecnologici (IMP)	2	
Stato di manutenzione (STM)	2	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	17/04/2023	
Prezzo	220.000,00 €	
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 09/02/2021 Dott.ssa Martino Cristiana Repertorio n.56, Raccolta n.34 Importo 220.000,00 €	

- Comparabile B

Opificio industriale – Zona Industriale III Fase – Ragusa (RG)

Tipo di dato		Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione		Opificio industriale composto di due elevazioni fuori terra	
Destinazione		Industriale	
Sup. Capannone (SC)		900,00 mq	
Sup. Laboratorio (SL)		100,00 mq	
Sup. Uffici (SU)		300,00 mq	
Sup. Area Espositiva (SAE)		0,00 mq	
Sup. Aree scoperte (SAS)		1.000,00 mq	
Livello piano (LIV)		2	
Impianti tecnologici (IMP)		2	
Stato di manutenzione (STM)		2	
Fonte dato		Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza		Conservatoria dei registri immobiliari	
Data		05/06/2024	
Prezzo		600.000,00 €	
Nota Prezzo		Provenienza dall'atto di acquisto del 05/06/2024 Dott.ssa Falco Giovanna Repertorio n. 39749, Raccolta n.17936 Importo 600.000,00 €	
Locazione		Contratto di affitto del 7 gennaio 2016, registrato a Ragusa in data 26 gennaio 2016 al n. 214 Serie 3°, modificato con scrittura privata del 15 settembre 2017, registrata a Ragusa in data 28 settembre 2017 al n. 1119 Serie 3°, e con scrittura privata registrata a Ragusa in data 25 giugno 2018 al n. 651 Serie 3°, contratto di affitto e relative modifiche ben note alla società acquirente ed aventi ad oggetto solo una parte dell'opificio sopra descritto - e precisamente una porzione del capannone estesa circa metri quadrati novecento (mq. 900), il locale del custode e metà del piazzale;	
Deprezzamento economico per unità occupata		600.000,00 € x 0,90 = 540.000,00 €	

- Comparabile C

Opificio industriale – Zona industriale III Fase, Ragusa (RG)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Capannone destinato ad opificio, con circostante area esterna pertinenziale.	
Destinazione	Industriale	
Sup. Capannone (SC)	700,00 mq	
Sup. Laboratorio (SL)	120,00 mq	
Sup. Uffici (SU)	150,00 mq	
Sup. Area Espositiva (SAE)	0,00 mq	
Sup. Aree scoperte (SAS)	1.400,00 mq	
Livello piano (LIV)	2	
Impianti Tecnologici (IMP)	1	
Stato Di Manutenzione (STM)	1	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	03/04/2024	
Prezzo	315.000,00 €	
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 03/04/2024 Dott. Livia Giovanni Repertorio n. 53994, Raccolta n.19824 Importo 315.000,00 €	



Localizzazione comparabili

Stima a *Market Comparison Approach*

Caratteristiche:

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

Unità di misura: mesi;

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

Unità di misura mq;

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

Unità di misura mq;

- **Sup. Uffici (SU):** la superficie uffici è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per

il relativo indice mercantile.

Unità di misura mq;

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

Unità di misura mq;

- **Sup. Aree scoperte (SAS):** la superficie aree scoperte è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura mq;

- **Livello Piano (LIV):** la caratteristica livello di piano, è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocato l'immobile;
- **Impianti Tecnologici (IMP):** la caratteristica Impianti Tecnologici è una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile;
- **Stato di manutenzione (STM):** la caratteristica manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo	220.000,00	540.000,00	315.000,00	
Data (DAT)	16	2	4	
Sup. Capannone (SC)	250,00	900,00	700,00	480,00
Sup. Laboratorio (SL)	300,00	100,00	120,00	435,00
Sup. Uffici (SU)	45,00	300,00	150,00	100,00
Sup. Area espositiva (SAE)	0,00	0,00	0,00	105,00
Sup. Aree scoperte (SAS)	450,00	1000,00	1200,00	490,00
Livello di piano (LIV)	1	2	2	2
Impianti Tecnologici (IMP)	2	2	1	1
Stato di Manutenzione (STM)	2	2	1	1
Sup. commerciale (SUC)	925,00	1780,00	1336,00	1574,50
P. medio	237,84	303,37	235,78	

Tabella indici/ rapporti mercantili

Saggio di Data [i(DAT)]	4,50%	
Coeff. Laboratorio [i(SL)]	180%	
Coeff. Uffici [i(SU)]	200%	
Coeff. Area Espositiva [i(SAE)]	250 %	
Coeff. Aree scoperte [i(SAS)]	10%	
Saggio di Piano [i(LIV)]	5,00%	
Impianti tecnologici	Costo di costruzione	15.000
	Vetustà (t)	20
	Vita utile (n)	30
Costo passaggio stato di manutenzione	Da 1 a 2	60.000

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

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

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

[i(DAT)] = 0,045 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta:

$$p_A(\text{DAT}) = 220.000,00 * (-0,045) / 12 = -825,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 540.000,00 * (-0,045) / 12 = -2.025,00 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 315.000,00 * (-0,045) / 12 = -1.181,25 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie capannone (SC)

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

$$p_A(\text{SC}) = 220.000,000 / 925,00 = 237,84 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SC}) = 540.000,000 / 1.780,00 = 303,37 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SC}) = 315.000,000 / 1.336,00 = 235,78 \text{ €/m}^2$$

Si assume come Prezzo Marginale il minore dei prezzi medi

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Laboratorio (SL)

[i(SL)] = 1,80 indice mercantile

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

$$p_A(\text{SL}) = 235,78 * 1,80 = 424,40 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SL) = 235,78 * 1,80 = 424,40 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SL) = 235,78 * 1,80 = 424,40 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Uffici (SU)

$$[i(SU)] = 1,90 \text{ indice mercantile}$$

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

$$p_A(SU) = 235,78 * 2,00 = 848,80 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SU) = 235,78 * 2,00 = 848,80 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SU) = 235,78 * 2,00 = 848,80 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Area Espositiva (SAE)

$$[i(SAE)] = 2,50 \text{ indice mercantile}$$

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

$$p_A(SAE) = 235,78 * 2,50 = 589,45 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SAE) = 235,78 * 2,50 = 589,45 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SAE) = 235,78 * 2,50 = 589,45 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Aree Scoperte (SAS)

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

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

$$p_A(SAS) = 235,78 * 0,10 = 23,58 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SAS) = 235,78 * 0,10 = 23,58 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SAS) = 235,78 * 0,10 = 23,58 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica livello piano (LIV)

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

si applica una delle seguenti formule:

$$\text{Comparabile al piano inferiore } p_{LIV+1} = p * [i(LIV)]$$

$$\text{Comparabile al piano superiore } p_{LIV-1} = p * ([i(LIV)] / (1 + [i(LIV)]))$$

$$p_A(LIV) = 220.000,00 * (0,05 / 1 + 0,05) = 10.476,19 \text{ €}$$

$$p_B(LIV) = 540.000,00 * 0,05 = 27.000,00 \text{ €}$$

$$p_c(\text{LIV}) = 315.000,00 * (0,05/1+0,05) = 15.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Impianti tecnologici (IMP)

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

$$p(\text{IMP}) = C * (1 - (t/n)) = 15.000 * (1 - (20/30)) = 5.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di Manutenzione (STM)

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

$$p(\text{STM}) = 60.000 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Data (DAT) €/mese	825,00	2.025,00	1.181,25	
Sup. Capannone (SC) €/m²	235,78	235,78	235,78	
Sup. Laboratorio (SL) €/m²	424,40	424,40	424,40	
Sup. Uffici (SU) €/m²	848,80	848,80	848,80	
Sup. Area espositiva (SAE) €/m²	589,45	589,45	589,45	
Sup. Aree scoperte (SAS) €/m²	23,58	23,58	23,58	
Livello piano (LIV) €	10.476,19	27.000,00	15.000,00	
Impianti tecnologici (IMP) €	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
Stato di Manutenzione (STM) €	60.000,00	60.000,00	60.000,00	

Tabella di valutazione

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

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

Prezzo e caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)
Prezzo totale (PRZ)		220.000,00 €		540.000,00 €		315.000,00
Data (DAT)	(0-16) * - 825,00	13.200,00	(0-2) * - 2.025,00	4.050,00	(0-4) * - 1.181,25	4.725,00
Sup. Capannone (SC)	(480,00-250,00)*235,78	54.229,04	(480,00-900,00)*235,78	-99.026,95	(480,00-700,00) * 235,78	-51.871,26
Sup. Laboratorio (SL)	(435,00-300,00) * 424,40	57.294,16	(435,00-100,00) * 424,40	142.174,40	(435,00-120,00) * 424,40	133.686,38
Sup. Uffici (SU)	(100 - 45) * 848,80	46.684,13	(100 - 300) * 848,80	-169.760,48	(100 - 150) * 848,80	-42.440,12
Sup. Area Espositiva (SAE)	(105 - 0) * 589,45	61.891,84	(105 - 0) * 589,45	61.891,84	(105 - 0) * 589,45	61.891,84
Sup. Aree scoperte (SAS)	(490 - 450) * 23,58	943,11	(490 - 1.000) * 23,58	-12.024,70	(490 - 1.200) * 23,58	-16.740,27
Livello di piano (LIV)	(2-1)*10.476,19	10.476,19	(2-2)*27.000,00	0,00	(2-2)*15.000,00	0,00
Impianti Tecnologici (IMP)	(1-1) 5.000,00	0,00	(1-2) 5.000,00	-5.000,00	(1-1) 5.000,00	0,00
Stato di Manutenzione (STM)	(1-2) * 60.000	-60.000,00	(1-2) * 60.000	-60.000,00	(1-1) * 60.000	0,00
Prezzo Corretto		404.718,48		402.304,12		404.251,57

Test della divergenza – Sintesi conclusiva

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

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

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

$$d\% = (404.718,48 - 402.304,12) / 402.304,12 * 100 = 0,60 \%$$

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 $(404.718,48 + 402.304,12 + 404.251,57) / 3 = 403.758,06 \text{ €}$

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

Il valore dell'immobile risulta pari a 403.758,06 €, bisogna tuttavia considerare i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dello stesso. Si stimano le relative spese amministrative ed oneri in € 2.000,00. Si dovrà infine conferire incarico ad un professionista tecnico abilitato per la presentazione della pratica al Comune e la variazione catastale. Per tali attività si stima una spesa di € 1.500,00 oltre Cassa previdenza (4%) e IVA (22 %), per un importo lordo di € 1.903,20, che si arrotonda a € 2.000,00.

In riferimento a quanto sopra Il valore finale del bene risulta pertanto pari a:

$$€ 403.758,06 - € 2.000,00 - € 2.000,00 = € 399.758,06$$

che si arrotonda a: € 400.000,00.

3. CONCLUSIONI.

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

Sono allegati alla presente relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 1 - Fotografie;
- Allegato n. 2 - Planimetrie immobile;
- Allegato n. 3 - Foto aerea Lotto;
- Allegato n. 4 - Visure catastali;
- Allegato n. 5 - Estratto di mappa;
- Allegato n. 6 - Planimetrie Catastali fabbricato;
- Allegato n. 7 - Titoli edilizi;
- Allegato n. 8 - Titolo di proprietà;
- Allegato n. 9 - Ispezioni Ipotecarie;

Ragusa, li 5/08/2024.

IL P.E.

(Dott. Ing. Roberto Piccitto)

14

