

TRIBUNALE DI RAGUSA

ILL.MO SIG. G. E. DOTT. ANTONIO PIANOFORTE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE iscritta al N. 323/2024 R.G.E.I.

PROMOSSA DA .

NEI CONFRONTI DI .

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

Io sottoscritto Ing. _____, con studio a Ragusa in Via Risorgimento n.51, valutatore immobiliare B01 certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (cert. CEPAS n.569), venivo nominato C.T.U., nella procedura di cui in epigrafe con ordinanza del 07/01/2025 notificata allo scrivente a mezzo p.e.c. del 08/01/2025. Esaminato il fascicolo del procedimento, contattavo il custode giudiziario nominato, Avv. Pietro Armenia, insieme al quale veniva fissato l'inizio delle operazioni per le ore 9,30 del giorno 30/01/2025 presso l'immobile pignorato in Modica, Via Don Minzoni. In tale circostanza non era possibile procedere con l'esame degli immobili per l'assenza dell'esecutato. Contattato telefonicamente il Sig. _____ veniva concordato un nuovo accesso ai luoghi per le ore 8,30 del giorno 07/02/2025. In tale circostanza venivano esaminati: l'abitazione in Modica, Via Don Minzoni, e i terreni in territorio di Modica, S.P. Modica / Noto, C.da Violicci. Non si riusciva invece ad individuare il garage, che avrebbe dovuto trovarsi all'interno della particella 83 del Foglio 30, ma del quale non vi era traccia sulla mappa catastale né sui luoghi, e che il Sig. _____ diceva di sconoscere. Inoltre, per quanto riguarda l'abitazione in Ragusa, Chiasso Calabro n.9, il Sig. Sortino asseriva di non esserne più proprietario e si impegnavo a fare pervenire il titolo di trasferimento. Non avendo ricevuto nulla, alle ore 9,30 del giorno 15/04/2025 lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, si recavano presso l'immobile in Ragusa, Chiasso Calabro, ove nessuno era presente. Contattato telefonicamente l'esecutato, questi riferiva di non essere in grado di esibire copia dell'atto di vendita e che lo stesso avrebbe

potuto essere richiesto al notaio rogante. Pertanto lo scrivente, unitamente al custode giudiziario convenivano, in caso di mancata esibizione del titolo di trasferimento, di procedere con l'accesso forzoso all'immobile, con l'ausilio di fabbro e l'intervento delle forze dell'ordine. Infine, avendo dato avviso della prosecuzione delle operazioni con le modalità esposte, alle ore 9,30 del giorno 09/05/2025 si presentava presso l'immobile in Ragusa, Chiasso Calabro n.9, tale sig. _____ qualificatosi come delegato del

proprietario, il quale consentiva l'accesso e le operazioni di rilievo (v. verbali alleg.). Attraverso la piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate, estraeva copia delle visure catastali, degli estratti di mappa e delle planimetrie dei fabbricati, (v. alleg. 4, 5 e 6) ed effettuavo le ispezioni ipotecarie (v. alleg.8). Richiedevo quindi un accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (v. alleg.10) per avere chiarimenti in merito al garage censito al Foglio 30, p.la 632, sub 1, del Catasto Fabbricati di Modica, che non risultava riportato in mappa. Si appurava che tale immobile, in realtà inesistente, era stato erroneamente censito d'ufficio ritenendo potesse trattarsi di un "fabbricato non dichiarato". In esito alla segnalazione dello scrivente l'ufficio provvedeva pertanto alla variazione, su istanza d'ufficio del 17/03/2025 acquisita agli atti al prot. n. rg0044358 del 2025, alla soppressione dell'identificativo catastale, come risulta dalla visura allegata (v. alleg.4).

Conducevo quindi una ricerca finalizzata al reperimento e acquisto di atti di compravendita di immobili comparabili con quelli oggetto di accertamento, attraverso il servizio banca dati presente sul sito: <https://www.ricercacompravendite.it/>, 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 DEI BENI PIGNORATI CON RIFERIMENTO AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Il mandato assegnato allo scrivente richiede la individuazione di lotti costituiti da immobili con caratteristiche omogenee. Per il lotto va fornita risposta ai quesiti seguenti:

a) identificazione del bene: comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso

smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

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

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica;

l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs.

192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione

separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise).

2.3 LOTTO 3.**a) identificazione del bene:**

Piena Proprietà per la quota di 1/1 del Sig. . di un'abitazione sita in Ragusa,
Chiasso Calabro n.9 e Discesa Velardo, individuata in Catasto come segue (v. visure catastali
storiche, alleg.4):

CATASTO FABBRICATI RAGUSA									
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
403	1678	1	2	A/6	2	3 vani	Totale: 75 m ² Totale: escluse aree scoperte **: 75 m ²	€ 58,88	Via Chiasso Calabrò n.9 Piano T-1 v.
403	1678	2	2	A/6	1	2 vani	Totale: 30 m ² Totale escluse aree scoperte **: 30 m ²	€ 33,05	Discesa Velardo n.115 Piano 1

L'immobile risulta confinante a nord con Discesa Velardo, a sud con Chiasso Calabrò, a est con le p.lle 1676 e 1677 di proprietà di terzi e ovest con la p.lla 1679 di proprietà di terzi.

La superficie catastale complessiva è pari a mq 105,00.

La proprietà dell'immobile è pervenuta al Sig. mediante atto di assegnazione a socio per scioglimento società del 3 dicembre 1997, a rogito notaio Dott.

Filippo Morello, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 24 dicembre

1997 ai nn.14244/11615, da potere della societ. e c. snc, con sede in Ragusa, codice fiscale 00856340880 e successiva rettifica del 21 novembre 2021, a rogito notaio Dott. Giuseppe Bonaccorso, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15 dicembre 2021 ai nn.20362/13944. Alla , detto immobile, era pervenuto per atto di compravendita del 1° marzo 1993, a rogito notaio Dott. Giovanna Falco, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 20 marzo 1993 ai nn. 3771/3094. (v. alleg.7).

b) sommatoria descrizione del bene:

L'edificio è stato realizzato prima del 1942 (la planimetria catastale del sub.1 è del 1941 mentre la planimetria catastale del sub.2 è del 1939) ed è costituito da tre piani fuori terra rispetto al Chiasso Calabro e un piano fuori terra rispetto alla Discesa Velardo. Tutti i piani sono comunicanti con scale interne. La copertura è a tetto.

c) stato di possesso del bene:

L'immobile non risulta occupato.

c bis) presenza di beni o cose mobili:

Nell'immobile sono presenti alcuni arredi. Qualora questi non dovessero essere rimossi prima della vendita i relativi costi di smaltimento si ritengono compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

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:

Per entrambi i subalterni 1 e 2 della p.lla 1678:

1. ISCRIZIONE del 22/12/2021 – Registro Generale n. 20784, Registro Particolare n. 1879 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2299/2017 del 4/10/2017 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. TRASCRIZIONE del 02/12/2024 – Registro Generale n. 19494 – Registro

Particolare n. 14673 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

Il fabbricato veniva edificato anteriormente al 1942, infatti la planimetria catastale del sub.1 reca la data del 21/04/1941, mentre la planimetria catastale del sub.2 reca la data del 31/12/1939. Si sono tuttavia riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali sia per quanto riguarda la sagoma e conformazione dei vari piani, sia per la realizzazione di un ampliamento al piano secondo.

Anche in questo caso non si ritiene possibile regolarizzare l'ampliamento dell'unità immobiliare con riferimento all'art.40, c.6, della L.n.47/1985 in quanto "le ragioni del credito per cui si procede", ossia la trascrizione del pignoramento (del 02/12/2024), sarebbero ben successive al 02/10/2003, data di entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L.n.326/2003). Né è possibile ricorrere alla sanatoria di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 - c.d. criterio della "doppia conformità" - in quanto l'abuso si configura come sopraelevazione in zona sismica e quindi non potrebbe sussistere la conformità all'attuale disciplina edilizia. In definitiva la porzione di abitazione abusivamente realizzata quale ampliamento della parte preesistente non può essere sanata, con riferimento alle norme attualmente vigenti, e di essa si stimerà unicamente il valore d'uso applicando una decurtazione forfettaria del 50% del valore di mercato.

Inoltre la nuova porzione di immobile realizzata in assenza di titolo non risulta censita al catasto fabbricati e si è dell'avviso che a tale adempimento si debba provvedere con la presentazione di una pratica DOCFA per denuncia di variazione, provvedendo contestualmente alla modifica delle planimetrie esistenti per adeguarle all'effettivo stato dei luoghi, con una spesa stimata di € 2.200,00. (v. alleg.2.3 e 2.4, planimetrie immobili).

g) attestazione di prestazione energetica:

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) risulta allegato al titolo di provenienza (v.

alleg.7).

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

DESCRIZIONE DEL BENE.

Le superfici lorde delle varie porzioni che compongono il lotto e i rispettivi rapporti mercantili sono riassunti nella tabella seguente.

Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Comm. (m ²)
Superficie principale	S1	136,00	1,00	136,00
Superficie commerciale	(SUC)			m ² 136,00

Al piano terra dell'immobile è presente un vano cucina-pranzo e un ripostiglio, al piano primo si trovano: una camera da letto, un servizio igienico e un disimpegno-soggiorno; al terzo piano, con accesso dalla Velardo, si trovano: un ingresso, una camera da letto, un ripostiglio, una seconda cucina ed un servizio igienico.

La struttura del fabbricato è in muratura portante. Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. Il bagno presenta i pavimenti e le pareti rivestiti con piastrelle di ceramica; i sanitari sono di tipo ordinario. Gli infissi esterni sono in alluminio e le porte interne di tipo tamburato in legno. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico e fognario sottotraccia. (v. planim. alleg. 2.3 e 2.4 alleg.1 fotografie e alleg.3 foto aerea).

VALUTAZIONE.

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo 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 e di 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" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). 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

Fabbricato – Via Chiasso Calabrò, n.19 - Ragusa

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Fabbricato	
Destinazione	Residenziale	
Sup. principale (S1)	75,00	
Sup. terrazza (SUT)	2,50	
Sup. magazzino (SUM)	25,00	
Sup. garage (SUG)	30,00	
Livello Piano (LIV)	2	
Servizi num. (SER)	2	
Impianti tecnologici (IMP)	0	
Stato di manutenzione (STM)	1	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	19/12/2022	
Prezzo	31.000,00 €	

Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 19/12/2022 Dott. Falco Giovanna Repertorio n. 38.514 Raccolta n. 17.010 Importo 31.000,00 €
-------------	--

- **Comparabile B**

Casa per civile abitazione – Via Giusti n.105 – Ragusa

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa per civile abitazione
Destinazione	Residenziale
Sup. principale (S1)	85,00 mq
Sup. terrazza (SUT)	0,00 mq
Sup. magazzino (SUM)	50,00 mq
Sup. garage (SUG)	0,00 mq
Livello piano (LIV)	2
Servizi num. (SER)	1
Impianti tecnologici (IMP)	0
Stato di manutenzione (STM)	1
	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	27/01/2025
Prezzo	25.000,00 €
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 27/01/2025 Dott. Di Matteo Maria Repertorio n. 85.864 Raccolta n. 28.272 Importo 25.000,00 €

- **Comparabile C**

Casa per civile abitazione – Via Giusti n.121 - Ragusa

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa per civile abitazione
Destinazione	Residenziale
Sup. principale (S1)	85,00 mq
Sup. terrazza (SUT)	0,00 mq
Sup. magazzino (SUM)	50,00 mq
Sup. Garage (SUG)	0,00 mq
Livello piano (LIV)	1
Servizi num. (SER)	2
Impianti Tecnologici (IMP)	0
Stato Di Manutenzione (STM)	3
	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	28/06/2024
Prezzo	80.000,00 €
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 28/06/2024 Dott. Bonanno Carmelo Repertorio n. 5.713 Raccolta n. 4.585 Importo 80.000,00 €

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

Unità di misura mq;

- **Sup. Terrazza (SUT):** la superficie terrazza 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. Magazzino (SUM):** la superficie magazzino 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. Garage (SG):** la superficie garage 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 piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocato l'immobile;

- **Servizi (SER):** la caratteristica servizi è una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi in genere oltre il primo nella formazione del prezzo dell'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	31.000,00	25.000,00	80.000,00	
Data (DAT)	30	5	12	
Sup. Principale (S1)	75,00	85,00	85,00	136,00
Sup. Terrazza (SUT)	2,50	0,00	0,00	0,00
Sup. Magazzino (SUM)	25,00	15,00	50,00	0,00
Sup. Garage (SG)	30,00	0,00	0,00	0,00
Livello Piano (LIV)	2	2	1	2
Servizi (SER)	2	1	2	2
Impianti Tecnologici (IMP)	0	0	0	0
Stato di Manutenzione (STM)	1	1	3	2
P. medio	383,90	286,53	864,86	

Tabella indici/ rapporti mercantili

Saggio di Data [i(DAT)]	2,50%
Coeff. Terrazza [i(SUT)]	20%

Coeff. Magazzino [i(SUM)]	15%	
Coeff. Garage [i(SUG)]	5%	
Saggio Livello Piano [i(l)]	2,50%	
Servizi	Costo di costruzione	10.000
	Vetustà (t)	5
	Vita utile (n)	20
Impianti tecnologici	Costo di costruzione	15.000
	Vetustà (t)	10
	Vita utile (n)	30
Costo passaggio stato di manutenzione	Da 1 a 2	25.000

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 $[i(\text{DAT})]$ è da indagine di mercato.

$[i(\text{DAT})] = 0,025$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta:

$$p_A(\text{DAT}) = 31.000,00 * (-0,025) / 12 = -64,58 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 25.000,00 * (-0,025) / 12 = -52,08 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 80.000,00 * (-0,025) / 12 = -166,67 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{S1}) = \text{PRZ} / \text{SUC}$

$$p_A(\text{S1}) = 31.000,000 / 80,75 = 383,90 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 25.000,000 / 87,25 = 286,53 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S1}) = 80.000,000 / 92,50 = 864,86 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Terrazza (SUT)

$[i(\text{SUT})] = 0,20$ indice mercantile

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{SUT}) = p(\text{S1}) * [i(\text{SUT})]$

$$p_A(\text{SUT}) = 286,53 * 0,20 = 57,31 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUT}) = 286,53 * 0,20 = 57,31 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUT}) = 286,53 * 0,20 = 57,31 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Magazzino (SUM)

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

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{SUM}) = p(S1) * [i(\text{SUM})]$

$$p_A(\text{SUM}) = 286,53 * 0,15 = 42,98 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUM}) = 286,53 * 0,15 = 42,98 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUM}) = 286,53 * 0,15 = 42,98 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Garage (SUG)

$[i(\text{SUG})] = 0,05$ indice mercantile

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{SUG}) = p(S1) * [i(\text{SUG})]$

$$p_A(\text{SUG}) = 286,53 * 0,05 = 14,33 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 286,53 * 0,05 = 14,33 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUG}) = 286,53 * 0,05 = 14,33 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

Il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione (I) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

A seconda della posizione dell'immobile da valutare rispetto al comparabile preso in esame si applica una delle seguenti formule:

$$p(\text{LIV}) = \text{PZR} * I;$$

$$p(\text{LIV}) = \text{PZR} * (I/1+I).$$

$$p_A(\text{LIV}) = 31.000,00 * (0,025/1+0,025) = 756,10 \text{ €}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 25.000,00 * (0,025/1+0,025) = 609,76 \text{ €}$$

$$p_C(\text{LIV}) = 80.000,00 * 0,025 = 2.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Servizi (SER)

Il prezzo marginale dei servizi è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio ed è stimato con il costo di impianto deprezzato considerando la durata e la vetustà (costo di ricostruzione deprezzato).

$$p(\text{SER}) = C * (1-(t/n)) = 10.000 * (1-(5/20)) = 7.500 \text{ €}$$

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.

$$p(IMP) = C * (1 - (t/n)) = 15.000 * (1 - (10/30)) = 10.000 \text{ €}$$

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.

$$p(STM) = 25.000 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Data (DAT) €/mese	-64,58	-52,08	-166,67	
Sup. Principale (S1) €/m²	286,53	286,53	286,53	
Sup. Terrazza (SUT) €/m²	57,31	57,31	57,31	
Sup. Magazzino (SUM) €/m²	42,98	42,98	42,98	
Sup. Garage (SUG) €/m²	14,33	14,33	14,33	
Livello Piano (LIV) €	756,10	609,76	2.000,00	
Servizi (SER) €	7.500,00	7.500,00	7.500,00	
Impianti tecnologici (IMP) €	10.000,00	10.000,00	10.000,00	
Stato di Manutenzione (STM) €	25.000,00	25.000,00	25.000,00	

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)		31.000,00 €		25.000,00 €		80.000,00

Data (DAT)	(0-30) * -64,58	1.937,50	(0-5) * - 52,08	260,42	(0-12) * -166,67	2.000,00
Sup. Principale (S1)	(136,00-75,00)* 286,53	17.478,51	(136,00-85,00)* 286,53	14.613,18	(136,00-85,00) * 286,53	14.613,18
Sup. Terrazza (SUT)	(0,00 - 2,50) * 57,31	-143,27	(0,00 - 0,00) * 57,31	0,00	(0,00 - 0,00) * 57,31	0,00
Sup. Magazzino (SUM)	(0,00 - 25,00)* 42,98	-1.074,50	(0,00-15,00)* 42,98	-644,70	(0,00-50,00)* 42,98	-2.149,00
Sup. Garage (SUG)	(0,00 - 30,00) * 14,33	-429,80	(0,00 - 0,00) * 14,33	0,00	(0,00 -0,00) * 14,33	0,00
Livello di Piano (LIV)	(2-2) * 756,10	0,00	(2-2) * 609,76	0,00	(2-1) * 2.000,00	2.000,00
Servizi (SER)	(2-2)*7.500,00	0,00	(2-1)*7.500,00	7.500,00	(2-2)*7.500,00	0,00
Impianti Tecnologici (IMP)	(0-0) * 10.000	0,00	(0-0) * 10.000	0,00	(0-0) * 10.000	0,00
Stato di Manutenzione e (STM)	(2-1) * 25.000	25.000,00	(2-1) * 25.000	25.000,00	(2-3) * 25.000	-25.000,00
Prezzo Corretto		73.768,45		71.728,90		71.464,18

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 $d\% \leq 5\%$

$$d\% = (73.768,45 - 71.464,18) / 71.464,18 * 100 = 3,22 \%$$

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.

$$\text{Tale valore è uguale a } (73.768,45 + 71.728,90 + 71.464,18) / 3 = 72.320,51 \text{ €}$$

In conclusione il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato a: 72.320,51 €.

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

Dal valore stimato andrà sottratta la spesa individuata per la regolarizzazione catastale, con il rinnovo delle planimetrie.

Pertanto il valore del lotto al netto di spese e detrazioni risulta pari a:

$$€ 72.320,51 - € 2.200,00 = € 70.120,51.$$

Infine, il valore di vendita forzata del bene si determina detraendo ulteriormente un importo forfettario, nella misura del 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente individuati nella presente relazione, e risulta pari a:

$$€ 70.120,51 - € 10.518,08 = € 59.602,43$$

che si arrotonda a: € 59.600,00.

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene:

Il bene risulta interamente di proprietà dell'esecutato.

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:

- Verbali di sopralluogo;
- Allegato n. 1 - Fotografie;
- Allegato n. 2 - Planimetrie immobili;
- Allegato n. 3 - Foto aree lotti;
- Allegato n. 4 - Visure catastali;
- Allegato n. 5 - Estratti di mappa;
- Allegato n. 6 - Planimetrie Catastali Fabbricati;
- Allegato n. 7 - Titoli di proprietà;
- Allegato n. 8 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato n. 9 - Certificato Stato di Famiglia ed estratto Atto di Matrimonio dell'esecutato;
- Allegato n. 10 - Accesso Agenzia delle Entrate per definizione u.i. non individuata;
- Allegato n. 11 - Schede sintetiche lotti.

Ragusa, li 21/06/2025.

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Roberto Piccitto)

