TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

RELAZIONE DI STIMA
(integrazione LOTTO 2 MODIFICATO)

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

Creditore procedente: [redacted]

Debitore esecutato: [redacted]

Esperto: **Ing. Alberto Schembari**

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

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

SCHEDA SINTETICA
Lotto 2 - MODIFICATO

Esec. Imm. 275/2024 contro [redacted], c.f.: [redacted]
Giudice: Dott. Antonio Pianoforte
Custode Giudiziario: Avv. Stefania Zisa
Esperto del procedimento: Ing. Alberto Schembari

Diritto	Piena proprietà per la quota di 1/1
Bene	Locale commerciale
Ubicazione	Comiso (RG), Via Gen. Girlando n. 111, P.T Coord. Geografiche: (36.95142 N, 14.60477 E)
Titolarità	Piena proprietà per 1/1 Atto di Compravendita del 06/07/2011 Notaio Riccardo Giacchino, rep. 81226 Trascritto il 04/08/2011 ai nn. 14267/9272
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui i primi atti dopo il ventennio risalgono: - (per part. 36 sub 10 e part. 1182 sub 1) al 04/05/2002, Notaio G. Demostene, rep. 119437 - (per part. 36 sub 11) al 03/10/1990 e 11/06/1992, Notaio R. Giacchino, rispettivamente rep. 28586 e rep. 33504
Dati Catastali	Catasto Fabbricati Comune di Comiso **foglio 76 - part. 36 - sub 11** Z.C. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. mq 84, sup. cat. mq 79, Rendita € 1.848,09; **foglio 76 - part. 36 - sub 10** Z.C. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. mq 24, sup. cat. mq 27, Rendita € 53,30; **foglio 76 - part. 1182 - sub 1** Z.C. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. mq 44, sup. cat. mq 50, Rendita € 97,71;
Lotto	2 MODIFICATO
Occupazione	Occupato da conduttore con contratto di locazione commerciale registrato presso AdE il 02/02/2022 n. 000264-serie 3T.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	Documentazione completa
Irregolarità e abusi	Irregolarità edilizia per accorpamento difforme delle unità immobiliari e modifiche interne rispetto al progetto assentito. Sanabile con S.C.I.A. in accertamento di conformità.
Immobile insanabile	NO
Titolarità Urbanistica	D.I.A.n. 160 del 07/06/2017
Agibilità/Abitabilità	Al momento privo di Certificato di Agibilità. In seguito alla regolarizzazione delle difformità edilizie dovrà essere presentata una S.C.A.
Divisibilità	-
Valore di Mercato	**€ 137.200,00**

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

Valore di Vendita Forzata	**€ 110.800,00**
Valore del Canone di Mercato	-
Vendibilità e motivo	L'immobile si presenta in buone condizioni e in zona centrale particolarmente appetibile. Il mercato per questa tipologia di immobili è però in fase di contrazione da qualche anno, quindi la vendibilità dell'immobile è medio-bassa.
Vincoli	Nessun vincolo.
Edilizia agevolata	No.
Oneri	-
APE	I presumibili costi di redazione dell'APE e del libretto di impianto ammontano ad € 350,00.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONE - **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **08/07/2011** ai **nn. 12197/2517**, in forza di atto del 06/07/2011 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 81227, in **favore** di [redacted] in qualità di creditore ipotecario per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [redacted] (esecutato) in qualità di debitore ipotecario per il diritto di proprietà in quota 1/1, per un montante complessivo di € 327.000,00 di cui € 218.000,00 in sorte capitale; ISCRIZIONE - **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **07/05/2014** ai **nn. 5484/725**, in forza di decreto ingiuntivo del 10/04/2014, rep. 782/2014, emesso da Tribunale di Ragusa in **favore** di [redacted] per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [redacted] (esecutato) per il diritto di proprietà in quota 1/1, per un montante complessivo di € 530.000,00 di cui € 425.581,44 in sorte capitale; ISCRIZIONE - **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **04/03/2015** ai **nn. 2787/362**, in forza di decreto ingiuntivo del 05/02/2015, rep. 460/2015, emesso da Tribunale di Ragusa in **favore** di [redacted] per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [redacted] (esecutato) per il diritto di proprietà in quota 1/1, per un montante complessivo di € 75.000,00 di cui € 51.672,40 in sorte capitale;

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

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

Descrizione

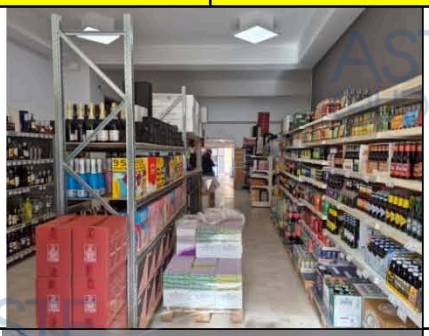
– Locale commerciale sita a Comiso (RG) in via Gen. Girlando n. 111, piano T; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al:

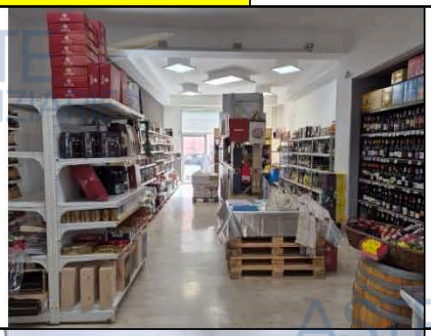
Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Totale	Rendita
76	36	11	1	C/1	4	mq 84	mq 79	€ 1.848,09
76	36	10	1	C/6	3	mq 24	mq 27	€ 53,30
76	1182	1	1	C/6	3	mq 44	mq 50	€ 97,71

Destinazione: Locale commerciale

Caratteristiche	Acronimo	Sup. [mq]	Indice ragg.	Sup. Comm. [mq]
Sup. principale	S1	100	1,00	100,00
Sup.loc. accessori	S2	80	0,50	40,00
Sup. commerciale	SUP			140,00
Valore di mercato	**€ 137.200,00**			
Valore di stima di vendita forzata	**€ 110.800,00**			



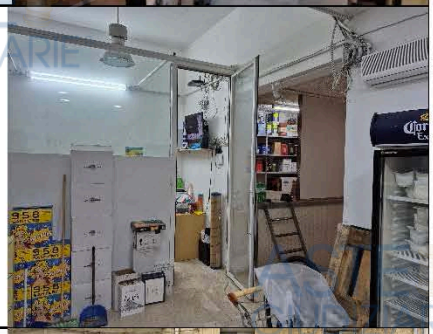


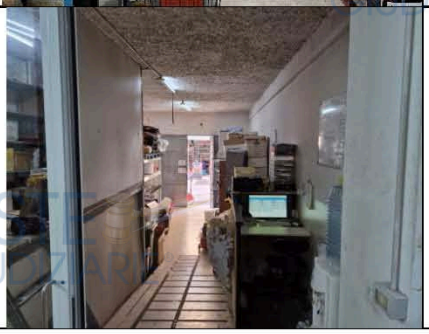


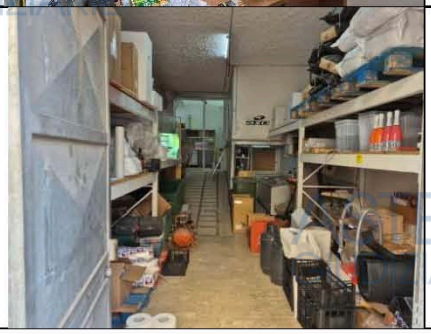








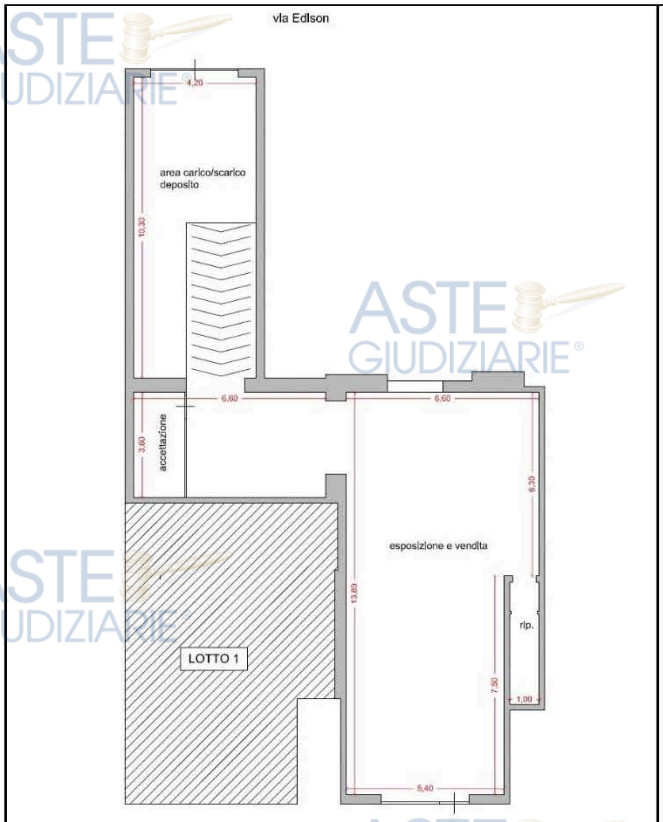




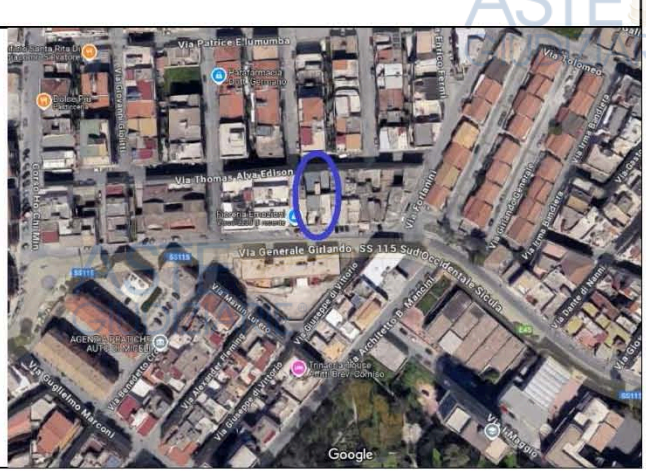


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2







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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

Sommario

PREMESSA 8
1. LOTTO 2 (modificato) 8
1.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI 8
1.1.1. CONFINI 9
1.1.2. TITOLI DI PROVENIENZA 9
1.1.3. NOTE DI TRASCRIZIONE 10
1.1.4. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO 11
1.2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI 11
1.3. STATO DI POSSESSO DEI BENI 11
1.4. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 11
1.5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO 12
1.6. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA 12
1.6.1. DIFFORMITA' RISCONTRATE 12
1.6.2. SANABILITA' E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE 14
1.7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 14
1.8. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA 15
1.8.1. DESCRIZIONE DEI BENI 15
1.8.2. IMPIANTI TECNOLOGICI 15
1.8.3. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE 15
1.8.4. SITUAZIONE CONTABILE CONDOMINIALE 15
1.8.5. PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO 15
1.8.6. INDAGINI DI MERCATO 16
1.8.6.1. Analisi del segmento di mercato e Quotazioni Banca Dati OMI 16
1.8.6.2. Individuazione dei comparabili 17
1.8.7. VALUTAZIONE E STIMA 19
1.8.7.1. Descrizione dei rapporti mercantili e dei nomenclatori utilizzati nella stima 19
1.8.7.2. Stima immobili 20
1.8.7.3. Sintesi conclusiva 23
1.9. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE 23
2. CONSIDERAZIONI FINALI 23
3. CONCLUSIONI 24

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

PREMESSA

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

Secondo quanto previsto nel mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. depositava la relazione di stima entro i termini previsti, costituendo due lotti, rispettivamente Lotto 1 e Lotto 2.

Il Lotto 2 era costituito da più particelle e subalterni comunicanti tra loro, di fatto utilizzati come unica unità immobiliare a destinazione commerciale.

Nella relazione, il sottoscritto C.T.U. evidenziava che per una delle particelle costituenti il Lotto 2 non si registrava la regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Con ordinanza del 15/06/2026, il G.E. disponeva il richiamo del sottoscritto C.T.U. per verificare se fosse possibile riformulare il Lotto 2 senza la particella per la quale non era verificata la regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Effettuate le verifiche del caso, il sottoscritto C.T.U. ha predisposto la seguente relazione integrativa.

1. LOTTO 2 (modificato)

1.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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

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

in testa alla ditta:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] ..... **proprietà 1/1**

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

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

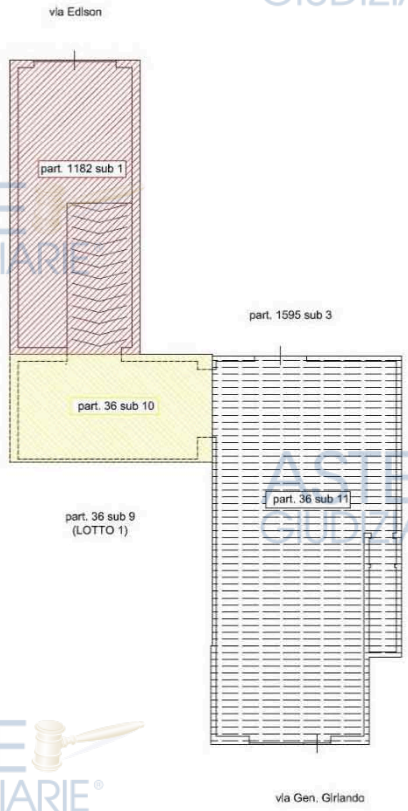
Per tutti gli immobili, sia il diritto che le quote pignorate coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

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

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

SCHEMA PARTICELLE ACCORPATE



1.1.1. CONFINI

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

1.1.2. TITOLI DI PROVENIENZA

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

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

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

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

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.3. NOTE DI TRASCRIZIONE

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

- **Foglio 76 - part. 36 - sub 10 (ex sub 2)**
- **Foglio 76 - part. 1182 - sub 1**
  - Trascrizione del 06/05/2002, nn. 6829/5570, inerente atto di compravendita del 04/05/2002 a rogito notaio Giovanni Demostene, rep. 119437;
  - Trascrizione del 04/08/2011, nn. 14267/9272, inerente atto di compravendita del 06/07/2011 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 81226;

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

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

1.1.4. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Si riscontra regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio per tutte le unità immobiliari che costituiscono il lotto.

1.2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

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

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

Il retro del locale è costituito da un garage utilizzato come deposito e zona carico/scarico, posto al piano terra di un edificio che prospetta sulla Via T. Edison.

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

E' costituito da un unico ambiente espositivo e da un vano ripostiglio ricavato sotto la scala di accesso ai piani superiori del fabbricato; attraverso una piccola rampa si raggiunge il garage con accesso dalla Via T. Edison n. 16 costituito da un unico ambiente di forma rettangolare.

La superficie commerciale, tenendo conto delle zone a destinazione principale (area esposizione e vendita) e quelle a destinazione accessoria (retro e depositi e ripostigli) è pari a mq 140.

1.3. STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile è occupato dal sig. [redacted], nato a [redacted] il 1[redacted], c.f. [redacted], in qualità di legale rappresentante della [redacted], con sede in [redacted], via [redacted], partita IVA [redacted], in forza del contratto di locazione commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 02/02/2022 al n. 000264-serie 3T, codice identificativo TYH22T000264000CC.

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

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

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

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

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

- Spese per regolarizzazione edilizia: € 5.500,00 (per come meglio specificate nel successivo par. 1.6.2);
- Spese per redazione Attestato di Prestazione Energetica e Libretto di Impianto: € 350,00 (per come meglio specificate nel successivo par. 1.7).

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

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

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

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

1.6. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA

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

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

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

1.6.1. DIFFORMITA' RISCONTRATE

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

- l'accorpamento ha interessato solo quattro unità (mappali 36/1, 36/10, 1182/1 e 1595/3) non essendo stata realizzata la comunicazione tra le suddette unità e il locale commerciale censito al mappale 36/9 (lotto 1);

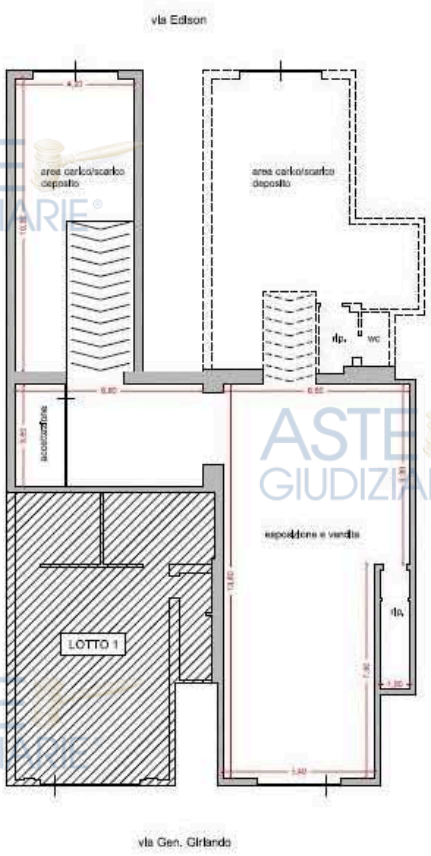
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

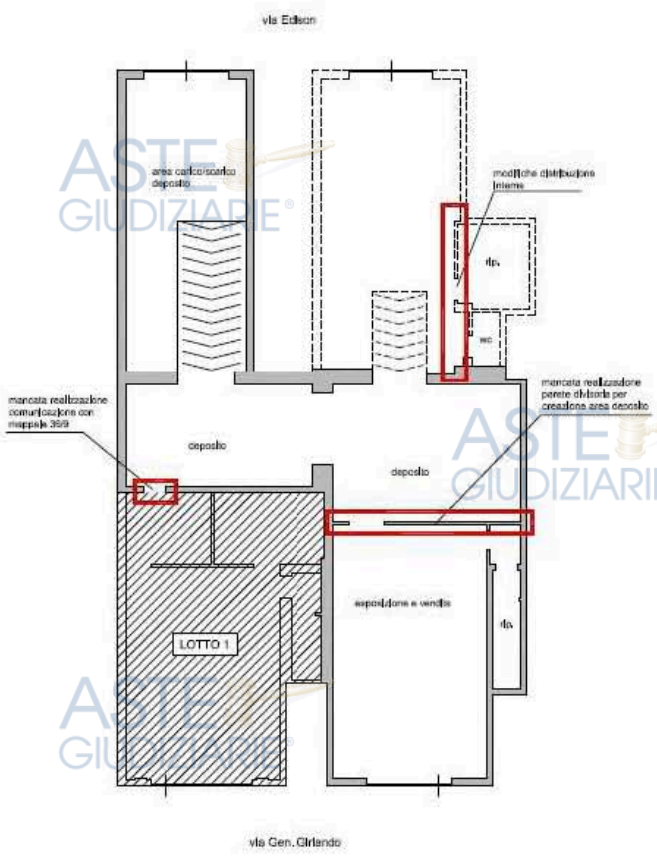
- il cambio di destinazione da "laboratorio artigianale" (mappale 36/1) a "locale commerciale" (mappale 36/11) è stato realizzato ma senza la creazione della parete divisoria per la delimitazione dell'area deposito;
- sono state apportate modifiche interne relativamente al wc e al ripostiglio.

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

STATO RILEVATO



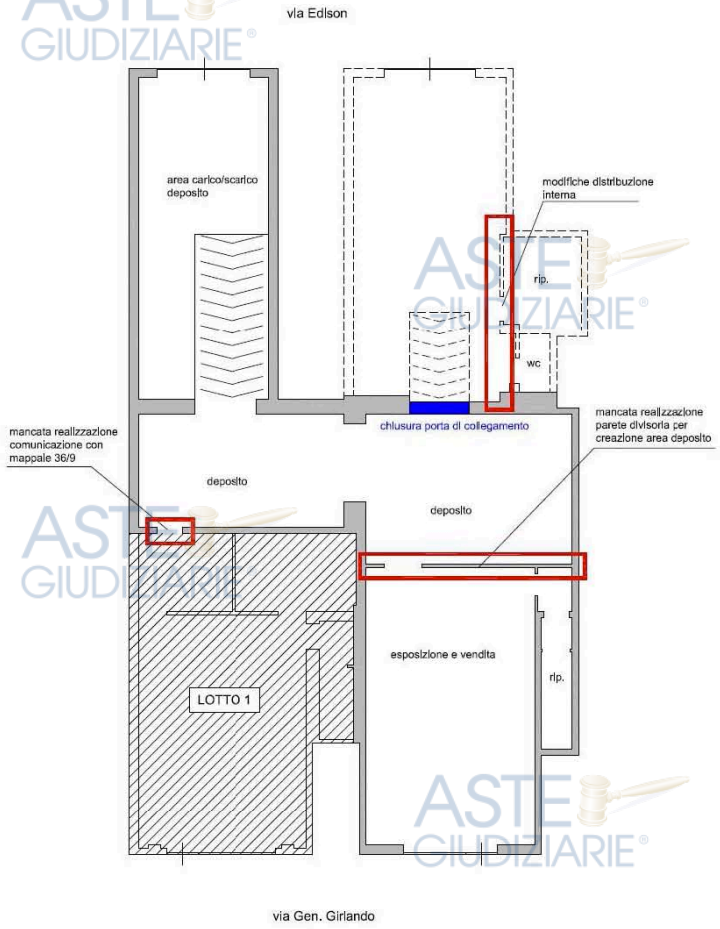
STATO DI PROGETTO D.I.A. 160/2017
con evidenza delle difformità rilevate



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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

Da un punto di vista operativo, dovendo escludere dal lotto la particella 1593 sub 3, prima di procedere alla regolarizzazione delle difformità presenti rispetto al progetto di cui alla D.I.A. n. 160 del 07/06/2017, si dovrà realizzare la chiusura della porta di collegamento, inserendo anche questa modifica nell'accertamento di conformità. Questo eviterà la presentazione di due distinte pratiche edilizie (la prima in accertamento di conformità e la seconda, a regime, per la chiusura del vano porta) che porterebbe ad un inevitabile aggravio di costi.



1.6.2. SANABILITA' E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Le difformità rilevate possono essere sanate con una S.C.I.A. in accertamento di conformità (previa chiusura del vano porta di collegamento con particella 1595, sub 3) e successiva presentazione della S.C.A. I costi presunti sono stimati in € 5.500,00 di cui € 500,00 per i lavori di chiusura del vano porta e € 5.000,00 per spese tecniche, sanzioni e diritti vari.

1.7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

1.8. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

1.8.1. DESCRIZIONE DEI BENI

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

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

L'altezza utile è di m 3.95 nell'area esposizione e vendita e di m. 3.70 nel locale deposito.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro nel locale vendita, in ferro nel locale deposito.

La pavimentazione è in marmo sia nel locale vendita che nel locale deposito.

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

	mq	coeff. di ragguaglio	mq
Sup. principale e accessori diretti	100	1,00	100,00
Sup. locali accessori indiretti comunicanti	80	0,50	40,00
Superficie commerciale			**140,00**

1.8.2. IMPIANTI TECNOLOGICI

L'immobile è dotato di impianto elettrico esterno con canaline in PVC; l'impianto termico è costituito da un pompa di calore invertibile monosplit. E' presente un impianto di videosorveglianza con telecamere.

1.8.3. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

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

1.8.4. SITUAZIONE CONTABILE CONDOMINIALE

Nessuna spesa condominiale.

1.8.5. PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO

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

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

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

1.8.6. INDAGINI DI MERCATO

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

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

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: COMISO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

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

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: COMISO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

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

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

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

1.8.6.2. Individuazione dei comparabili

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

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

COMPARABILE A:

Locale commerciale sito in Via Gen. Girlando n. 77

Foglio 79, part. 121, sub 5.

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

COMPARABILE B:

Locale commerciale sito in Corso Ho Chi Min n. 1-3

Foglio 76, part. 1254, sub 46.

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

COMPARABILE C:

Locale commerciale sito in Via San Biagio n. 121

Foglio 76, part. 732, sub 9.

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

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

1.8.7. VALUTAZIONE E STIMA

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

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

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

Appetibilità commerciale	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

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

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

Distribuzione spazi interni	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

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

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

Ingressi e vetrine	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

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

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

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

Stato manutentivo generale	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

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

1.8.7.2. Stima immobili

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

TABELLA DATI

Prezzo di mercato e caratteristica		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Fonte dato		Not. SCHEMBARI rep. 7404	Not. DELL'AIRA rep. 9060	Not. TOMASI rep. 8221	
Localizzazione del bene		Via Gen. Girlando 77	Corso Ho Chi Min 1-3	Via San Biagio 121	Via Gen. Girlando 111
Data Atto		09/08/2024	21/11/2024	18/02/2025	-
Prezzo di mercato		**€ 65 000,00**	**€ 105 000,00**	**€ 50 000,00**	-
Differenza data Atto	mesi	**10**	**7**	**4**	**0**
Superficie principale e accessori diretti	mq	62	90	46	100
Superficie access. indir. COMUNICANTI	mq	0	42	0	80
Superficie ponderata	mq	**62**	**111**	**46**	**140**
N. servizi	n	**1**	**1**	**1**	**0**
Punteggio appetibilità commerciale	n	**2**	**2**	**2**	**2**
Punteggio distribuzione spazi interni	n	**2**	**1**	**2**	**1**
Punteggio ingressi e vetrine	n	**1**	**2**	**2**	**1**
Punteggio stato manutentivo generale	n	**1**	**1**	**1**	**2**

RIEPILOGO INDICI MERCANTILI

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

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

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

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

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

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di mercato	**€ 65.000,00**	**€ 105.000,00**	**€ 50.000,00**
Data	(0-10)*254,58 =	(0-7)*411,25 =	(0-4)*195,83 =
	-€ 2.545,83	**-€ 2.878,75**	**-€ 783,33**
Superficie principale e accessori diretti	(100-62)*945,95 =	(100-90)*945,95 =	(100-46)*945,95 =
	€ 35.945,95	**€ 9.459,46**	**€ 51.081,08**
Superficie accessori diretti COMUNICANTI	(80-0)*472,97 =	(80-42)*472,97 =	(80-0)*472,97 =
	€ 37.837,84	**€ 17.972,97**	**€ 37.837,84**
N. servizi	(0-1)*5.000,00 =	(0-1)*5.000,00 =	(0-1)*5.000,00 =
	-€ 5.000,00	**-€ 5.000,00**	**-€ 5.000,00**
Appetibilità commerciale (localizzazione)	(2-2)*13.650,00 =	(2-2)*22.050,00 =	(2-2)*10.500,00 =
	€ 0,00	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Distribuzione spazi interni	(1-2)*3.250,00 =	(1-1)*5.250,00 =	(1-2)*2.500,00 =
	-€ 3.250,00	**€ 0,00**	**-€ 2.500,00**
Ingressi e vetrine	(1-1)*6.500,00 =	(1-2)*10.500,00 =	(1-2)*5.000,00 =
	€ 0,00	**-€ 10.500,00**	**-€ 5.000,00**
Stato manutentivo generale	(1-1)*12.400,00 =	(1-1)*22.200,00 =	(1-1)*9.200,00 =
	€ 12.400,00	**€ 22.200,00**	**€ 9.200,00**
Prezzo corretto	**€ 140.387,95**	**€ 136.253,68**	**€ 134.835,59**
Prezzo corretto medio	**€ 137.159,07**		
Prezzo corretto medio unitario	**€ 979,71**		

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

1.8.7.3. Sintesi conclusiva

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

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

da cui:

$$d\% = \frac{140.387,95 - 134.835,59}{134.835,59} * 100 = 4,12\% \quad \Rightarrow \text{accettabile}$$

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

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

$V_{merc.}$ = (140.387,95 + 136.253,68 + 134.835,59)/3 = € 137.159,07 = € 137.200,00 in c.t.

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

V' = € 137.200,00 * 0.85 = € 116.620,00

1.9. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene si ottiene decurtando, dal valore V' precedentemente determinato, le spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia di cui al par. 1.6.2 (stimate in € 5.500,00) e quelle per la predisposizione dell'A.P.E. e del Libretto di Impianto di cui al par. 1.7 (stimate in € 350,00).

Il valore finale è pertanto:

$V_{fin.}$ = (116.620,00 - 5.850,00) = € 110.770,00 = **€ 110.800,00 in c.t.**

2. CONSIDERAZIONI FINALI

Trattandosi di una modifica del lotto dovuta ad una variazione della consistenza e non ad intervenute modifiche delle caratteristiche del compendio, come data di stima della presente valutazione si è considerata quella della valutazione originale (13/06/2025).

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2

3. CONCLUSIONI

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

Con osservanza.

Ragusa, 1 Settembre 2026

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

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

Firmato Da: ALBERTO SCHEMBARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a78c41b76a9a62a87cbe13bc8bb58e2