
TRIBUNALE DI RAGUSA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Architetto Caccami Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare r.g.e. 202/2023.

Promossa da

Banca Nazionale del lavoro S.P.A.

Codice fiscale: 09339391006

Viale Altero Spinelli n. 30 Roma (RM)

contro

#####

Codice fiscale: #####

#####

Codice fiscale: #####



Giudice

Dott. Carlo Di Cataldo



SOMMARIO

Scheda Sintetica	3
Scheda Immobile	4
1 Incarico	5
2 Premessa.....	5
2.1 Accesso ai luoghi.....	5
2.2 Esame della documentazione in Atti.....	5
3 Identificazione del bene.....	5
3.1 Dati catastali.....	6
3.2 Confini.....	6
3.3 Titolo di proprietà.....	6
3.4 Continuità delle trascrizioni nel ventennio.....	6
3.5 Formalità pregiudizievoli.....	7
3.6 Stato di possesso del bene.....	7
4 Sommaria descrizione del bene.....	7
5 Regolarità urbanistica e catastale.....	7
5.1 Difformità riscontrate.....	8
5.2 Stima dei costi per la sanatoria edilizia.....	8
5.3 Certificato Ape.....	8
6 Analitica descrizione del bene.....	9
6.1 Localizzazione.....	9
6.2 Superficie commerciale.....	9
6.3 Stato di manutenzione.....	10
7 Valutazione estimativa.....	10
7.1 Individuazione del segmento di mercato.....	10
7.2 Indagine di mercato.....	11
7.3 Individuazione dei comparabili.....	12
7.4 Analisi delle caratteristiche e dei prezzi marginali.....	13
7.5 Sintesi estimativa.....	15
7.6 Valore di mercato.....	16
7.7 Valore di vendita.....	16
8 Elenco allegati.....	16
9 Conclusioni.....	16



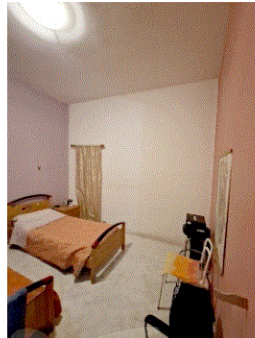
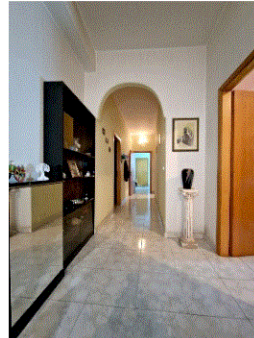



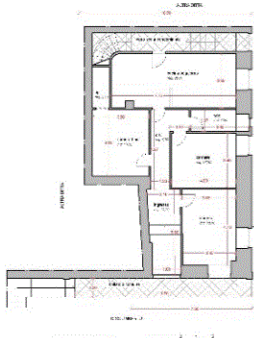


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA SINTETICA

Esecuzione Immobiliare r.g.e. 202/2023 Contro: ##### - ##### Giudice: Dott. Di Cataldo Carlo Custode Giudiziario: Avv. Criscione Melania Esperto del procedimento: Arch. Caccami Maurizio		
LOTTO UNICO	Bene n. 1	Appartamento sito in Monterosso Almo (RG), C.so Umberto I n. 16, piano primo
Diritto	Piena proprietà per la quota di 1/1 a #####, nato a Monterosso Almo (RG) il 19/04/1957	
Ubicazione	Monterosso Almo (RG), C.so Umberto I n. 16, piano primo.	
Titolarità	Piena proprietà per la quota di 1/1 in virtù di atto di donazione accettata Notaio Falco Giovanna del 13/01/2016, rep. 32819/12818, trascritto presso la conservatoria di Ragusa il 05/02/2016 ai nn. 1360/869	
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.	
Dati Catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Almo (RG), Foglio 15, Particella 876, Sub 6, categoria A3, classe 02, consistenza 4,5 vani, rendita euro 218,46, superficie totale mq. 127,00, totale escluse aree scoperte mq. 125,00, indirizzo C.so Umberto I n. 16, piano 1	
Occupazione	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti con il nucleo familiare.	
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2		Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, risulta completa
Irregolarità e abusi	Si attesta la presenza di irregolarità edilizie che consistono in: <ul style="list-style-type: none"> - Apertura di una finestra sul prospetto su C.so Umberto I in corrispondenza della camera da letto, assente nel progetto assentito. - Diversa distribuzione degli ambienti interni. I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, comprensivi di spese tecniche, sanzioni amministrative, imposte di bollo e versamenti agli Uffici preposti, possono essere quantificati in euro 3.500,00.	
Titolarità Urbanistica	Autorizzazioni urbanistiche presenti: <ul style="list-style-type: none"> - Concessione Edilizia n. 19 del 1981 alla Ditta coniugi ##### e ##### per "esecuzione di modifiche interne"; - Concessione Edilizia n. 54 del 25/08/1983 alla Ditta coniugi ##### e ##### per "Variante al progetto n.19 del 1981". 	
Agibilità/Abitabilità	Non presente.	
Valore di Mercato	€ 64.400,00	
Valore di Vendita Forzata	€ 51.000,00.	
Vendibilità e motivo	Buona - appartamento con ingresso indipendente, situato in pieno centro, con dimensioni nella media e stato di manutenzione sufficiente. La presenza di lievi abusi e la mancanza di posto auto ne rendono la vendibilità sensibilmente più bassa.	
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e siti internet	
Vincoli	Nessun tipo di vincolo	
Oneri	1. Regolarizzazione urbanistica per complessivi €. 3.500,00 2. Redazione e deposito certificato APE e libretto degli impianti per complessivi €. 300,00	
Trascrizioni e Iscrizioni	ISCRIZIONI: <ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso la Conservatoria di Ragusa il 25/03/2016 ai nn. 3782/695, a garanzia di euro 80.000,00 contro ##### per la quota di 1/1 della proprietà a favore della Banca di Credito Cooperativo dei Castelli e degli Iblei con sede in Mazzarino. 	TRASCRIZIONI: <ul style="list-style-type: none"> • Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 18/10/2023 ai nn. 16774/12460, emesso dal Tribunale di Ragusa contro ##### per la quota 1/1 della proprietà a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma.

SCHEMA IMMOBILE – LOTTO UNICO

Descrizione	Appartamento sito in Monterosso Almo (RG), C.so Umberto I n. 16, piano primo.										
	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie		Rendita		
							Tot.	Tot. escl. aree scoperte			
	15	876	6	A3	2	4,5 vani	mq. 127	mq. 125	Euro 218,46		
Destinazione					Residenziale						
CARATTERISTICHE		Acr.	Sup. lorda (m ²)	indice	Sup. Commerciale (m ²)						
Sup. principale		S1	114,00	1,00	114,00						
Sup. accessoria		S2	3,60	0,50	1,80						
Sup. balconi		S3	6,60	0,30	2,00						
Sup. commerciale totale					m² 118,00						
Valore di Mercato					€. 64.400,00						
Valore di stima di VENDITA FORZATA					€. 51.000,00						
											
											
											

1. INCARICO

All'udienza del 08/11/2023, il sottoscritto Arch. Caccami Maurizio, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa al n. 859, con studio tecnico in via Porticale n. 58 – 97018, Scicli (RG), email: mauriziocaccami@hotmail.it, PEC: maurizio.caccami@archiworldpec.it, cell. 333 1656622, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.. In data 15/11/2023, preso atto del contenuto del mandato, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

2. PREMESSA

2.1 Accesso ai luoghi.

In data 27/11/2023, previa comunicazione inviata al debitore esecutato, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Melania Criscione, il sottoscritto C.T.U., si è recato in Monterosso Almo per effettuare l'accesso all'immobile pignorato. Sui luoghi erano presenti i figli dei debitori esecutati, i quali hanno consentito l'accesso all'appartamento pignorato ed hanno riferito che allo stato attuale esso è occupato dal nucleo familiare composto dai debitori esecutati, coniugi ##### e ##### e dai due figli ##### e #####.

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto effettuare i necessari rilievi planimetrici e fotografici al fine di verificarne la consistenza, accertarne la regolarità urbanistica e catastale e lo stato di conservazione.

Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale che si allega alla presente relazione.

2.2 Esame della documentazione in Atti.

Come disposto nell'incarico, lo scrivente C.T.U. ha proceduto all'esame della documentazione presente nel fascicolo, in particolare l'Atto di pignoramento e la relazione notarile sostitutiva. Sono state effettuate inoltre verifiche documentali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monterosso Almo e gli uffici dell' Agenzia del Territorio al fine della verifica della documentazione urbanistica e catastale inerente l'immobile pignorato.

Raccolta quindi la documentazione necessaria, visti i quesiti posti nel mandato di incarico, viste le "linee guida per la valutazione degli immobili", lo scrivente C.T.U. ha potuto redigere il presente rapporto di valutazione.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Appartamento sito in Monterosso Almo (RG), C.so Umberto I, n.16, piano primo.**

E' pignorato i diritto di proprietà in capo a: #####, nato in Monterosso Almo (RG) il 19/04/1957, C.F.: ##### ed ivi residente in c.so Umberto I n. 16.

3.1 Dati catastali

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Almo (RG):

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie		Rendita
						Totale	Totale escluse aree scoperte	
15	876	6	A3	2	4,5 vani	mq. 127	mq. 125	Euro 218,46

Indirizzo: C.so Umberto I, n. 16, piano 1

Intestatario attuale: #####, C.F.: #####, nato a Monterosso Almo (RG) il 19/04/1957, Diritto di Proprietà per 1/1, Regime bene personale.

3.2 Confini

Come da risultanze catastali l'appartamento confina:

- Inferiormente con deposito censito alla particella 876 sub 5 di proprietà del debitore esecutato, per la quota di proprietà 2/12, Cannizzo Giovanni, per la quota di proprietà 2/12 e Milazzo Grazia, per la quota di proprietà 2/3.
- Superiormente con abitazione censita alla particella 876 sub 7 di proprietà di Cannizzo Francesco, per la quota di usufrutto 1/2, Milazzo Grazia, per la quota di usufrutto 1/2 e Cannizzo Giovanni, per la quota di nuda proprietà di 1/1.
- A sud con Corso Umberto I.
- Ad est con via Don Minzoni.
- A nord con vano scala relativo alla particella 876 sub 5.
- Ad ovest con abitazione censita alla particella 876 sub 11, di proprietà di Blasco Nunziata, per la quota di proprietà 1/1

3.3 Titolo di proprietà

In accordo con quanto riportato nella relazione notarile sostituiva, la piena proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta all'esecutato dai genitori #####, nata a Caltagirone (CT) il 10/01/1937 e #####, nato a Monterosso Almo (RG) il 30/05/1926, in virtù di Atto di donazione accettata, a rogito Notaio Falco Giovanna, del 13/01/2016, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 05/02/2016 ai nn. 1360/869.

3.4 Continuità delle trascrizioni nel ventennio

Si riscontra la continuità delle trascrizioni nel ventennio in cui il primo titolo è l'atto di compravendita, a rogito Notaio Salvatore Maria Gervasi del 03/05/1979, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 11/05/1979 ai nn. 6117/5488, in virtù del quale la piena proprietà dell'immobile è pervenuta ai coniugi ##### e ##### dai sig.ri Borgia Antonio, Cassone Manlio e Cassone Francesco.

3.5 Formalità pregiudizievoli

Gravano sul bene le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso la Conservatoria di Ragusa il 25/03/2016 ai nn. 3782/695, a garanzia di euro 80.000,00 contro ##### per la quota di 1/1 della proprietà a favore della Banca di Credito Cooperativo dei Castelli e degli Iblei con sede in Mazzarino.
- TRASCRIZIONE - Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 18/10/2023 ai nn. 16774/12460, emesso dal Tribunale di Ragusa contro ##### per la quota 1/1 della proprietà a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma.

3.6 Stato di possesso del bene

In occasione dell'accesso ai luoghi si è potuto verificare che l'immobile è in possesso dell'esecutato che lo occupa insieme alla moglie ##### ed ai due figli.

4. SOMMARIO DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento oggetto della presente relazione è ubicato al piano primo di un palazzo sito nel centro storico del Comune di Monterosso Almo (RG), ad angolo tra il C.so Umberto I e la via don Minzoni, distante poche decine di metri dalla piazza S. Giovanni. Il palazzo è costituito da un piano terra che ospita un deposito con ingresso sul C.so Umberto I, un piano primo che ospita l'appartamento oggetto della presente relazione, un piano secondo e terrazzo con ingresso dalla via Don Minzoni che ospita un altro appartamento. Lo stabile, ha due affacci su strada; quello principale, sul C.so Umberto I è caratterizzato da angolari in conci di pietra a facciavista e partizioni decorative di un certo pregio architettonico; quello secondario, sulla via Don Minzoni, non presenta decorazioni.

L'appartamento pignorato ha ingresso indipendente dal civico 16 del C.so Umberto I, accessibile attraverso una scala ed un ballatoio esterni; è dotato inoltre di un ingresso posteriore, dalla via Don Minzoni, attraverso la scala che conduce ai piani superiore del palazzo. L'appartamento si compone di: ingresso, disimpegno, due camere da letto, una camera priva di finestre, un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala, un bagno ed una cucina-soggiorno. Le pareti e i soffitti sono rifiniti con strato di malta e idropittura, mentre i pavimenti con piastrelle in gres; le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetri semplici. E' dotato dei necessari impianti tecnici quali idrico, elettrico realizzati sottotraccia; è inoltre privo di terminali per il riscaldamento tranne che per la presenza di un condizionatore elettrico ad aria ed uno scaldacqua per l'accumulo di acqua calda sanitaria.

5. REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile in oggetto, dal punto di vista urbanistico, ricade in "zona A" del vigente PRG e risulta sottoposto al seguente vincolo: PRG comunale - "Edifici e manufatti da tutelare".

I titoli edilizi, depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, che ne hanno legittimato la realizzazione sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. 19 del 1981 alla Ditta coniugi ##### e ##### per "esecuzione di modifiche interne";

- Parere favorevole prot. n. 2895 del 21/07/1983 Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania alla Ditta coniugi ##### e ##### per "Progetto di modifica edificio sito nel Corso Umberto I -variante"
- Concessione Edilizia n. 54 del 25/08/1983 alla Ditta coniugi ##### e ##### per "Variante al progetto n.19 del 1981".

Si allega alla presente relazione copia conforme dei documenti edilizi consultati.

5.1 Difformità riscontrate

Rispetto agli elaborati progettuali allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato si sono riscontrate alcune difformità che di seguito si elencano:

- 1) Apertura di una finestra sul prospetto su C.so Umberto I in corrispondenza della camera da letto, assente nel progetto autorizzato;
- 2) Diversa distribuzione degli ambienti interni consistente nello spostamento del tramezzo tra il disimpegno ed il bagno; eliminazione del tramezzo tra la cucina-pranzo ed il ripostiglio con la creazione di un ambiente unico cucina-soggiorno; apertura di una porta e creazione di un vano sottoscala con accesso dalla camera priva di finestre.

Dal punto di vista catastale la planimetria depositata risulta del tutto corrispondente allo stato di fatto dell'appartamento, tranne che per la realizzazione di una porta di collegamento (assente nel certificato catastale) tra la cucina soggiorno ed il vano scala di via Don Minzoni che conduce ai piani superiore dello stabile.

Si rileva inoltre la mancanza dei certificati di conformità degli impianti elettrico, idrico e di condizionamento nonché del certificato di agibilità dell'immobile.

5.2 Stima dei costi per la sanatoria edilizia

Trattandosi di immobile ubicato in centro storico e quindi sottoposto al relativo vincolo di PRG, al fine di sanare le difformità presenti, lo scrivente CTU ritiene necessaria la presentazione presso il Comune di Monterosso Almo di una SCIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i., previo ottenimento del Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA. di Ragusa. Contestualmente si dovrà provvedere alla correzione della planimetria catastale con l'inserimento dell'ingresso posteriore sul vano scala di via Don Minzoni.

Tutti gli impianti tecnici dovranno essere verificati, adeguati e forniti delle necessarie dichiarazioni di conformità da parte delle imprese esecutrici; successivamente potrà essere depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, comprensivi di spese tecniche, sanzioni amministrative, imposte di bollo e versamenti agli Uffici preposti, possono essere quantificati in euro 3.500,00.

5.3 Certificato APE

L'appartamento risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica e di libretto degli impianti di cui al d.lgs. 192/2005. Per la redazione ed il deposito di tali certificati si stima un costo di euro 300,00.

6. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE

6.1 Localizzazione

L'appartamento in oggetto è ubicato nel centro storico di Monterosso Almo, al piano primo di un palazzo la cui realizzazione è risalente in epoca ante '42. Il palazzo è situato sul C.so Umberto I, ad angolo con la via Don Minzoni e dista pochi metri da piazza S. Giovanni, su cui si affacciano alcuni palazzi storici tra cui il palazzo del Municipio. La tipologia prevalente della zona è costituita da immobili in cui il piano terra è destinato ad attività commerciali o terziarie ed i piani superiori destinati ad abitazioni, ciò risulta coerente con la tipologia in oggetto.

6.2 Superficie commerciale

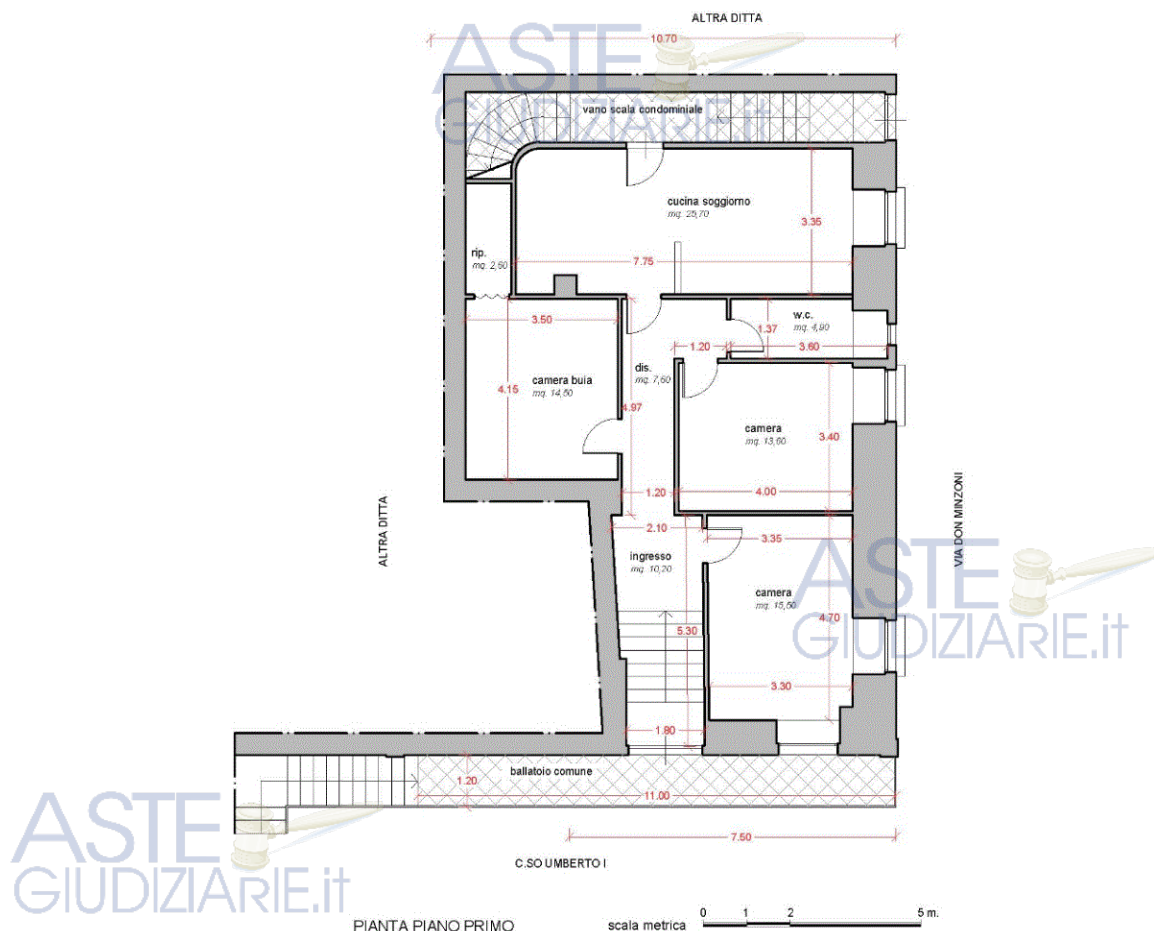
La superficie commerciale, calcolata secondo quanto previsto dall'allegato 5 del "Manuale Banca Dati Quotazioni OMI" dell'Agenzia delle Entrate è la seguente:

vani	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale (mq)
principali	114,00	1	114,00
ripostiglio	3,60	0,5	1,80
ballatoio	6,60	0,3	2,00
			118,00

L'appartamento risulta privo di altre superfici accessorie come balconi e terrazze; la superficie del ballatoio esterno, essendo in comune con altra proprietà, viene computata per la quota di 1/2.

La superficie commerciale viene arrotondata al mq. ai sensi del D.P.R. 138/1998

Si riporta di seguito il rilievo planimetrico dell'appartamento.



6.3 Stato di manutenzione

Come risulta dai titoli edilizi citati, l'appartamento è stato realizzato nel 1983, per modifica di un preesistente magazzino; le caratteristiche delle finiture e il loro stato di conservazione risultano coerenti con quelle di un immobile risalente a quel periodo.

Gli infissi esterni risalgono anch'essi ai primi anni '80, sono in alluminio color dorato, non a taglio termico e vetri singoli.

Ad oggi lo stato di manutenzione dell'appartamento appare nel complesso sufficiente, tranne che per alcune zone come il soffitto e le pareti del bagno, dove un grave fenomeno di infiltrazione di umidità ha causato la comparsa di muffe ed il parziale distacco dello strato di malta superficiale.

7. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In relazione all'incarico ricevuto ed alla finalità della presente valutazione, si reputa opportuno adottare un procedimento di stima "market oriented", basato cioè sulla rilevazione dei dati di mercato. In particolare si utilizza il metodo del "market comparison approach" (MCA) al fine della stima del più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto. Tale metodo consiste in un procedimento di stima mediante il confronto tra l'immobile in oggetto (*subject*) ed un insieme di immobili di confronto simili (*comparabili*), contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura di comparazione applicata alla stima degli immobili in funzione delle loro caratteristiche tecnico-economiche e si basa su un sistema di aggiustamenti dei prezzi rilevati in base alle caratteristiche degli immobili comparabili e dell'immobile *subject*.

7.1 Individuazione del segmento di mercato

Il segmento di mercato è l'unità elementare non ulteriormente scindibile del mercato immobiliare individuata ai fini dell'analisi economico-estimativa. Un segmento di mercato è individuato rispetto ai seguenti parametri:

- **Tipo di contratto.** Indica se si tratta di compravendita, affitto o altro.
- **Localizzazione.** Indica la posizione dell'unità immobiliare nel contesto, in funzione della rendita di posizione.
- **Destinazione.** Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciale, etc.
- **Tipologia edilizia.** E' riferita ai caratteri tecnici, architettonici e funzionali dell'immobile.
- **Dimensione.** Indica se si tratta di unità di piccole, medie o grandi in rapporto alla superficie commerciale.

Per l'unità immobiliare in oggetto, il segmento di mercato è il seguente:

Tipo di contratto	Compravendita diritto di proprietà
Localizzazione	B1/Centro storico
Destinazione	Residenziale
Tipologia edilizia	Appartamento
Dimensione	Medio

7.2 indagine di mercato

L'indagine di mercato svolta ha riguardato l'andamento dei prezzi per il segmento di mercato in oggetto; sono state condotte indagini presso Studi notarili, agenzie immobiliari operanti nella zona e siti specializzati come "www.Stimatrix.it" e "www.mercatoimmobiliare.info". Le ricerche hanno evidenziato un numero di contratti registrati nell'ultimo periodo troppo esiguo perché possa essere rilevato un dato affidabile. In mancanza di tale dato, la dinamica dei prezzi può essere desunta dalla loro variazione registrata nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate nell'arco temporale di un anno.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: MONTEROSSO ALMO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	740	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	430	630	L	1,4	2,1	L
Autorimesse	NORMALE	250	370	L	1,1	1,6	L
Box	NORMALE	280	420	L	1,2	1,8	L

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: MONTEROSSO ALMO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	770	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	430	640	L	1,4	2,1	L
Autorimesse	NORMALE	255	380	L	1,1	1,6	L
Box	NORMALE	285	420	L	1,2	1,8	L

Fonte: Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate


Dalle tabelle risulta che per le abitazioni di tipo economico i prezzi minimi non hanno registrato nessuna variazione, mentre i prezzi massimi hanno registrato un incremento pari all' 1,6%. Si può assumere quindi un saggio di rivalutazione annuo dei prezzi pari allo 0,8%.

7.3 Individuazione dei comparabili



SUBJECT

appartamento in Monterosso Almo (RG), c.so Umberto I n. 16, piano 1 _ Foglio 15 Particella 1574 Sub 3

DATO	fonte	---	
	Tipo contratto	---	
	data contratto	---	
	prezzo	---	
CARATTERISTICHE	superficie principale	mq. 114,00	
	superficie accessoria	mq. 3,60	
	superficie garage	mq. 0,00	
	superficie balconi	mq. 6,60	
	superficie commerciale	mq. 118,00	

COMPARABILE A

appartamento in Monterosso Almo (RG), via Mercato n. 1, piano 1 _ Foglio 15 Particella 1574 Sub 3

DATO	fonte	Atto Notaio Mauro Giuseppe in Ragusa (RG) rep. n. 7547	
	Tipo contratto	Compravendita diritto proprietà	
	data contratto	24/11/2023	
	prezzo	€ 72.000,00	
CARATTERISTICHE	superficie principale	mq. 125,50	
	superficie accessoria	mq. 8,30	
	superficie garage	mq. 0,00	
	superficie balconi	mq. 9,00	
	superficie commerciale	mq. 129,00	

COMPARABILE B

appartamento in Monterosso Almo (RG), viale Giovanni XXIII n. 5, piano T _ Foglio 14 Particella 347 Sub 4

DATO	fonte	Atto Notaio Falco Giovanna in Ragusa (RG) rep. n. 39051	
	Tipo contratto	Compravendita diritto proprietà	
	data contratto	07/09/2023	
	prezzo	€ 72.000,00	
CARATTERISTICHE	superficie principale	mq. 123,70	
	superficie accessoria	mq. 3,10	
	superficie garage	mq. 0,00	
	superficie balconi	mq. 8,00	
	superficie commerciale	mq. 127,00	

7.4 Analisi delle caratteristiche e dei prezzi marginali

L'analisi dei prezzi marginali provvede a stimare i prezzi delle caratteristiche immobiliari; l'analisi è svolta in dettaglio per ogni singola caratteristica presa in considerazione:

– **Data del contratto.** La data del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Il prezzo marginale della data del contratto è stimato con il saggio di variazione dei prezzi del segmento di mercato immobiliare, calcolato su base mensile.

– **Superficie principale.** Dati il prezzo di mercato dell'immobile e le superfici interne, il prezzo marginale della superficie principale può essere ricondotto alla formula: $p_1 = (P/S_1) * \sigma$; in cui: p_1 = prezzo marginale della superficie principale; P = prezzo di mercato dell'immobile; S_1 = superficie principale; σ = rapporto di posizione della superficie principale. Il calcolo del rapporto di posizione della superficie principale σ può essere ottenuto ponendo il prezzo marginale pari al prezzo medio minimo tra i prezzi medi determinati per ciascuno degli immobili comparabili.

– **Superficie balconi.** Dati il prezzo di mercato dell'immobile e le superfici interne e noto il rapporto mercantile, il prezzo marginale può essere calcolato con la formula: $p_2 = \pi_2 * p_1$; in cui: p_2 = prezzo marginale della superficie balconi; π_2 = rapporto mercantile della superficie balconi; p_1 = prezzo marginale superficie principale.

– **Livello di piano.** Il livello di piano è una caratteristica posizionale dell'immobile in rapporto ad un edificio pluripiano. il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi e può essere considerato pari a: $p_{l+1} = l * P_l$; in cui: p_{l+1} = prezzo marginale del livello piano superiore; l = saggio di variazione del livello di piano; P_l = prezzo totale dell'appartamento del piano considerato.

– **Stato generale di manutenzione.** Lo stato di manutenzione degli immobili presenta situazioni diversificate, che variano caso per caso; tuttavia nelle situazioni delineate nel segmento di mercato possono essere ricondotte ad un numero circoscritto di classi rappresentative della caratteristica. La misurazione della caratteristica consiste nell'attribuire a ciascuna classe un punteggio. Nel caso in oggetto si considerano due classi: sufficiente = 1; buono = 2. I prezzi marginali dello stato di manutenzione si stimano considerando i differenziali di spesa tra i diversi livelli di manutenzione, in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra. Nel caso in oggetto il prezzo marginale può essere considerato pari a: $p(\text{Stato Generale di Manutenzione}) (\text{da } 1 \text{ a } 2) = € 8.000,00$.

– **Numero di servizi.** I servizi sono una caratteristica tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile; il compito della caratteristica consiste nel tenere conto del numero di servizi presenti per la formazione del prezzo dell'immobile. Il prezzo marginale dei servizi può essere stimato con il costo di impianto a nuovo deprezzato in modo lineare, considerando la durata di vita media e la vetustà, secondo la formula: $p_{\text{servizi}} = C * (1-t/n)$; in cui: C = costo di impianto a nuovo; t = età effettiva; n = vita media.

– **Localizzazione.** La caratteristica di localizzazione è relativa all'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, in relazione alla presenza di infrastrutture, servizi, aree verdi, etc. Anche per questa caratteristica si individuano due classi con i relativi punteggi: semicentrale = 1; centrale = 2. Sebbene per questa caratteristica, come per altre che descrivono proprietà qualitative interne o esterne all'immobile, potrebbe essere complessa la stima del prezzo marginale, nel caso in oggetto esso può essere considerato pari a: $p(\text{Localizzazione}) (\text{da } 1 \text{ a } 2) = € 5.000,00$.

Si riportano di seguito le tabelle dei dati, degli indici e dei rapporti mercantili utilizzati, dei prezzi marginali ricavati, ed infine la tabella di valutazione per l'ottenimento dei prezzi corretti.

DATI				
caratteristica	acr.	comparabile A	comparabile B	subject
prezzo di mercato	PRZ	€ 72.000,00	€ 72.000,00	---
localizzazione	LOC	2	1	2
data contratto	DAT	novembre 2023	settembre 2023	giugno 2024
superficie principale	S ₁	mq. 125,50	mq. 123,70	mq. 114,00
superficie accessoria	S ₂	mq. 8,30	mq. 3,10	mq. 3,60
superficie balconi	BAL	mq. 9,00	mq. 8,00	mq. 6,60
superficie commerciale	SUP	mq. 129,00	mq. 127,00	mq. 118,00
livello di piano	LIV	1	0	1
stato generale di manutenzione	SGM	1	2	1
numero servizi	SER	3	2	1

INDICI E RAPPORTI MERCANTILI	
indice	valore
saggio di rivalutazione annuo dei prezzi	0,008
indice mercantile superficie accessoria	0,50
indice mercantile superficie balconi	0,30
saggio di livello di piano	0,07

ANALISI PREZZI MARGINALI			
caratteristica		comparabile A	comparabile B
acronimo	unità di misura		
LOC	€ (da 1 a 2)	5.000,00	5.000,00
DAT	€/mese	$72.000,00 \times \frac{0,008}{12} = 48,00$	$72.000,00 \times \frac{0,008}{12} = 48,00$
S ₁	€/mq.	$\frac{72.000,00}{129,00} = 558,15$	$\frac{72.000,00}{127,00} = 566,95$
S ₂	€/mq.	$558,15 \times 0,50 = 279,10$	$558,15 \times 0,50 = 279,10$
BAL	€/mq.	$558,15 \times 0,30 = 167,45$	$558,15 \times 0,30 = 167,45$
LIV	€/n. piano	$72.000,00 \times \frac{0,07}{1 + 0,07} = 4.710,30$	$72.000,00 \times 0,07 = 5.040,00$
SGM	€ (da 1 a 2)	8.000,00	8.000,00
SER	€/n. servizi	$10.000,00 \times \left(1 - \frac{9}{10}\right) = 1.000,00$	$10.000,00 \times \left(1 - \frac{9}{10}\right) = 1.000,00$

TABELLA DI VALUTAZIONE		
caratteristica	comparabile A	comparabile B
PRZ	72.000,00	72.000,00
LOC	$(2 - 2) \times 5.000,00 =$ 0	$(2 - 1) \times 5.000,00 =$ + 5.000,00
DAT	$(0 - 6) \times 48,00 =$ -288,00	$(0 - 8) \times 48,00 =$ - 384,00
S ₁	$(114,00 - 125,50) \times 558,15 =$ - 6.418,70	$(114,00 - 123,70) \times 558,15 =$ - 5.414,10
S ₂	$(3,60 - 8,30) \times 279,10 =$ - 1.311,80	$(3,60 - 3,10) \times 279,10 =$ + 139,50
BAL	$(6,60 - 9,00) \times 167,45 =$ - 401,90	$(6,60 - 8,00) \times 167,45 =$ - 234,40
LIV	$(1 - 1) \times 4.710,30 =$ 0	$(1 - 0) \times 5.040,00 =$ + 5.040,00
SGM	$(1 - 1) \times 8.000,00 =$ 0	$(1 - 2) \times 8.000,00 =$ - 8.000,00
SER	$(1 - 3) \times 1.000,00 =$ - 2.000,00	$(1 - 2) \times 2.000,00 =$ - 1.000,00
PREZZO CORRETTO	61.579,60	67.147,00

7.5 Sintesi estimativa

In linea di principio i prezzi corretti degli immobili dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali, i prezzi corretti possono divergere. La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test della *divergenza percentuale assoluta*, secondo la formula: $d\% = \left| \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \right| \times 100$; in cui: $d\%$ = divergenza percentuale assoluta; V_{max} = prezzo corretto massimo; V_{min} = prezzo corretto minimo.

Il test si considera superato se: $d\% \leq 10\%$.

Nel caso in oggetto si ha: $d\% = \left| \frac{67.147,00 - 61.579,60}{61.579,60} \right| \times 100 = 9,04\% \Rightarrow$ **superato.**

7.6 Valore di mercato

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è dato dalla media dei prezzi corretti così come calcolati nella tabella di valutazione:

$$V_{\text{mercato}} = (61.579,60 + 67.147,00) / 2 = € 64.363,30. \text{ Si arrotonda ad } \mathbf{€ 64.400,00}$$



7.7 Valore di vendita

Il valore di vendita dell'immobile si ottiene applicando un abbattimento forfettario, nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, e detraendo all'importo ottenuto gli oneri per la regolarizzazione edilizia (paragrafi 5.2 e 5.3)

$$V_{\text{vendita}} = (64.400,00 \times 0,85) - 3.500,00 - 300,00 = € 50.940,00. \text{ Si arrotonda ad } \mathbf{€ 51.000,00}.$$



8. ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo.
2. Titolo di proprietà.
3. Ispezione ipotecaria.
4. Certificati catastali.
5. Documentazione fotografica.
6. Titoli edilizi.
7. Rilievo planimetrico.
8. Ricevute di trasmissione alle parti

9. CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto CTU deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tanto in assolvimento dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma.
Con Osservanza

Scicli, li 10/04/2024

Il CTU

Architetto Caccami Maurizio

