



TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salvatore Casano, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2021 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nato a XXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nato a XXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nato a XXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX

SOMMARIO

Scheda riassuntiva lotto 1.....	3
Scheda immobile lotto 1	4
Scheda riassuntiva lotto 2.....	5
Scheda immobile lotto 2	6
Incarico	7
Premessa.....	7
Lotto 1	7
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Consistenza	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Lotto 2	13
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini	14
Consistenza	14
Dati Catastali.....	15
Precisazioni	15
Patti	15
Stato conservativo.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	20
Lotto 2	26

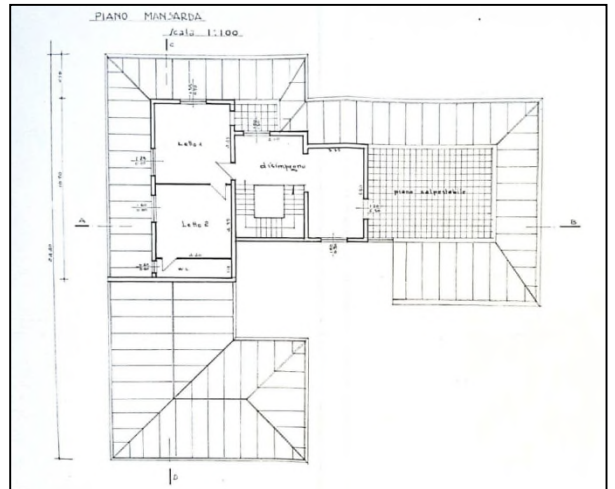
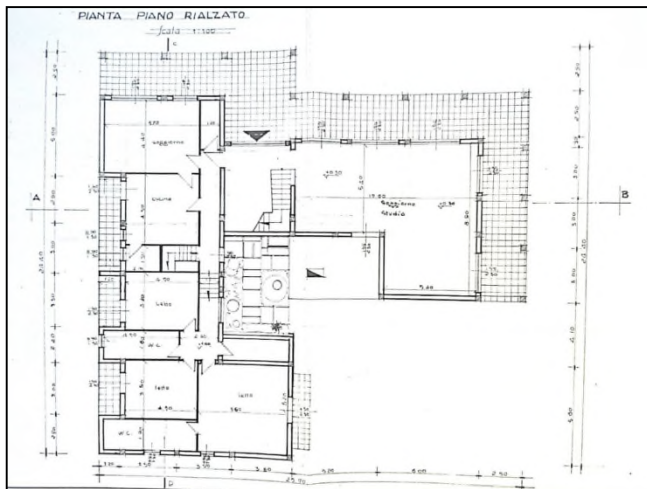
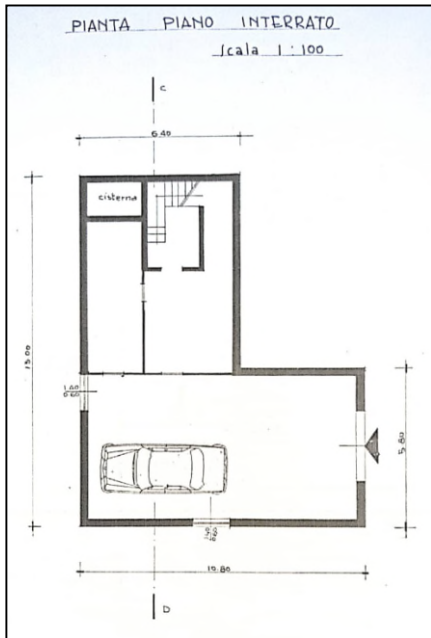
SCHEMA RIASSUNTIVA LOTTO1

Esecuzione Immobiliare r.g. 200/2021 Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo Custode e Delegato: Avv. Emanuele Guerrieri Esperto Estimatore: Ing. Salvatore Casano		
LOTTO 1	Bene N. 1	Villa ubicata a Vittoria (RG) - via Marangio n.190, piano S1-T-1, composto da 16,5 vani più servizi balcone e terrazza e garage con ampia area esterna di circa mq 2.150, superficie commerciale mq. 709,00.
Ubicazione		Vittoria, Via Marangio n.190, piano seminterrato - piano rialzato e mansarda (Coord. Geog.: 36,9595 - 14,5422)
Titolarità Provenienza Ventennale		Piena proprietà per la quota 1/1, a XXXXXXXXXXXXXXX. Dalla verifica della continuità nel ventennio si riscontra che dal 16 agosto 1976 il bene è di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX. La provenienza della proprietà è da asserirsi in virtù della successione (den. N. 54 vol. 191 U.R. Vittoria) in morte di XXXXXXXXXXXXXXX, atto di stralcio quota divisionale del 7 maggio 1980 e successivo atto di assegnazione divisionale in conto di futura divisione del 17 maggio 1982.
Dati Catastali		NCEU - Vittoria, Foglio 89, Particella 224, cat. A7, CL 3, consistenza 16,5 vani, rendita € 1.832,13, Piano S-T-1. Viale Marangio s.n.c. Sussiste corrispondenza catastale.
Occupazione		L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge.
Completezza documentazione ex art. 567		Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., com.2 risulta completa
Normativa urbanistica		La villa ricade nella zona definita nel P.R.G. vigente di Vittoria come "C3.3 - nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione" normate nell'art. 31 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e per una piccola porzione di area nella "B4 zona territoriale omogenea residenziale parzialmente edificata" normate nell'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.
Regolarità urbanistica		La villa risulta regolare in quanto è stato rilasciato dal Comune di Vittoria giusto titolo edilizio. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Autorizzazione edilizia: Concessione edilizia a sanatoria n. 553 dell'11 novembre 1991.
Agibilità/abitabilità		L'immobile non risulta agibile.
Valore di mercato		€ 634.796,06
Valore di vendita forzata		€ 539.580,00
Vendibilità	Buona – Villa indipendente con garage ampia area esterna, stato di manutenzione medio, molto appetibile essendo l'offerta molto ridotta in riferimento a ville con ampia area esterna situate all'interno del centro abitato, inoltre potenziali investitori possono prevedere piani di lottizzazioni e trasformazione tutti questi fattori rendono la vendibilità medio-alta.	
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e su siti internet	
Vincoli	Nessun vincolo	
Oneri	Nessun onere	
APE	Sarà redatto successivamente all'assegnazione del lotto prima della redazione dell'atto di conferimento.	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni	
	Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Iscritto a Ragusa il 14/03/2018 Reg. gen. 4138 - Reg. part. 533 Quota: 1/1 Importo: € 152.250,00 A favore di XXXXXXXXXXXXXXX Contro XXXXXXXXXXXXXXX Capitale: € 101.464,1	
	Trascrizioni	
	Verbale di Pignoramento Immobili Trascritto a Ragusa il 11/10/2021 Reg. gen. 16687 - Reg. part. 11234 Quota: 1/1 A favore di XXXXXXXXXXXXXXX Contro XXXXXXXXXXXXXXX	

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 1

Descrizione	Villa ubicata a Vittoria (RG) - via Marangio s.n.c., piano S1-T-1, composto da 16,5 vani più servizi balcone e terrazza e garage con ampia area esterna destinata di circa mq 2.150, superficie commerciale mq. 709,00.		
Destinazione	Residenziale		
CARATTERISTICHE	Sup. esterna lorda (m ²)	Indice	Sup. com. (m ²)
Abitazione piano rialzato	310,92	1,00	310,92
Garage	62,64	0,50	31,32
Loc. deposito e cisterna	46,08	0,50	23,04
Portico	98,00	0,15	14,80
Verande	14,64	0,30	4,39
Terreno ed area esterna	2.147,44	0,10	209,12
Abitazione piano mansarda	104,49	1,00	104,49
terrazza	44,46	0,21	9,45
Balcone scoperto	4,86	0,30	1,46
Superficie commerciale totale		m ²	709,00
Valore di mercato			€ 639.796,06
Valore di vendita forzata			€ 539.580,00



SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO 2

Esecuzione Immobiliare r.g. 200/2021 Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo Custode e Delegato: Avv. Emanuele Guerrieri Esperto Estimatore: Ing. Salvatore Casano	
LOTTO 2	Bene N. 2 Garage ubicato a Vittoria (RG) - via Principe Umberto n. 310, piano terra, composto da un solo vano di circa mq 21 lordi, superficie netta circa mq. 16,00.
Ubicazione	Vittoria, via Principe Umberto n. 310, piano terra (Coord. Geog.: 36,9541 - 14,5315)
Titolarità Provenienza Ventennale	Piena proprietà per la quota 1/1, a XXXXXXXXXXXXXXX. Dalla verifica della continuità nel ventennio si riscontra che dal 02 settembre 1959 al 25 maggio 2015 il bene è di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX con proprietaria di 1/1, dal 25 maggio 2015 il bene è di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX con proprietà di 1/1. La provenienza della proprietà a XXXXXXXXXXXXXXX è da asserirsi in virtù della successione (den. N. 732 vol. 9990 U.R. Vittoria) in morte di XXXXXXXXXXXXXXX in virtù del testamento olografo del 01 luglio 2015.
Dati Catastali	NCEU - Vittoria, Foglio 208, Particella 5691, cat. C6, CL 1, consistenza 21 mq, rendita € 39,04, Piano terra. Via P. Umberto n.310. Non Sussiste corrispondenza catastale.
Occupazione	L'immobile risulta libero.
Completezza documentazione ex art. 567	Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., com.2 risulta completa
Normativa urbanistica	L'immobile oggetto della presente ricade nella zona definita nel P.R.G. vigente di Vittoria come "A zona residenziale comprendente il nucleo di fondazione di Vittoria e la sua prima espansione" normate nell'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.
Regolarità urbanistica	L'edificio nel suo complesso risulta regolare essendo una costruzione ante 1967.
Agibilità/abitabilità	L'immobile non risulta agibile.
Valore di mercato	€ 12.899,67
Valore di vendita forzata	€ 8.965,00
Vendibilità	Modesta – il garage a causa dello stato di manutenzione scarso e delle opere da eseguirsi per renderlo idoneo all'uso può scoraggiare i potenziali acquirenti, in compenso la posizione centrale potrebbe invece renderlo molto appetibile sia come posto auto che come deposito a servizio di attività commerciali presenti nelle vicinanze.
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e su siti internet
Vincoli	Vincoli storico-architettonico come da N.T.A. del P.R.G. vigente
Oneri	Oneri di regolarizzazione catastale (Si stimano in circa € 2.000,00)
APE	Non necessario
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Iscritto a Ragusa il 14/03/2018 Reg. gen. 4138 - Reg. part. 533 Quota: 1/1 Importo: € 152.250,00 A favore di XXXXXXXXXXXXXXX Contro XXXXXXXXXXXXXXX Capitale: € 101.464,1
	Trascrizioni Verbale di Pignoramento Immobili Trascritto a Ragusa il 11/10/2021 Reg. gen. 16687 - Reg. part. 11234 Quota: 1/1 A favore di XXXXXXXXXXXXXXX Contro XXXXXXXXXXXXXXX

SCHEMA IMMOBILE

LOTTO 2

Descrizione	Garage ubicato a Vittoria (RG) - via Principe Umberto n. 310, piano terra, composto da un solo vano di circa mq 21 lordi, superficie netta circa mq. 16,00.		
DESTINAZIONE	Garage		
CARATTERISTICHE	Sup. esterna lorda (m²)	Indice	Sup. com. (m²)
GARAGE	21,00	1	21,00
Valore di mercato		€ 12.899,67	
Valore di vendita forzata		€ 8.965,00	



INCARICO

In data 05/11/2021, il sottoscritto Ing. Salvatore Casano, con studio in Via del Quarantotto, 96 - 97019 - Vittoria (RG), email ing.casano@gmail.it, PEC salvatore.casano@ingpec.eu, Tel. 338.2561582, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Vittoria (RG) - via Marangio n.190, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vittoria (RG) - via Principe Umberto n.310, piano T

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Vittoria (RG) - via Marangio, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è una villa posta all'interno di un'ampia area di pertinenza di circa mq. 2150, realizzata a due elevazioni fuori terra e ad un piano interrato. L'immobile è ubicato in un contesto residenziale con discreta dotazione di servizi di base (scuole, negozi, parcheggi ecc.). Urbanisticamente il contesto risulta caratterizzato dal tessuto viario più o meno regolare in una zona di non recente espansione edilizia, distante circa un chilometro e mezzo dal centro storico e a circa settecento metri dall'Ospedale Riccardo Guzzardi di Vittoria. Per la precisione l'immobile ricade nella zona C3.3 (Nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione) e per una piccola porzione nella zona B4 (Zona territoriale omogenea residenziale parzialmente edificata) del vigente PRG di Vittoria. La costruzione dell'immobile è avvenuta nell'anno 1976, così come si evince dai documenti reperiti all'ufficio urbanistica del Comune di Vittoria, la realizzazione delle strutture in c.a. è stata ultimata nell'anno 1976 quindi, prima del decreto di classificazione di zona sismica del 14/11/1981, difatti le strutture sono state solo verificate con certificato di idoneità statica ai sensi dell'art.35 legge del 28 Febbraio 1985 n. 47 e non sismica. Da quanto è stato possibile rilevare dalle schede catastali, si evince che il fabbricato è stato registrato con uso residenziale alla data del 18/02/1986. Sulla base dei documenti acquisiti dal sottoscritto CTU, è possibile affermare che la struttura portante è costituita da telai in c.a. con parziali telai di irrigidimento trasversali, con pilastri di dimensione cm 30x30, travi di dimensione cm 30x50 e cm 80x21 e fondazioni del tipo a plinto collegate con travi in c.a. I solai hanno uno spessore di cm 21+4=25 e sono in laterizio misto conglomerato, il tutto del tipo prefabbricato, con tamponamenti in muratura, in conci di tufo calcareo al piano rialzato delle spessore di cm 30 al piano rialzato e in laterizi per i restanti piani e con tramezzi in laterizio. Si accede alla villa dalla Via Marangio tramite un viale asfaltato di proprietà di terzi di cui si ha servitù di passaggio, percorso lo stesso per circa m 80 sul lato destro si raggiunge il cancello di ingresso. Fatto accesso all'area di pertinenza il fabbricato è posto a sinistra, dal porticato si raggiunge la porta d'ingresso principale. La villa al suo interno è formata al piano rialzato da un ingresso, su cui è posta anche la scala che porta al piano mansarda, ampio salone, dispensa, sala pranzo, cucina, lavanderia, vano scala per scendere nel piano interrato, corridoio che unisce la zona giorno rialzata di circa un metro con la zona notte tramite gradini,

due lettini, bagno, ripostiglio, letto e bagno a servizio di quest'ultima. Al piano mansarda si trovano: ampio disimpegno, studio, lettino e w.c. ed al piano interrato: garage, due vani deposito, vano cisterna e vano scala per accedere al piano rialzato. La villa nel suo complesso ha una consistenza di 709 mq commerciali. Si precisa che sono presenti le seguenti barriere architettoniche: i gradini posti sul davanti il porticato d'ingresso dell'edificio, le scale per raggiungere il garage, la mansarda e la terrazza, i gradini del disimpegno, i sanitari dei bagni per adeguamento. I gradini sul porticato possono essere superati con una scivola realizzata in prefabbricato in acciaio zincato, le scale con l'utilizzo di un montascale ed infine andrebbe adeguato quantomeno il solo bagno con sostituzioni dei sanitari e della vasca e l'eliminazione di eventuali altri impedimenti. Si presume un costo indicativo per eliminare tutte le barriere architettoniche di circa € 10.000,00 (euro diecimila/00).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
via XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX (XX)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	246,08 mq	310,92 mq	1,00	310,92 mq	3,00 m	rialzato
Garage	52,52 mq	62,64 mq	0,50	31,32 mq	2,40 m	interrato
Locale di deposito e cisterna	40,25 mq	46,08 mq	0,50	23,04 mq	2,40 m	interrato
Portico	98,00 mq	98,00 mq	0,15	14,80 mq	0,00 m	rialzato
terreno ed area esterna	2147,44 mq	2147,44 mq	0,10	209,12 mq	0,00 m	
Abitazione	88,57 mq	104,49 mq	1,00	104,49 mq	2,10 m	mansarda
terrazza	39,42 mq	44,46 mq	0,21	9,45 mq	0,00 m	mansarda
Balcone scoperto	3,75 mq	4,86 mq	0,30	1,46 mq	0,00 m	mansarda
Verande	14,64 mq	14,64 mq	0,30	4,39 mq	0,00 m	rialzato
Totale superficie convenzionale:				708,99 mq		

Il bene è divisibile in due unità immobiliari.

La superficie commerciale della villa è stata calcolata considerando le relative pertinenze sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI. La superficie del terreno ed area esterna è stata calcolata per differenza tra la superficie dell'intera particella indicata in catasto terreno e la superficie di ingombro dell'intero fabbricato comprese le superfici del portico e delle verande a piano rialzato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	224		1	A7	3	16,5		€ 1.832,13	S-T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazioni in essere.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda l'edificio risultano discrete, in quanto la facciata si presenta in modeste condizioni, essendo presenti macchie di umidità sulle pareti. Per quanto riguarda l'interno posso affermare che gli ambienti si presentano in un buono stato di conservazione tranne in alcune zone come nel soffitto del soggiorno in corrispondenza del camino e nel soffitto degli ambienti a piano mansarda dove si evidenziano problemi di umidità con intonaco distaccato dovuto a piccole infiltrazioni di acqua causati molto probabilmente da problemi di impermeabilizzazione. Per quanto riguarda le porte, infissi esterni, pavimenti sono da riferirsi alla fine degli anni settanta e seppur datati si presentano in buone condizioni, l'impiantistica è quella originale risalente all'anno costruzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile dei vani è di circa m 2,20 al piano seminterrato, m 3,10 al piano rialzato e m 2,10 al piano mansarda (intesa come altezza media).

-Esposizione edificio: su tutti e quattro i punti cardinali.

-Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato, tamponamenti in blocchi di tufo e doppia fila di laterizi e tramezzi in laterizio.

-Intonaci/finiture interne dell'appartamento: intonaco civile per interni e idropittura alle pareti, cucina, bagno e doppio servizio in ceramica, presenza in salone e negli ambienti della mansarda di umidità dovuta a infiltrazioni d'acqua. Risulta necessario un intervento di ristrutturazione della terrazza con nuova impermeabilizzazione, coibentazione e pavimentazione per eliminare i fenomeni per poi provvedere negli ambienti interni al recupero dell'intonaco nelle zone dove è distaccato e successiva rinfrescata.

-Pavimentazione: vano scala in stile classico con finitura in legno di ottima fattura, gli altri ambienti presentano pavimentazione con mattoni in cotto dal formato standard quadrato, per l'esterno e quindi, balcone, porticato e terrazza con si sono utilizzati mattoni in cotto per esterno di formato standard.

-Impianto di riscaldamento: l'impianto principale è costituito con caldaia a gas e termosifoni, è presente un camino a legna nel salone, ed infine sono installati in alcuni ambienti climatizzatori monosplit per raffrescamento e riscaldamento.

-Infissi esterni: doppie ante in legno di colore tipo rovere scuro poste sia all'interno che all'esterno di ottima fattura.

-Infissi interni: porte in legno con maniglia in metallo dorato di pregiata qualità.

-Impianto elettrico, idrico, altri impianti: L'impianto elettrico risalente all'anno di realizzazione dell'appartamento è del tipo sottotraccia funzionante, è presente un contatore di 3 KW. Per quanto riguarda l'impianto idrico è anch'esso risalente all'anno di costruzione è presente un serbatoio con press-control e pompa di rilancio posto sulla terrazza. Per quanto riguarda l'acqua calda dei sanitarie e il riscaldamento è presente una caldaia a gas. La villa è regolarmente allacciata alla rete del gas con contatore alloggiato nell'apposita cassetta incassata sulla facciata.

-Segni di dissesto e/o degrado: non rilevati.

-Spazi e sistemazioni esterne: piazzale, giardino, porticato, balcone e terrazza.

-Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: buono.

-presenti impianto Tv, telefono e citofono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti e precisamente dai coniugi XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/08/1976	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Ragusa	16/02/1978	2093	1953
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Vittoria	16/08/1976	54	191
Dal 07/05/1980	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Atto di stralcio quota divisionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Giuseppa Nicosia	07/05/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Ragusa	20/05/1980	6752	6170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/1982	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Atto di assegnazione divisionale in conto di futura divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Valenti	17/05/1982	13126	4233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Ragusa	22/05/1982	6975	6145
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del

pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 06/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ragusa il 14/03/2018
Reg. gen. 4138 - Reg. part. 533
Quota: 1/1
Importo: € 152.250,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 101.464,11

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 11/10/2021
Reg. gen. 16687 - Reg. part. 11234
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della ipoteca giudiziale e della trascrizione di pignoramento. Contestualmente, bisognerà corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: l'ipoteca giudiziale da cancellare incide con un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% sul totale dell'importo iscritto quindi euro 761,25 più euro 59,00 di bollo più euro 35,00 di tassa ipotecaria ed infine la cancellazione della trascrizione di pignoramento inciderà tra bollo, imposta e tassa ipotecaria per un importo di euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente ricade nella zona definita nel P.R.G. vigente di Vittoria come "C3.3 nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione" normate nell'art. 31 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e per una piccola porzione di area nella "B4 zona territoriale omogenea residenziale parzialmente edificata" normate nell'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La villa risulta regolare in quanto è stato rilasciato dal Comune di Vittoria giusto titolo edilizio.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Di seguito si riportano i dati della autorizzazione edilizia:

- Concessione edilizia a sanatoria n. 553 dell'11 novembre 1991.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vittoria (RG) - via Principe Umberto n.310, piano T

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è un garage di mq. 21 lordi posto a piano terra di un edificio storico in muratura portante. L'immobile è ubicato ad angolo tra la via P. Umberto e la via Vicenza in pieno centro abitato in una zona con ottima dotazione di servizi di base (scuole, uffici postali, attività commerciali ecc.). Urbanisticamente il contesto risulta caratterizzato dal tessuto viario regolare in una zona centrale di prima espansione alle spalle dal rinomato Corso Cavour. Per la precisione l'immobile ricade nella zona A (zona residenziale comprendente il nucleo di fondazione di Vittoria e la sua prima espansione) del vigente PRG di Vittoria. L'epoca di costruzione è sicuramente antecedente al 1967 e con molta probabilità anche ante 1942 come si evince dalle caratteristiche architettoniche storiche.

Si accede al garage da via Principe Umberto n. 310 tramite un portone a due ante in legno non in modesto stato di manutenzione. Il garage è composto da un unico vano di forma pressoché rettangolare, con lato fronte strada di circa m 3,00 per una profondità di circa m 4,88, sul lato destro del portone è presente una nicchia profonda circa m 1,25 dove è posto un serbatoio in eternit. Inoltre, all'interno del vano garage è presente un altro serbatoio in PVC e due aperture che danno accesso ad altri ambienti di proprietà di terzi. Il solaio è composto da un soppalco in legno strutturato con travi uso fiume e tavolato. Il garage al momento del sopralluogo risulta occupato da materiali di ogni genere accatastato e depositato all'interno quali: imballaggi in legno, imballaggi in plastica, mobili di ogni genere, materassi ecc. che oltretutto hanno reso le operazioni di rilievo complicate.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
via XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXX - XXXXXXXX (XX)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Est con via Principe Umberto, a Nord-Ovest con proprietà di altra ditta e via Vicenza, a Sud-Est e Sud-Ovest con proprietà di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	16,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata dal sottoscritto CTU considerando le reali misurazioni eseguite in fase di sopralluogo e limitatamente a quanto è stato possibile rilevare in fase di sopralluogo data l'impossibilità di poter accedere all'interno del garage e alla presenza di ingombri all'interno. La superficie commerciale è di circa mq 21,00 e che questa sia coincidente con la superficie catastale è solamente una coincidenza dato che la planimetria catastale non corrisponde con lo stato di fatto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	208	5691	2	1	C6	1	21		39,04 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata riscontrata in fase di sopralluogo un'errata corrispondenza con la planimetria catastale, infatti la planimetria del F. 208 part. 5691 sub. 2 non rappresenta graficamente e non individua il garage in oggetto. Da una verifica si è accertato che sono stati invertiti i subalterni 2 e 3. Risulta necessario al fine di correggere tale errata identificazione del dato catastale presentare una segnalazione all'Agenzia delle Entrate tramite portale SISTER. Inoltre, anche la planimetria del sub 3, che però individua l'immobile in oggetto, non rappresenta graficamente la presenza dei tramezzi interni. Quindi, risulta necessario provvedere alla regolarizzazione quest'ultima difformità, che consta di una variazione DOCFA associata ad una CILA tardiva da protocollare all'Ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria. Per regolarizzare, le sopra indicate difformità catastali, si stima forfettariamente per oneri e spese tecniche un importo di circa € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazioni in essere.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda l'immobile risultano scarse, in quanto la facciata si presenta in condizioni di degrado con intonaco staccato, all'interno risultano necessari interventi di ripristino dell'intonaco e di tinteggiatura. Il soffitto realizzato con struttura in legno e precisamente con travi uso fiume e tavolato necessita di un intervento di manutenzione straordinario. Per quanto riguarda la porta di ingresso va completamente ristrutturata o meglio sostituita rispettando i vincoli architettonici dei palazzi storici. L'impiantistica presente è in condizioni di manutenzione pessime, risulta completamente da ripristinare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/09/1959 al 25/05/2015	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Siracusa	12/04/1960	8436	6897
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Vittoria		210	173
Dal 25/05/2015	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ragusa	24/11/2016	16124	10926
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Vittoria	15/11/2016	732	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 06/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ragusa il 14/03/2018
Reg. gen. 4138 - Reg. part. 533
Quota: 1/1
Importo: € 152.250,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 101.464,11

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 11/10/2021
Reg. gen. 16687 - Reg. part. 11234
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della ipoteca giudiziale e della trascrizione di pignoramento. Contestualmente, bisognerà corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: l'ipoteca giudiziale da cancellare incide con un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% sul totale dell'importo iscritto quindi euro 761,25 più euro 59,00 di bollo più euro 35,00 di tassa ipotecaria ed infine la cancellazione della trascrizione di pignoramento inciderà tra bollo, imposta e tassa ipotecaria per un importo di euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente ricade nella zona definita nel P.R.G. vigente di Vittoria come "A zona residenziale comprendente il nucleo di fondazione di Vittoria e la sua prima espansione" normate nell'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio nel suo complesso risulta regolare essendo una costruzione storica sicuramente ante 1942. Le planimetrie catastali risultano presentate nel 1940. Le difformità interne rispetto alla planimetria catastale possono essere regolarizzate con una CILA tardiva da protocollare all'Ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il valore di mercato rappresenta la stima della somma di denaro alla quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile (property) dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti, in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza, prudentemente e senza coercizione.

La determinazione di detto valore va eseguita tenendo conto dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità che promuove la stima.

Dall'individuazione dell'aspetto economico dipende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale. Nella realtà, per quanto siano molteplici e varie le situazioni per le quali è richiesta la stima di un bene, la metodologia estimativa riconduce tali situazioni, a tre approcci:

- approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo (costo di costruzione, di trasformazione, etc.);
- approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Il procedimento indiretto conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse - come quello delle compravendite di beni similari - bensì indirettamente, ad esempio attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella in stima (reddito e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato.

CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto sarà eseguita mediante il procedimento comparativo; nel caso specifico si è scelto di adottare l'M.C.A. (Market Comparison Approach), un procedimento comparativo pluriparametrico, in quanto il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie di prezzi collegati ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Il M.C.A. prevede le seguenti fasi:

- a) Analisi di mercato per la rilevazione dei dati economici recenti relativi ad immobili (*comparable*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (*subject*). L'indagine di mercato per la costruzione del campione di riferimento è rivolta a:
 - recenti offerte di vendita pubblicate su siti internet, quotidiani ed agenzie immobiliari;
 - valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito a cura dell'Agenzia delle Entrate_Territorio.
- b) Individuazione delle caratteristiche differenziali, generali e specifiche degli immobili venduti od offerti, assunti come riferimento (*comparable*), rispetto all'immobile oggetto di valutazione (*subject*).
- c) Test di ammissibilità dei *comparable*, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al *subject*, in relazione alle caratteristiche generali rispetto a un range di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo dei valori OMI registrato nella zona in cui ricade il *subject*, per immobili tipo logicamente analoghi, nel semestre più prossimo al momento della stima, allargato in funzione dei costi medi di ristrutturazione.
- d) Redazione della tabella dei dati nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparable* ammissibili e del *subject*.
- e) Stima dei prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparable* ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che il conduttore ordinario, è disponibile a versare in più per ciascuna caratteristica.
- f) Determinazione del prezzo di mercato richiesto attraverso:
 - la stima dei valori di mercato dei *comparable* "corretti", variando le loro caratteristiche per renderle analoghe a quelle del *subject*;
 - il calcolo del valore di mercato medio corretto;
 - il calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti dal valore medio;
 - l'eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento della media maggiore del 15%;
 - la stima del prezzo del *subject* per conciliazione dei valori corretti superstiti, ritenuti attendibili.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Vittoria (RG) - via Marangio, piano S1-T-1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 224, Zc. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

INDAGINE DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Per la raccolta dei dati si è fatto riferimento a dati di compravendite rilevati dalle inserzioni delle agenzie immobiliari locali per immobili simili a quello in stima, immobili a destinazione residenziale, da assumere come *comparable*.

Esame delle caratteristiche degli immobili "comparable"

I dati identificativi degli immobili oggetto di comparazione e le relative caratteristiche tecnico-economiche sono riportati nella tabella riassuntiva sotto allegata, questa, oltre a raccogliere in forma sintetica tutti i dati utili inerenti ai *comparable*, riporta le caratteristiche dell'immobile in stima ovvero del *subject*.

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)				
Immobili Residenziali			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce						
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita					
	Estremi	offerta di vendita Immobiliare.it cod 32751035-154		offerta di vendita Immobiliare.it cod EK-31465193	offerta di vendita Immobiliare.it cod 8680055	offerta di vendita Immobiliare.it cod 324598	offerta di vendita Immobiliare.it cod EK-50596031						
	Prezzo (€)	330.000,00		490.000,00	200.000,00	170.000,00	500.000,00						
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2022		2°/2022	2°/2022	2°/2022	1°/2022						
	Comune	Vittoria		Cittanova	Vittoria	Vittoria	Vittoria						
Indirizzo	Toponimo	c/da Anguilla		via Firenze	via Ettore Lena	Strada Circonvallazione	via Strada per Scoglitti	via Marangio					
	Numero civico	snc		1	snc	snc	25	snc					
Catastali	Sezione												
	Foglio	0		0	0	0	0	89					
	Part.ile	0		0	0	0	0	224					
	Subalterno	0		0	0	0	0						
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		R1	D3	R1	R1	R1	D3					
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	610,00	640	610,00	610,00	610,00						
		Massimo €/m ²	890,00	960,00	890,00	890,00	890,00						
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	610,00	640,00	610,00	610,00	610,00	640,00					
Massimo €/m ²		890,00	960,00	890,00	890,00	890,00	960,00						
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	543,00	Superficie in m ²	336,00	Superficie in m ²	200,00	Superficie in m ²	220,00	Superficie in m ²	471,00	Superficie in m ²	709,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata		Ricercata		Normale		Normale		Normale		Ricercata	
	Tipologia architettonica dell'edificio	Signorile		Civile		Civile		Civile		Civile		Signorile	
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Scadente		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Livello di piano dell'uiu	Terra	1,00	Terra	1,00	Terra	1,00	Terra	1,00	Terra	1,00	Terra	1,00
	Ascensore	Assente		Assente		Assente		Assente		Assente		Assente	
	Numero VC	>Due		Due		Due		Due		Due		Due	

TEST DI AMMISSIBILITÀ

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche del M.C.A. è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quello di stima, di cui siano noti i dati economici, siano stati oggetto di commercializzazione in epoca nota ed in un intervallo di tempo prossimo alla data di stima, appartengano alla stessa zona omogenea di mercato. Operativamente non sempre è possibile costituire un campione d'immobili di riferimento ideale in quanto, nel caso di compravendita, si hanno pochi prezzi, talvolta riferiti a periodi con andamenti del mercato immobiliare diversi. In questi casi si possono prendere in considerazione anche offerte di vendita. Inoltre, per integrare il campione di riferimento, spesso si ricorre a immobili che non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato, pertanto l'effetto della localizzazione non è riconducibile a un'unica legge di variazione.

Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei *comparable* e quelle del *subject* non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si rende necessario, dopo aver effettuato la comparazione, filtrare il campione selezionato, rispetto alle caratteristiche rappresentate da: natura del dato; epoca del dato; localizzazione; consistenza e stato conservativo, al fine di eliminare quei dati che, per loro natura, potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento.

Per quanto riguarda le caratteristiche: epoca del dato e localizzazione, si farà riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni O.M.I. per la tipologia considerata. Si procede quindi a un'omogeneizzazione del campione rispetto all'epoca del dato alla zona di ubicazione mediante le seguenti operazioni:

- si riallineano cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale dell'O.M.I. riferito all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato da *comparable*;
- si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto.

La somma algebrica dei prezzi e delle correzioni ΔV determinate in relazione alle predette caratteristiche generali conduce ai prezzi/valori Vc' , da cui desumere (rapportandoli alle loro superfici) i valori unitari corretti Vc dei *comparable*, che dovranno essere sottoposti al test di ammissibilità tramite cui si verifica che i prezzi/valori unitari dei *comparable* parzialmente corretti, ricadano nell'intervallo dei valori di mercato O.M.I. della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima. Poiché l'intervallo O.M.I. si riferisce ad immobili in stato normale, il range dovrà essere opportunamente ampliato per tener conto, dell'eventuale presenza tra i *comparable* di immobili in stato ottimo o scadente. I *comparable* risultati ammissibili saranno utilizzati come riferimenti nelle successive operazioni estimali.

Sulla base di questo procedimento, è stata costruita la tabella riassuntiva dove sono state inserite tutti i *comparable*, ai fini di stabilire sia i *comparable* ammissibili che il prezzo omogeneizzato minimo da utilizzare nella tabella dei prezzi marginali riferita ai prezzi marginali.

Si precisa che, nel caso di *comparable* appartenenti allo stesso periodo temporale (stesso semestre) del *subject*, pur rilevando l'esclusione dal test di ammissibilità, i *comparable* vengono considerati ugualmente.

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ								
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	D3	
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		R1	D3	R1	R1	R1		
Prezzo rilevato (€)		330.000,00	490.000,00	200.000,00	170.000,00	500.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{ €/m}^2$	640,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2°/2022	2°/2022	2°/2022	2°/2022	1°/2022	$V_{OMI} \text{ max.} = \text{ €/m}^2$	960,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	570,00	537,50	750,00	750,00	750,00	$C' (\text{ €/m}^2)$ (da scadente a normale)	300,00
	Coefficiente epoca K_c (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,32	1,49	1,00	1,00	1,00	$C' (\text{ €/m}^2)$ (da normale a ottimo)	300,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	750,00	800,00	750,00	750,00	750,00	Epoca stima	
	Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,07	1,00	1,07	1,07	1,07	Valore centrale OMI = €/m^2 (zona ed epoca subject)	800,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		543	336	200	220	471	709	
Prezzo unitario pc (€/mq)		607,73	1.458,33	1.000,00	772,73	1.061,57	Prezzo/Canone min. ammissibile = €/m^2 ($V_{OMI} \text{ min.} \cdot C'$)	340,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = pCi \times ke \times kl$ (€/mq)		852,96	2.170,54	1.066,67	824,24	1.132,34	Prezzo/Canone max ammissibile = €/m^2 ($V_{OMI} \text{ max.} \cdot C'$)	1.260,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'Ci \times ST$ (€)		463.157,89	729.302,33	213.333,33	181.333,33	533.333,33	$p'c \text{ min} = \text{ €}$	824,24
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	NO	SI	SI	SI		

REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI

Le caratteristiche che generalmente intervengono nella formazione del prezzo di un immobile possono essere quantitative o qualitative.

Quelle quantitative sono misurate in base ad una consistenza fisica, mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.), e la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta.

Quelle qualitative possono invece distinguersi in ordinabili e non ordinabili.

Quelle ordinabili possono essere apprezzate per gradi in base alla attribuzione di pregi o difetti secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente / normale / ottimo).

Quelle non ordinabili sono determinate attraverso una misura dicotomica di una scala nominale (ad esempio: presente / assente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale", che esprime per definizione la variazione di quello totale al variare della caratteristica stessa.

Nella tabella dei dati si riportano i valori numerici associati alle caratteristiche possedute. Quelle considerate per la presente stima sono le seguenti:

Caratteristiche generali dell'edificio

C2 - "Localizzazione di dettaglio"

Rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della posizione dell'immobile, caratteristica quantificata in percentuale attraverso un'attenta analisi del mercato locale;

C3 - "Tipologia architettonica"

Rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della tipologia architettonica dell'immobile, caratteristica quantificata in percentuale attraverso un'attenta analisi del mercato locale;

C4 - "Stato manutentivo"

Il prezzo marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'edificio si ricava attraverso un calcolo sommario dei costi degli interventi di manutenzione straordinaria per riportare le parti comuni di un fabbricato al miglior livello possibile di funzionalità e decoro. In via di prima approssimazione è possibile ritenere che, per il passaggio dello stato manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo", possa assumersi quale prezzo marginale la metà dei predetti costi di manutenzione straordinaria, eventualmente deprezzati, per la quota parte spettante all'unità immobiliare in comparazione.

Detto costo è stata ottenuta sulla base della pubblicazione del Prezziario regionale della Sicilia e da un'analisi dei prezzi locali praticati delle imprese edili pertanto, si è considerato il costo unitario di ristrutturazione di un edificio di tipologia simile all'oggetto di stima, corretto in considerazione dell'ubicazione, del contesto, delle spese di progettazione e dell'utile del promotore edilizio pari a circa 300,00 €/m²

Caratteristiche dell'unità immobiliare

C1 - "Consistenza ragguagliata"

Il prezzo marginale viene assunto pari al prezzo unitario omogeneizzato minimo ottenuto dalla tabella del test di ammissibilità;

C5 - "livello di piano"; C6 - "presenza di ascensore"; C7 - "numero di wc";

queste ultime tre caratteristiche vengono apprezzate in base ad un punteggio oppure alla presenza o meno (ascensore); i punteggi e i valori determinati per le caratteristiche quantitative o qualitative sono riportati nella tabella seguente.

TABELLA "C" - DATI											
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cc		Cd		Ce		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	543,00	Superficie in m ²	200,00	Superficie in m ²	220,00	Superficie in m ²	471,00	Superficie in m ²	709,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ricercata	2,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Signorile	2,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Signorile	2,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Livello di piano dell'ui	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00
c6	Ascensore	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00
c7	Numero WC	>Due	2,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00

PREZZI MARGINALI

Definita la tabella dei dati, si procede con il calcolo, per ciascuna caratteristica, dei prezzi marginali, intesi come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità con una caratteristica in più posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato. Operativamente, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo unitario minimo (P_{Umin}), nel caso della caratteristica considerata, oppure al prezzo del singolo *comparable* (P_{mi}) per le altre caratteristiche. Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà dato applicando al prezzo complessivo dei *comparable* il coefficiente K (dedotto dalla letteratura in materia).

Nella tabella seguente si riportano di seguito i coefficienti da adottare per i prezzi marginali per ogni caratteristica.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI								
CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI			
N.ordine	Nome				Ca	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	824,24	824,24	824,24	824,24
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	4,0%	18.526,32	8.533,33	7.253,33	21.333,33
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	4,0%	18.526,32	8.533,33	7.253,33	21.333,33
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Kc4XPci	€	10,0%	46.315,79	21.333,33	18.133,33	53.333,33
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5XPci	€	5,0%	23.157,89	10.666,67	9.066,67	26.666,67
c6	Ascensore	Kc6XPci	€	5,0%	23.157,89	10.666,67	9.066,67	26.666,67
c7	Numero WC	Kc7XPci	€	6,0%	27.789,47	12.800,00	10.880,00	32.000,00

SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del *subject* e quelle di ciascun *comparable* ammissibile, come risultato nella tabella dei dati, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati. Infatti, la relazione della comparazione del M.C.A. è:

$$\boxed{\text{Variazione di prezzo del } comparable} = \boxed{\text{Prezzo marginale della caratteristica}} \times \boxed{\text{Differenza di quantità o punteggio}}$$

Si tratta in pratica di variare il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il . Alla fine del processo si otterrà per ciascun *comparable* il prezzo a cui esso sarebbe stato pagato se avesse avuto le stesse caratteristiche del *subject*.

Sommando algebricamente per ciascun *comparable*, al prezzo corretto in fase di verifica di ammissibilità (P'), le variazioni di prezzo ΔP originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del *subject*, si ottiene, quindi, il cosiddetto valore finale corretto, che rappresenta un possibile valore del *subject*:

$$PC_{fin} = P' + \Sigma \Delta P$$

A questo punto si analizzano i singoli prezzi ottenuti al fine di pervenire correttamente all'unico valore finale. E' chiaro che se tutti i prezzi corretti dei *comparable*, fossero coincidenti o in sostanza uguali avremmo subito il valore del *subject*. In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei *comparable* a scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti. Per ridurre l'effetto distorto dato da tale dispersione dei prezzi corretti, si procede, pertanto, alla sintesi valutativa, mediante:

- il calcolo del prezzo medio dei singoli prezzi corretti e dello scostamento percentuale di questi ultimi dal prezzo medio;
- l'eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento dalla media maggiore del 15%;
- il calcolo del prezzo del *subject* come media dei prezzi dei *comparable* superstiti.

Anche per tali operazioni effettuate nel caso in esame, i risultati sono stati riportati in un'apposita tabella sotto allegata.

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca			Cc			Cd			Ce			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza regguagliata	166,00	136.824,24	509,00	419.539,39	489,00	403.054,55	238,00	196.169,70					
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	2,00	37.052,63	1,00	8.533,33	1,00	7.253,33	1,00	21.333,33					
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	1,00	8.533,33	1,00	7.253,33	1,00	21.333,33					
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	1,00	46.315,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
c5	Livello di piano dell'usu.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
c6	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
c7	Numero WC	-1,00	-27.789,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
CORREZIONE DEL PREZZO			192.403,19		436.606,06		417.561,21		238.836,36					
	P_c		463.157,89		213.333,33		181.333,33		533.333,33					
	$P'_c + \sum \Delta P_i$		655.561,08		649.939,39		598.894,55		772.169,70					
1 ^a SINTESI			924,63		916,70		844,70		1.089,10					943,78
	$\Delta_{medio}\%$		-2,03%		-2,87%		-10,50%		15,40%					15%
	Esito 1 ^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Scartato						Valore 1 ^a sintesi (€) 669.140,02
2 ^a SINTESI			924,63		916,70		844,70							
	$\Delta_{medio}\%$		3,27%		2,39%		-5,66%							895,34
	Esito 2 ^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato								Valore 2 ^a sintesi (€) 634.796,06

Da tale tabella si evince che il prezzo unitario di mercato da applicare all'immobile in stima è pari a 895,34 €/m² calcolato tenuto conto della vetustà dell'immobile ma anche delle attuali condizioni.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il prezzo unitario sopra determinato, applicato alla superficie ragguagliata della villa di 709,00 m², come previsto dal D.P.R. 138/98, fornisce il più probabile valore di mercato:

$$VM = 895,34 \text{ €/m}^2 \times 709,00 \text{ m}^2 = 634.796,06 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa - Vittoria (RG) - via Marangio, piano S1-T-1	709,00 mq	895,34 €/mq	€ 634.796,06	100,00%	€ 634.796,06
Valore di mercato:					€ 634.796,06

Valore di mercato: € 634.796,06

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e vizi occulti	15,00	%

Valore finale di vendita forzata: € 539.580,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vittoria (RG) - via Principe Umberto n.310, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 208, Part. 5691, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

INDAGINE DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Per la raccolta dei dati si è fatto riferimento a dati di compravendite rilevati dalle inserzioni delle agenzie immobiliari locali per immobili simili a quello in stima, immobili a destinazione residenziale, da assumere come *comparable*.

Esame delle caratteristiche degli immobili "comparable"

I dati identificativi degli immobili oggetto di comparazione e le relative caratteristiche tecnico-economiche sono riportati nella tabella riassuntiva sotto allegata, questa, oltre a raccogliere in forma sintetica tutti i dati utili inerenti ai *comparable*, riporta le caratteristiche dell'immobile in stima ovvero del *subject*.

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)									IMMOBILE IN STIMA (S = subject)
Box			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce					
Dati di riferimento	Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita					
	Estremi		offerta immobiliare.it cod. 431	offerta idealista cod. 16049578	offerta idealista cod. 23986381	offerta idealista cod. 22665836	offerta idealista cod. 22117106					
	Prezzo o valore assunto (I)		45.000,00	37.000,00	50.000,00	13.000,00	28.000,00					
	Epoca dato (Semestrefanno)		2/2021	1/2022	2/2022	1/2022	2/2022				2/2022	
	Comune		Vittoria	Vittoria	Vittoria	Vittoria	Vittoria				-	
	Indirizzo	Toponimo	via Palestro	via Marsala	via G.CAscino	via Isonzo	via Napoli				via P.Umberto	
		Numero civico	snc	82	52	snc	32				310	
	Catastri	Sezione										
		Foglio									208	
		Part.IIe									5691	
Subalterno										2		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1	B2	D2	D2	E1				B1	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	360,00	300,00	300,00	300,00	360,00					
		Massimo €/m ²	520,00	420,00	430,00	430,00	510,00					
	Valori all'epoca della stima	Minimo €/m ²	360,00	300,00	300,00	300,00	360,00				360,00	
		Massimo €/m ²	520,00	420,00	430,00	430,00	510,00				520,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ² 80,00	Superficie in m ² 80,00	Superficie in m ² 107,00	Superficie in m ² 26,00	Superficie in m ² 33,00				Superficie in m ² 21,00	
	Localizzazione di dettaglio		Normale	Decentrata	Decentrata	Normale	Ricerca				Ricerca	
	Accessibilità/Spazi di Manovra		Normale	Scarsa	Ottima	Scarsa	Normale				Scarsa	
	Stato manutentivo Box		Scadente	Scadente	Normale	Scadente	Scadente				Scadente	
	Dotazioni impiantistiche		Non presenti	Non presenti	Presenti	Presenti	Non presenti				Non presenti	

TEST DI AMMISSIBILITÀ

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche del M.C.A. è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quello di stima, di cui siano noti i dati economici, siano stati oggetto di commercializzazione in epoca nota ed in un intervallo di tempo prossimo alla data di stima, appartengano alla stessa zona omogenea di mercato. Operativamente non sempre è possibile costituire un campione d'immobili di riferimento ideale in quanto, nel caso di compravendita, si hanno pochi prezzi, talvolta riferiti a periodi con andamenti del mercato immobiliare diversi. In questi casi si possono prendere in considerazione anche offerte di vendita. Inoltre, per integrare il campione di riferimento, spesso si ricorre a immobili che non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato, pertanto l'effetto della localizzazione non è riconducibile a un'unica legge di variazione.

Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei *comparable* e quelle del *subject* non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si rende necessario, dopo aver effettuato la comparazione, filtrare il campione selezionato, rispetto alle caratteristiche rappresentate da: natura del dato; epoca del dato; localizzazione; consistenza e stato conservativo, al fine di eliminare quei dati che, per loro natura, potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento.

Per quanto riguarda le caratteristiche: epoca del dato e localizzazione, si farà riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni O.M.I. per la tipologia considerata. Si procede quindi a un'omogeneizzazione del campione rispetto all'epoca del dato alla zona di ubicazione mediante le seguenti operazioni:

- si riallineano cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale dell'O.M.I. riferito all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato da *comparable*;
- si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto.

La somma algebrica dei prezzi e delle correzioni ΔV determinate in relazione alle predette caratteristiche generali conduce ai prezzi/valori Vc' , da cui desumere (rapportandoli alle loro superfici) i valori unitari corretti Vc dei *comparable*, che dovranno essere sottoposti al test di ammissibilità tramite cui si verifica che i prezzi/valori unitari dei *comparable* parzialmente corretti, ricadano nell'intervallo dei valori di mercato O.M.I. della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima. Poiché l'intervallo O.M.I. si riferisce ad immobili in

stato normale, il range dovrà essere opportunamente ampliato per tener conto, dell'eventuale presenza tra i *comparable* di immobili in stato ottimo o scadente. I *comparable* risultati ammissibili saranno utilizzati come riferimenti nelle successive operazioni estimali.

Sulla base di questo procedimento, è stata costruita la tabella riassuntiva dove sono state inserite tutti i *comparable*, ai fini di stabilire sia i *comparable* ammissibili che il prezzo omogeneizzato minimo da utilizzare nella tabella dei prezzi marginali riferita ai prezzi marginali.

Si precisa che, nel caso di *comparable* appartenenti allo stesso periodo temporale (stesso semestre) del subject, pur rilevando l'esclusione dal test di ammissibilità, i *comparable* vengono considerati ugualmente.

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona DMI		E1	E2	D2	D2	E1	E1
Prezzo rilevato (I)		45.000,00	37.000,00	50.000,00	13.000,00	28.000,00	$V_{\text{est min}} = \text{Im}^2$ 360,00
Epoca dato	Semestre DMI di riferimento	2/2021	1/2022	2/2022	1/2022	2/2022	$V_{\text{est max}} = \text{Im}^2$ 520,00
	Valore centrale DMI (I/mq) (zona ed epoca comparabile)	440,00	360,00	365,00	365,00	435,00	$C^* (\text{Im}^2) /$ (da scadente e normale) 300,00
	Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{\text{est epoca stima}} / V_{\text{est epoca comparabile}}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C^* (\text{Im}^2) /$ (da normale e ottimo) 300,00
Localizzazione generale	Valore centrale DMI (I/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	440,00	360,00	365,00	365,00	435,00	Epoca stima: 2/2022
	Coefficiente localizz. K_{lc} (all'epoca della stima) ($V_{\text{est zona subject}} / V_{\text{est zona comparabile}}$)	1,00	1,22	1,21	1,21	1,01	Valore centrale DMI = Im^2 (zona ed epoca subject) 440,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		80	80	107	26	33	21
Prezzo unitario pe (I/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		562,50	462,50	467,29	500,00	848,48	Prezzo min. ammissibile = Im^2 ($V_{\text{est min}} -$) 60,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p^*c = pCi \times ke \times kl$ (I/mq)		562,50	565,28	563,31	602,74	858,24	Prezzo max. ammissibile = Im^2 ($V_{\text{est max}} +$) 820,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P^*c = p^*Ci \times ST$ (I)		45.000,00	45.222,22	60.273,97	15.671,23	28.321,84	$p^*c \text{ min} = I$ 562,50
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	NO	

REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI

Le caratteristiche che generalmente intervengono nella formazione del prezzo di un immobile possono essere quantitative o qualitative.

Quelle quantitative sono misurate in base ad una consistenza fisica, mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.), e la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta.

Quelle qualitative possono invece distinguersi in ordinabili e non ordinabili.

Quelle ordinabili possono essere apprezzate per gradi in base alla attribuzione di pregi o difetti secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente / normale / ottimo).

Quelle non ordinabili sono determinate attraverso una misura dicotomica di una scala nominale (ad esempio: presente / assente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale", che esprime per definizione la variazione di quello totale al variare della caratteristica stessa.

Nella tabella dei dati si riportano i valori numerici associati alle caratteristiche possedute. Quelle considerate per la presente stima sono le seguenti:

Caratteristiche generali dell'edificio

C2 - "Localizzazione di dettaglio"

Rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della posizione dell'immobile, caratteristica quantificata in percentuale attraverso un'attenta analisi del mercato locale;

C3 - "Tipologia architettonica"

Rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della tipologia architettonica dell'immobile, caratteristica quantificata in percentuale attraverso un'attenta analisi del mercato locale;

C4 - "Stato manutentivo"

Il prezzo marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'edificio si ricava attraverso un calcolo sommario dei costi degli interventi di manutenzione straordinaria per riportare le parti comuni di un fabbricato al miglior livello possibile di funzionalità e decoro. In via di prima approssimazione è possibile ritenere che, per il passaggio dello stato manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo", possa assumersi quale prezzo marginale la metà dei predetti costi di manutenzione straordinaria, eventualmente deprezzati, per la quota parte spettante all'unità immobiliare in comparazione.

Detto costo è stata ottenuta sulla base della pubblicazione del Prezziario regionale della Sicilia e da un'analisi dei prezzi locali praticati delle imprese edili pertanto, si è considerato il costo unitario di ristrutturazione di un edificio di tipologia simile all'oggetto di stima, corretto in considerazione dell'ubicazione, del contesto, delle spese di progettazione e dell'utile del promotore edilizio pari a circa 300,00 €/m²

Caratteristiche dell'unità immobiliare

C1 - "Consistenza ragguagliata"

Il prezzo marginale viene assunto pari al prezzo unitario omogeneizzato minimo ottenuto dalla tabella del test di ammissibilità;

C5 - "livello di piano"; C6 - "presenza di ascensore"; C7 - "numero di wc";

queste ultime tre caratteristiche vengono apprezzate in base ad un punteggio oppure alla presenza o meno (ascensore); i punteggi e i valori determinati per le caratteristiche quantitative o qualitative sono riportati nella tabella seguente.

TABELLA "C" - DATI											
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	80,00	Superficie in m ²	80,00	Superficie in m ²	107,00	Superficie in m ²	26,00	Superficie in m ²	21,00
c2	Localizzazione di dettaglio	Normale	1,00	Decentrata	0,00	Decentrata	0,00	Normale	1,00	Ricerca	2,00
c3	Accessibilità/Spazi di Manovra	Normale	1,00	Scarsa	0,00	Ottima	2,00	Scarsa	0,00	Scarsa	0,00
c4	Stato manutentivo Box	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00
c5	Dotazioni impiantistiche	Non presenti	0,00	Non presenti	0,00	Presenti	1,00	Presenti	1,00	Non presenti	0,00

PREZZI MARGINALI

Definita la tabella dei dati, si procede con il calcolo, per ciascuna caratteristica, dei prezzi marginali, intesi come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità con una caratteristica in più posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato. Operativamente, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo unitario minimo (P_{Umin}), nel caso della caratteristica considerata, oppure al prezzo del singolo *comparable* (P_{mi}) per le altre caratteristiche. Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà dato applicando al prezzo complessivo dei *comparable* il coefficiente K (dedotto dalla letteratura in materia).

Nella tabella seguente si riportano di seguito i coefficienti da adottare per i prezzi marginali per ogni caratteristica.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI								
CARATTERISTICHE		Simbologi a	Unità di misura	Coeff. K _{ci}	PREZZI IMPLICITI			
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza ragguagliata	K _{c1x} p' _{cmin}	l/m ²	1,00	562,50	562,50	562,50	562,50
c2	Localizzazione di dettaglio	K _{c2x} P _{ci}	l	7,0%	3.150,00	3.165,56	4.219,18	1.096,99
c3	Accessibilità/Spazi di Manovra	K _{c3x} P _{ci}	l	5,0%	2.250,00	2.261,11	3.013,70	783,56
c4	Stato manutentivo Box	K _{c4x} S _{ts}	l	3,0%	0,63	0,63	0,63	0,63
c5	Dotazioni impiantistiche	K _{c5x} P _{ci}	l	3,0%	1.350,00	1.356,67	1.808,22	470,14

SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del *subject* e quelle di ciascun *comparable* ammissibile, come risultato nella tabella dei dati, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati. Infatti, la relazione della comparazione del M.C.A. è:

$$\boxed{\text{Variazione di prezzo del } \textit{comparable}} = \boxed{\text{Prezzo marginale della } \textit{caratteristica}} \times \boxed{\text{Differenza di quantità o } \textit{punteggio}}$$

Si tratta in pratica di variare il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il . Alla fine del processo si otterrà per ciascun *comparable* il prezzo a cui esso sarebbe stato pagato se avesse avuto le stesse caratteristiche del *subject*.

Sommando algebricamente per ciascun *comparable*, al prezzo corretto in fase di verifica di ammissibilità (P'), le variazioni di prezzo ΔP originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del *subject*, si ottiene, quindi, il cosiddetto valore finale corretto, che rappresenta un possibile valore del *subject*:

$$P_{C_{fin}} = P' + \sum \Delta P$$

A questo punto si analizzano i singoli prezzi ottenuti al fine di pervenire correttamente all'unico valore finale. E' chiaro che se tutti i prezzi corretti dei *comparable*, fossero coincidenti o in sostanza uguali avremmo subito il valore del *subject*. In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei *comparable* a scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti. Per ridurre l'effetto distorto dato da tale dispersione dei prezzi corretti, si procede, pertanto, alla sintesi valutativa, mediante:

- il calcolo del prezzo medio dei singoli prezzi corretti e dello scostamento percentuale di questi ultimi dal prezzo medio;
- l'eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento dalla media maggiore del 15%;
- il calcolo del prezzo del *subject* come media dei prezzi dei *comparable* superstiti.

Anche per tali operazioni effettuate nel caso in esame, i risultati sono stati riportati in un'apposita tabella sotto allegata.

Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
	Ca			Cb			Cc			Cd			prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)	prezzo unitario medio 2° sintesi (€/m²)
	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
Consistenza ragguagliata	-59,00	-33.187,50	-59,00	-33.187,50	-86,00	-48.375,00	-5,00	-2.812,50						
Localizzazione di dettaglio	1,00	3.150,00	2,00	6.331,11	2,00	8.438,36	1,00	1.096,99						
Accessibilità/Spazi di Manovra	-1,00	-2.250,00	0,00	0,00	-2,00	-6.027,40	0,00	0,00						
Stato manutentivo Box	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-0,63	0,00	0,00						
Dotazioni impiantistiche	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-1.808,22	-1,00	-470,14						
$\Sigma \Delta P_i$		-32.287,50		-26.856,39		-47.772,89		-2.185,65						
P'_c		45.000,00		45.222,22		60.273,97		15.671,23						
$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		12.712,50		18.365,83		12.501,08		13.485,58						
P_c corretto		605,36		874,56		595,29		642,17						679,34
$\Delta_{medio} \%$		-10,89%		28,74%		-12,37%		-5,47%						15%
Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Scartato		Accettato		Accettato						Valore 1° sintesi (€) 14.266,14
P_c corretto		605,36				595,29		642,17						
$\Delta_{medio} \%$		-1,45%				-3,09%		4,54%						614,27
Esito 2° sintesi valutativa		Accettato				Accettato		Accettato						Valore 2° sintesi (€) 12.899,67

Da tale tabella si evince che il prezzo unitario di mercato da applicare all'immobile in stima è pari a 614,27 €/m² calcolato tenuto conto della vetustà dell'immobile ma anche delle attuali condizioni.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il prezzo unitario sopra determinato, applicato alla superficie ragguagliata del garage di 21,00 m², come previsto dal D.P.R. 138/98, fornisce il più probabile valore di mercato:

$$VM = 614,27 \text{ €/m}^2 \times 21,00 \text{ m}^2 = 12.899,67 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Vittoria (RG) - via Principe Umberto n.310, piano T	21,00 mq	614,27 €/mq	€ 12.899,67	100,00%	€ 12.899,67
Valore di mercato:					€ 12.899,67

Valore di mercato: € 12.899,67

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e vizi occulti	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	2.000,00	€

Valore finale di vendita forzata: € 8.965,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vittoria, li 05/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Salvatore Casano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Atto di provenienza