

Procedimento n. **258/2023 R.G.**
G.E.: **Dott. Carlo di Cataldo**

RELAZIONE DI STIMA

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

Creditore procedente: [REDACTED]
Mandataria: [REDACTED]
Debitore esecutato: [REDACTED]

Esperto: **Ing. Alberto Schembari**



SCHEDE SINTETICA

Lotto Unico

Esec. Imm. 258/2023 contro [REDACTED], c.f.: [REDACTED]	
Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo	
Custode Giudiziario: Dott.ssa. Rita Xiumé	
Esperto del procedimento: Ing. Alberto Schembari	
Diritto	Proprietà in quota 1/1 in separazione dei beni
Bene	Locale commerciale con annesso parcheggio privato e magazzino.
Ubicazione	Ragusa (RG), Via Archimede 96, piano S1-T Coord. Geografiche: (36,91943 N, 14,72322 E).
Titolarità	Proprietà in quota 1/1 in separazione dei beni Atto di Donazione del 24/06/2008 Notaio Riccardo Giacchino, rep. 79286 Trascritto il 22/07/2008 ai nn. 15161/9416.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 02/07/1999, Notaio Riccardo Giacchino, rep. 54161 Trascritto il 03/07/1999 ai nn. 10167/7904.
Dati Catastali	Catato Fabbricati del Comune di Ragusa: Foglio 66, particella 106, sub 26 Zona Censuaria 1, cat. D/8, Rendita € 2.571,00
Lotto	Unico
Occupazione	Libero al decreto di trasferimento
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	Documentazione completa
Irregolarità e abusi	Difformità edilizia per creazione di una scala di collegamento tra i piani T e S1, divisione locale al piano S1, realizzazione ripostiglio al piano S1. Sanabile con SCIA in Accertamento di Conformità e adeguamento catastale.
Immobile insanabile	NO
Titolarità Urbanistica	Nulla Osta n. 190/76 del 10/04/1976 e successive I variante del 15/07/1978 e II variante del 15/05/1980
Agibilità/Abitabilità	Autorizzazione di Abitabilità n. 50 del 30/06/1980 rilasciato dal Comune di Ragusa. In seguito alla regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate sarà necessario presentare una nuova S.C.A.
Divisibilità	-
Valore di Mercato	€ 454.395,39
Valore di Vendita Forzata	€ 379.300,00
Valore del Canone di Mercato	-
Vendibilità e motivo	Il cespite si presenta in buone condizioni e pronto per essere adattato alle esigenze di svariate tipologie di attività commerciali. La zona, dal punto di vista commerciale, è molto appetibile nonostante la


Dott. Ing. Alberto Schembari

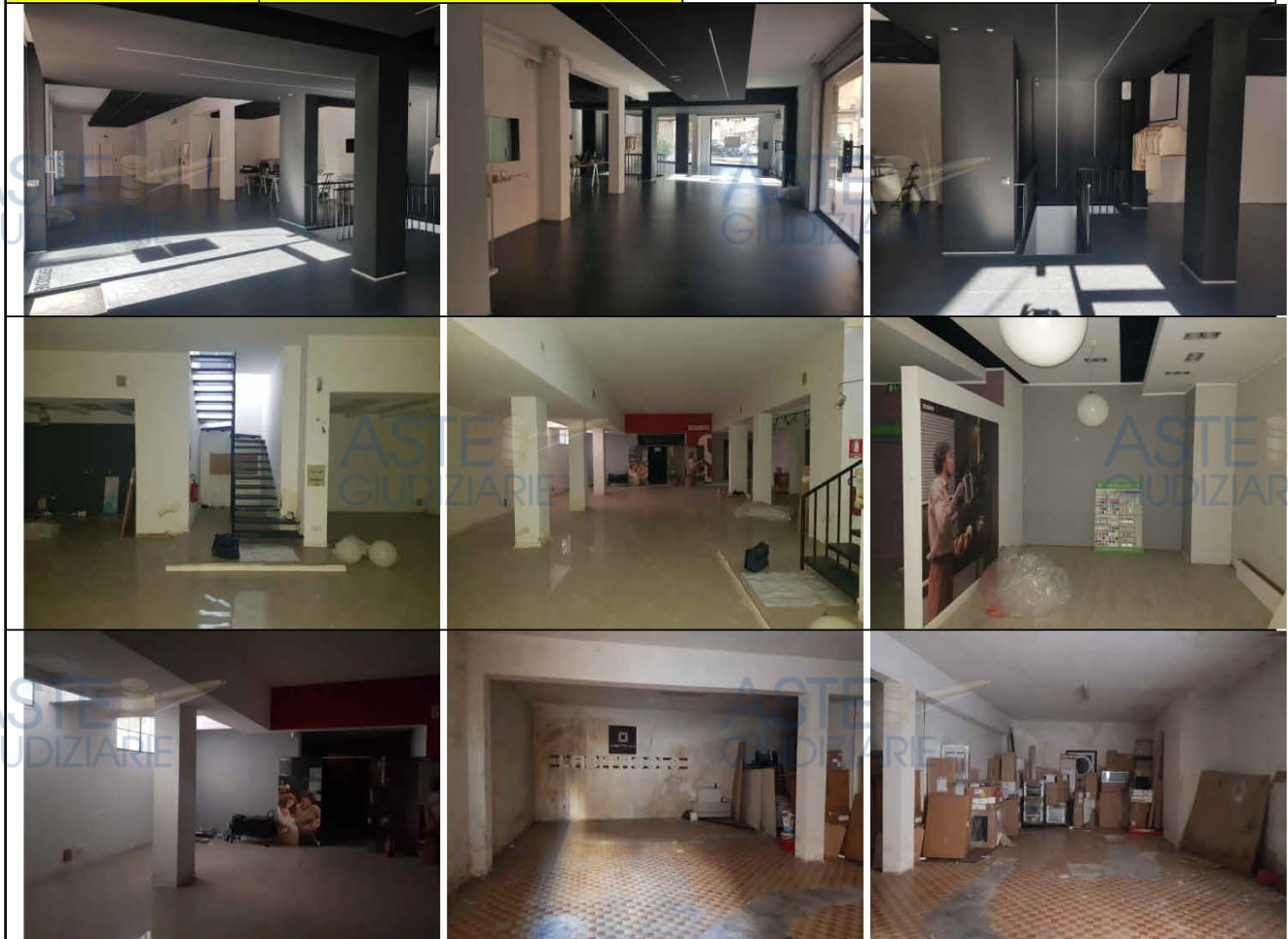
Pagina 2 di 21

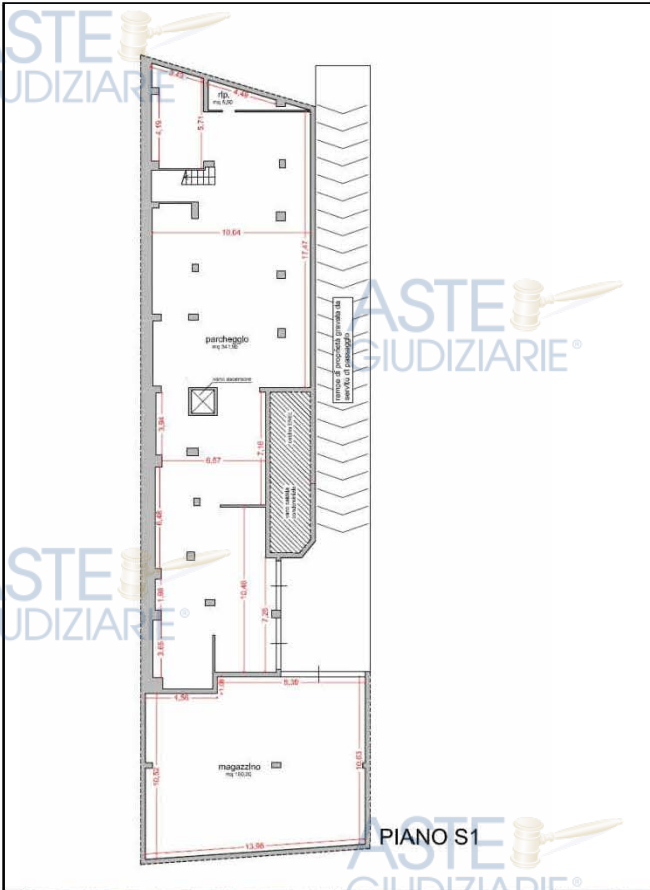
	scarsità di parcheggi nelle vicinanze. La dotazione di un parcheggio riservato ai clienti costituisce quindi un elevato valore aggiunto al cespite. Pertanto la vendibilità dell'immobile è medio-alta.
Vincoli	Sulla rampa di accesso al piano S1 grava servitù di passaggio.
Edilizia agevolata	No.
Oneri	Spese condominiali insolute: € 400,00.
APE	I presumibili costi di redazione dell'APE e del libretto di impianto ammontano ad € 350,00.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p>ISCRIZIONE - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data 09/05/2013 ai nn. 6572/1054 in forza di atto del 08/05/2013 a rogito notaio Maria Schembari, rep. 971, in favore di ██████████ ██████████, in qualità di creditore ipotecario, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, contro ██████████ (esecutato), in qualità di terzo datore di ipoteca, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 e ██████████, in qualità di debitore non datore di ipoteca, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, per un montante complessivo di € 510.000,00 di cui € 340.000,00 in sorte capitale.</p> <p>TRASCRIZIONE - Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 17/01/2024 ai nn. 916/618 in forza di verbale di pignoramento immobiliare, rep. 3343/2023 del 28/12/2023, in favore di ██████████ ██████████ per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, contro ██████████ (esecutato), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.</p>

SCHEMA IMMOBILE

Lotto Unico

Descrizione	Locale commerciale con annesso parcheggio privato e magazzino sito a Ragusa (RG) in via Archimede 96, piano T-S1					
	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Rendita
	66	106	26	1	D/8	€ 2.571,00
Destinazione: Locale commerciale con annesso parcheggio privato e magazzino						
Caratteristiche	Acr.	Sup. [mq]	Indice ragg.	Sup. Comm. [mq]		
Sup. principale (esposizione e vendita)	S1	197	1,00	197,00		
Sup. area scoperta ad uso esclusivo	EXT	38	0,20	7,60		
Sup. parcheggio (comunicante)	PAR	375	0,50	187,50		
Sup. magazzino (non comunicante)	MAG	150	0,25	37,50		
Superficie commerciale	SUP			430,00		
Valore di mercato	€ 454.395,39					
Valore di stima di vendita forzata	€ 379.300,00					





Sommar

PREMESSA	7
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	7
1.1. Confini.....	8
1.2. Titoli di provenienza	8
1.3. Note di trascrizione	8
1.4. Continuità delle trascrizioni nel ventennio.....	8
2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI.....	8
3. STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	8
4. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	9
5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	9
6. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	9
6.1. Difformità riscontrate.....	9
7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	10
8. ANALITICA DESCRIZIONI DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	10
8.1. Descrizione dei beni.....	10
8.2. Impianti tecnologici	13
8.3. Stato di conservazione e manutenzione	13
8.4. Situazione contabile condominiale.....	13
8.5. Procedimento di stima adottato	13
8.6. Indagini di mercato.....	13
8.6.1. Analisi del segmento di mercato e quotazioni Banca Dati OMI	13
8.6.2. Individuazione dei comparabili.....	15
8.7. Valutazione e stima	17
8.7.1. Descrizione dei rapporti mercantili e dei nomenclatori utilizzati nella stima	17
8.7.2. Stima immobili.....	18
8.7.3. Sintesi conclusiva.....	21
9. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE.....	21
10. ELENCO ALLEGATI.....	21
11. CONCLUSIONI	21

PREMESSA

Con decreto del 29/01/2024, il G.E. dott. Carlo di Cataldo nominava C.T.U. nella Proc. Es. iscritta al n. 258/2023, il sottoscritto Dott. Ing. Alberto Schembari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1106, Certificato Valutatore Immobiliare IMQ-VI-2104001, con studio a Ragusa in via Ciullo d'Alcamo n. 9.

Accettato l'incarico con verbale di giuramento del 31/01/2024, il sottoscritto C.T.U. ha iniziato le operazioni previste nel mandato conferitogli.

Comunicazioni alle parti e sopralluoghi

In data 19/03/2024, previo avviso al debitore esecutato, insieme al Custode nominato Dr.ssa Rita Xiumé, il sottoscritto C.T.U. si è recato a Ragusa in via Archimede 96 per effettuare l'accesso all'immobile pignorato. Sui luoghi era presente [REDACTED] in qualità di debitore esecutato.

In occasione del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un rilievo geometrico e fotografico dell'immobile per verificarne la consistenza, accertarne lo stato di conservazione e verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato, gli elaborati progettuali approvati e le planimetrie catastali.

In data 19/09/2024, previo avviso al debitore esecutato e con il consenso del Custode Giudiziario, il sottoscritto si è recato nuovamente presso l'immobile pignorato per ulteriori verifiche metriche e tecniche rese necessarie per la stesura della presente relazione; nell'occasione sono state acquisite ulteriori fotografie. Di questo secondo sopralluogo non è stato redatto verbale.

Esame della documentazione e verifiche effettuate

Come disposto nell'incarico, il sottoscritto C.T.U., di concerto con il Custode nominato Dr.ssa Rita Xiumé, ha proceduto all'esame della documentazione presente nel fascicolo, in particolare l'atto di pignoramento e la relazione notarile sostitutiva; sono state effettuate inoltre una serie di verifiche documentali presso gli uffici competenti e presso l'amministrazione condominiale.

Raccolti quindi tutti gli elementi necessari, il sottoscritto C.T.U. ha potuto redigere la presente relazione di stima.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto della presente procedura è il seguente:

- Locale commerciale con annesso parcheggio privato e magazzino sito a Ragusa (RG) in via Archimede 96, piano S1-T;

e risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Rendita
A	66	106	26	1	D/8	€ 2.571,00

in testa alla ditta:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

I dati rilevati coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento sia per quanto riguarda i dati identificativi dell'immobile che per il diritto e le quote pignorate (piena proprietà per 1/1).

Ai sensi del PRG vigente, l'immobile ricade in zona B₁ - zone B sature (art. 39.1 N.T.A.).

Ai sensi del PRG adottato (Delibera di C.C. n. 26 del 07/05/2024), l'immobile ricade in zona B (Città consolidata) - sottozona B1.1 - tessuti urbani con I_r=5,00 mc/mq.

1.1. Confini

Come da risultanze catastali, l'immobile confina nell'insieme a nord con Via Archimede, ad est con stradella privata di altro immobile (part. 908, sub 67), ad ovest con proprietà [REDACTED] (part. 78, sub 11).

1.2. Titoli di provenienza

In accordo a quanto riportato nella relazione notarile depositata, la piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all'esecutato per atto di donazione del 24/06/2008 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 79286, trascritto il 22/07/2008 ai nn. 15161/9416, con il quale [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], donava all'esecutato il diritto di piena proprietà sugli immobili censiti al C.F. del Comune di Ragusa al foglio A/66, particella 106, sub 1 e sub 25, la cui fusione del 20/07/2012 originava l'attuale subalterno 26.

Alla sig.ra [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in forza di atto di compravendita del 02/07/1999 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 54161, trascritto il 03/07/1999 ai nn. 10167/7904.

1.3. Note di trascrizione

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

- Trascrizione del 03/07/1999, nn. 10167/7904 inerente atto di compravendita del 02/07/1999 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 54161;
- Trascrizione del 22/07/2008, nn. 15161/9416 inerente atto di donazione del 24/06/2008 a rogito notaio Riccardo Giacchino, rep. 79286;

1.4. Continuità delle trascrizioni nel ventennio

Si riscontra la regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile in oggetto è un locale commerciale distribuito tra i piani T e S1 di un edificio condominiale ubicato a Ragusa in via Archimede 96, realizzato con struttura in c.a. solai in latero-cemento e tamponamenti in laterizio.

Il piano terra è costituito da un ampio locale dotato di bagno e ripostiglio per una superficie utile netta totale pari a mq 174 circa; l'altezza utile di piano è di m 3,45.

Il locale è dotato di cinque ampie vetrate di cui due con affaccio su un'area di pertinenza esclusiva di mq 38 circa prospiciente la via Archimede e tre con affaccio sulla passerella condominiale pedonale/carrabile che conduce ai posti auto scoperti condominiali. L'accesso al locale è collocato nell'apertura più prossima alla via Archimede.

Attraverso una scala interna in acciaio si raggiunge il piano seminterrato S1 costituito da un unico ambiente e da un ripostiglio per una superficie utile netta totale di circa mq 347 e con altezza utile di piano pari a m 3,65; questo locale è dotato anche di due ampie aperture carrabili cui si accede dalla rampa di proprietà che si diparte dalla via Archimede. Su detta rampa grava una servitù perpetua di passaggio per accedere alla cabina Enel, al vano caldaia e alla sottostante cisterna condominiale.

Sempre al piano S1, in aderenza al suddetto locale, si trova un magazzino di superficie utile netta pari a circa mq 150 e di altezza utile di piano pari a m 3,95 dotato di un'ampia apertura carrabile, con accesso dalla medesima rampa.

3. STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile risulta in possesso dell'esecutato [REDACTED] in virtù del sopracitato titolo di proprietà; al momento risulta libero al decreto di trasferimento.

4. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Spese per regolarizzazione edilizia/catastale: € 6.200,00 (per come meglio specificate al par. 6.1);
- Spese per redazione APE e libretto di impianto: € 350,00 (per come meglio specificate al par. 7);
- Quote condominiali arretrate: € 400,00 (per come meglio specificate al par. 8.4);
- Vincolo di servitù di passaggio gravante sulla rampa di accesso al piano seminterrato come da atto di provenienza (Compravendita - Notaio R. Giacchino rep. 54161).

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

- ISCRIZIONE - **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data 09/05/2013 ai nn. **6572/1054** in forza di atto del 08/05/2013 a rogito notaio Maria Schembari, rep. 971, in favore di [REDAZIONE], in qualità di *creditore ipotecario*, per il diritto di proprietà, per la di quota di 1/1, contro [REDAZIONE] (esecutato), in qualità di *terzo datore di ipoteca*, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 e [REDAZIONE], in qualità di *debitore non datore di ipoteca*, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, per un montante complessivo di € 510.000,00 di cui € 340.000,00 in sorte capitale;
- TRASCRIZIONE - **Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 17/01/2024 ai nn. **916/618** in forza di verbale di pignoramento immobiliare, rep. 3343/2023 del 28/12/2023, in favore di [REDAZIONE] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, contro [REDAZIONE] (esecutato), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Si riscontra l'iscrizione del 03/07/1999 ai nn. 10168/1604 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo estinta e annotata di cancellazione totale in data 17/06/2009.

6. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato realizzato giusta Nulla Osta n. 190 del 10/04/1976, successive I var. del 15/07/1978 e II var. del 15/05/1980 e dichiarato abitabile dalle competenti autorità comunali il 30/06/1980 con pratica n. 50.

In particolare, veniva autorizzato un locale commerciale al piano terra, mentre l'intero piano seminterrato S1 veniva destinato a parcheggio (ex legge 765/1967) per mq 345,31 e a magazzino per la restante superficie.

6.1. Difformità riscontrate

Rispetto agli elaborati progettuali assentiti, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- è stata realizzata una scala di collegamento interna tra il piano terra e il sottostante piano S1;
- il piano S1 è stato suddiviso in due locali con accesso indipendente (magazzino e parcheggio) per mezzo di una parete in muratura e realizzato un ripostiglio in uno dei due locali.

La difformità riscontrate sono sanabili dal punto di vista edilizio con la presentazione di una S.C.I.A. in accertamento di conformità per la regolarizzazione della scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato, della divisione del locale al piano seminterrato e della realizzazione del ripostiglio.

Da quanto appurato in sede di sopralluogo, in seguito alle variazioni apportate, la parte destinata a parcheggio, comunicante con il piano terra, è stata utilizzata come locale esposizione, mentre la parte destinata a magazzino è stata utilizzata come parcheggio clienti.

Si evidenzia il fatto che, dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del collegamento tra i due livelli non modifica la destinazione d'uso della parte del piano seminterrato destinata a "parcheggio" ai sensi della legge 765/1967.

Di questo si è tenuto conto in fase di valutazione nel computo della superficie ponderata.

Successivamente alla regolarizzazioni di cui sopra (scala di collegamento, divisione piano seminterrato e realizzazione ripostiglio), sarà necessario procedere alla presentazione di una nuova S.C.A.

Sarà necessario inoltre procedere alla variazione catastale sia per la corretta indicazione delle destinazioni d'uso dei vari locali, che per l'esatta rappresentazione delle aree esterne di proprietà esclusiva.

I costi, comprensivi di competenze professionali, sanzioni amministrative, oneri e tributi catastali sono stimati in:

- SCIA in Accertamento di Conformità: € 3.500,00
- Redazione C.I.S.: € 1.500,00
- S.C.A. : € 700,00
- Variazione catastale: € 500,00

per un totale pari a € 6.200,00.

7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica 20210803-088009-04467 redatto il 03/08/2021 dall'ing. Claudio Alabiso, iscritto all'Albo Certificatori Regione Sicilia al n. 3882, valido fino al 03/08/2031, che si allega alla presente.

Il suddetto APE, dovrà comunque essere aggiornato essendosi riscontrata la presenza di un impianto termico (n. 2 pompe di calore) con obbligo di iscrizione al Catasto Unico Regionale Impianti.

Per la redazione del libretto di impianto relativo a n. 2 pompe di calore monosplit e del relativo accatastamento presso il CURI si stima un costo di € 100,00; per la redazione dell'APE, il costo stimato è di € 250,00.

8. ANALITICA DESCRIZIONI DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

8.1. Descrizione dei beni

Il locale commerciale è costituito al piano terra da un unico ambiente di forma pressoché trapezoidale dove si trovano un bagno e un ripostiglio.

Sono presenti cinque grandi vetrate di cui due con affaccio su una piccola area esclusiva prospiciente la via Archimede e le restanti tre sulla passerella pedonale/carrabile che conduce al portone di ingresso del condominio e ai posti auto scoperti condominiali.

Le tamponature esterne sono in muratura di forati posti a doppia fodera con interposta camera d'aria e rivestite esternamente con lastre di marmo; all'interno sono presenti contropareti e inserti in cartongesso per l'alloggiamento dell'illuminazione funzionale alle esigenze dello spazio espositivo; sia le pareti che i soffitti sono rifiniti e tinteggiati.

Gli infissi sono in alluminio, la pavimentazione è in laminato di legno.

Grazie alle ampie superfici vetrate, il locale gode di una discreta illuminazione diurna e di una buona visibilità dall'esterno.

Attraverso una scala interna in acciaio si accede al piano seminterrato, costituito da un unico vano di forma trapezoidale in cui è stato ricavato un piccolo ripostiglio.

Le tamponature esterne sono in muratura di forati posti a doppia fodera con interposta camera d'aria e rivestite esternamente in pietra.

Anche qui sono presenti contropareti e inserti in cartongesso per l'alloggiamento dell'illuminazione funzionale alle esigenze dello spazio espositivo; sia le parti che i soffitti sono rifiniti e tinteggiati.

Sono presenti due finestre di luce con infissi in metallo, la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato.

L'accesso dall'esterno avviene attraverso due aperture carrabili con serrande in alluminio.

Sempre al piano seminterrato, si trova il locale magazzino costituito da un unico vano di forma quadrangolare, cui si accede da un'ampia serranda scorrevole in alluminio.

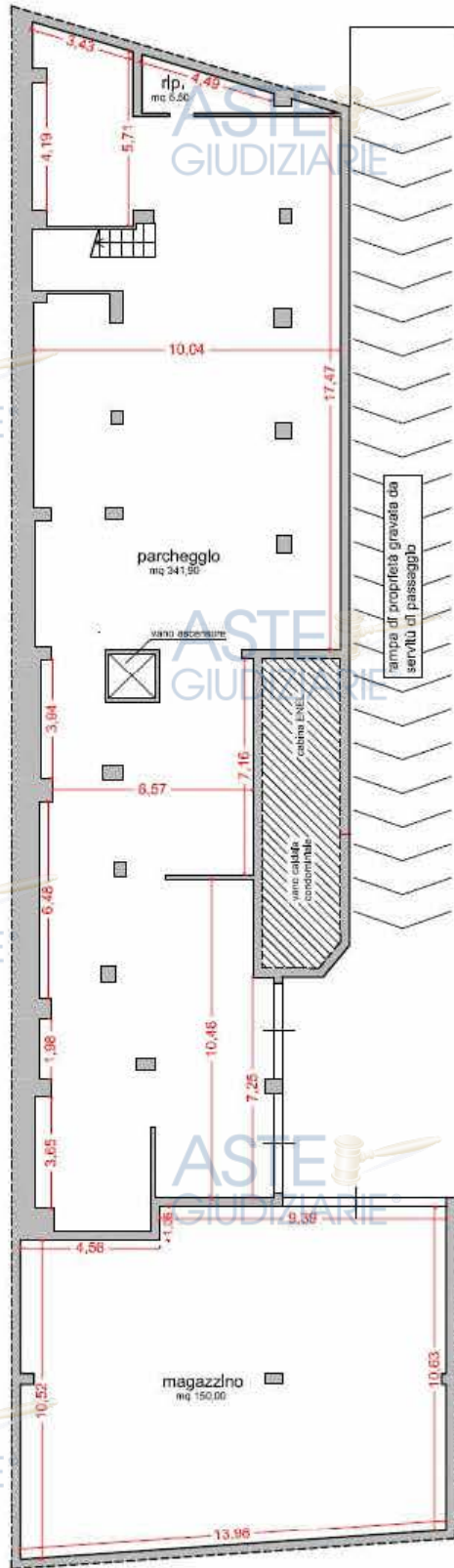
Il locale è rifinito e pavimentato con piastrelle di ceramiche.

Nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni generali.

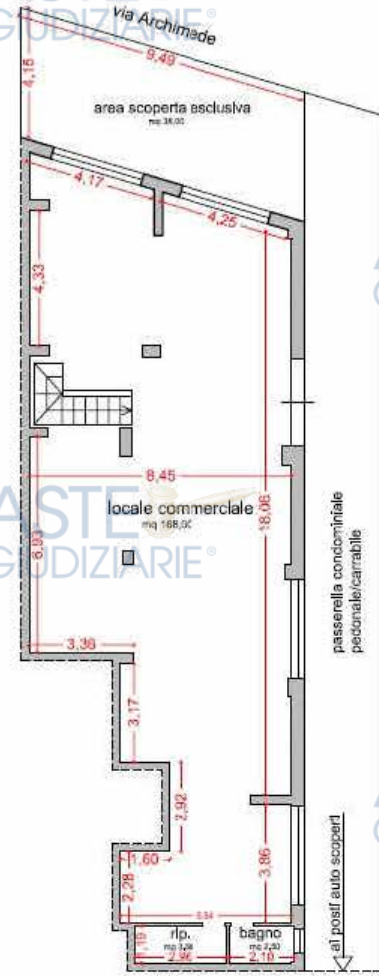
La superficie commerciale del lotto (negoziato, parcheggio, magazzino), ponderata secondo quanto previsto dall'allegato 5 del Manuale Banca Dati delle Quotazioni OMI, in accordo con il DPR 138/98, arrotondata al mq, risulta:

	mq	coeff. di ragguglio	mq
Superficie principale (esposizione e vendita) [S1]	197	1,00	197,00
Superficie area scoperta ad uso esclusivo [EXT]	38	0,20	7,60
Superficie parcheggio (comunicante) [PAR]	375	0,50	187,50
Superficie magazzino (non comunicante) [MAG]	150	0,25	37,50
Superficie commerciale [SUP]			430,00

Si riporta di seguito il rilievo planimetrico dell'immobile in oggetto.



PIANO S1



PIANO T



8.2. Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia con quadro generale opportunamente sezionato per le varie linee (condizionatori, luci di emergenza, ecc.); gli impianti idrico e igienico-sanitario sono collegati alla rete comunale.

L'impianto termico, presente solo nel locale commerciale, è costituito da due pompe di calore invertibili monosplit.

8.3. Stato di conservazione e manutenzione

Il locale commerciale al piano terra si presenta in ottimo stato di uso e manutenzione; i locali parcheggio e magazzino al piano seminterrato sono in discrete condizioni; si riscontrano alcune macchie di umidità nelle pareti controterra.

8.4. Situazione contabile condominiale

Da informazioni assunte dall'amministratore condominiale, si è appurato che:

- l'ammontare medio delle spese ordinarie è di circa 400,00 €/anno;
- non risultano spese insolte al 31/12/2023;
- non risultano ancora versate le quote relative all'anno in corso;
- è attiva una rendita condominiale derivante dalla locazione alla [REDACTED] di una porzione del tetto di cui la quota spettante all'unità in oggetto è di circa 1800 €/anno da cui vengono annualmente trattenute le spese ordinarie, azzerando di fatto l'ammontare delle spese insolte relative all'anno in corso.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa non risulta ad oggi in essere alcun contratto registrato in corso di validità tra il "Condominio Via Archimede 96" e la [REDACTED] o suoi subentranti.

Alla data odierna, pertanto, viene considerato uno stato debitorio nei confronti del Condominio per le quote dell'anno in corso pari ad € 400,00.

8.5. Procedimento di stima adottato

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

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

8.6. Indagini di mercato

8.6.1. Analisi del segmento di mercato e quotazioni Banca Dati OMI

Il *subject* è un locale a destinazione commerciale che ricade nella zona OMI C3 - Semicentrale/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO STORICO.

In particolare, il *subject* è prospiciente la via Archimede, un'arteria densamente trafficata, e si trova in una posizione caratterizzata da una rilevante presenza di attività commerciali in grado di creare polo di attrazione anche per altre zone.

La tipologia edilizia prevalente in zona è l'abitazione di tipo economico e la destinazione prevalente è quella residenziale; lo stato conservativo prevalente in zona è quello NORMALE e le quotazioni sono riferite alla superficie lorda (ai sensi del DPR 138/98). Si riportano i valori OMI per il dato segmento di mercato relativi agli ultimi due semestri pubblicati.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: RAGUSA

Fascia/zona: Semicentrale/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO STORICO

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	470	L	1,6	2,4	L
Negozi	NORMALE	670	960	L	4,6	7,4	L

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: RAGUSA

Fascia/zona: Semicentrale/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO STORICO

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	530	L	1,4	2,4	L
Negozi	NORMALE	690	1100	L	4,8	7,7	L



In sintesi, le caratteristiche del segmento di mercato analizzato è il seguente:

Tipo di contratto	COMPRAVENDITA
Localizzazione	ZONA C3 - Semicentrale/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO STORICO
Destinazione attuale	COMMERCIALE
Tipologia immobiliare	FABBRICATO
Tipologia edilizia	LOCALE COMMERCIALE INSERITO IN UN EDIFICIO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
Dimensione	MEDIO-GRANDE (Superficie di vendita da mq 200 a mq 400)
Prezzo medio OMI (€/mq)	815
Fase del ciclo immobiliare	CONTRAZIONE

8.6.2. Individuazione dei comparabili

L'indagine di mercato svolta nella zona del subject ha consentito di individuare tre comparabili: due immobili recentemente compravenduti e appartenenti allo stesso segmento di mercato del subject, di cui sono noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costruzione del prezzo e un immobile posto in vendita (*asking price*) con caratteristiche simili per dimensioni e tipologia edilizia sia al subject che agli altri comparabili.

Relativamente al terzo comparabile, poiché si utilizza un prezzo richiesto e non un reale prezzo di compravendita, si applica un decremento pari al 10% per tener conto di eventuali variazioni dovute ad un'ordinaria trattativa di mercato.

COMPARABILE A:

Locale a destinazione commerciale sito in Via Carducci 32
Foglio 67, part. 467, sub 13-5

Dato	Fonte	Atto Not. Stefano DI DATO (rep. 675)
	Data atto	25/09/2023
	Prezzo	€ 280.000,00
Caratteristiche	Superficie principale (esposizione e vendita)	m q 414,00
	Superficie scoperta ad uso esclusivo	m q 148,00
	Superficie parcheggio COMUNICANTE	m q 0,00
	Superficie parcheggio NON COMUNICANTE	m q 99,00
	Superficie magazzino NON COMUNICANTE	m q 0,00
	Superficie ponderata (DPR 138/98)	m q 468,00
	Localizzazione	2
	Disponibilità/dotazione parcheggi	2
	Distribuzione spazi interni	0
	Stato manutentivo generale	0

COMPARABILE B:

Locale a destinazione commerciale sito in Via Euripide 18
Foglio 66, part. 910, sub 35

Dato	Fonte	Atto Not. Paolo ROMEO (rep. 477)
	Data atto	15/03/2024
	Prezzo	€ 140.000,00
Caratteristiche	Superficie principale (esposizione e vendita)	m q 298,00
	Superficie scoperta ad uso esclusivo	m q 0,00
	Superficie parcheggio COMUNICANTE	m q 0,00
	Superficie parcheggio NON COMUNICANTE	m q 0,00
	Superficie magazzino NON COMUNICANTE	m q 0,00
	Superficie ponderata (DPR 138/98)	m q 298,00
	Localizzazione	0
	Disponibilità/dotazione parcheggi	0
	Distribuzione spazi interni	0
	Stato manutentivo generale	0

COMPARABILE C:

Locale a destinazione commerciale sito in Via Ducezio 40
Foglio 66, part. 1042, sub 11

Dato	Fonte	Asking Price MARINA IMMOBILIARE rif. Via Ducezio
	Data atto	
	Prezzo richiesto	€ 200.000,00
	Prezzo applicato (90%)	€ 180.000,00
Caratteristiche	Superficie principale (esposizione e vendita)	m q 260,00
	Superficie scoperta ad uso esclusivo	m q 0,00
	Superficie parcheggio COMUNICANTE	m q 0,00
	Superficie parcheggio NON COMUNICANTE	m q 0,00
	Superficie magazzino NON COMUNICANTE	m q 0,00
	Superficie ponderata (DPR 138/98)	m q 260,00
	Localizzazione	1
	Disponibilità/dotazione parcheggi	0
	Distribuzione spazi interni	1
	Stato manutentivo generale	0

8.7. Valutazione e stima

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

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

- il mercato è in fase di contrazione e ha fatto registrare un decremento percentuale del 9,00% nel corso dell'ultimo anno come si evince dai valori medi OMI relativi agli ultimi due semestri pubblicati;
- il prezzo marginale della localizzazione commerciale dell'immobile è espresso in termini percentuali rispetto al prezzo rilevato ed è posto pari al 18,00% (si è utilizzata la formula suggerita dal M.O.S.I. dell'Agenzia delle Entrate: $V_{max} \cdot V_{med} - 1$);
- il prezzo marginale della dotazione dei parcheggi è espresso in termini percentuali rispetto al prezzo rilevato ed è posto pari al 20% secondo i punteggi dalla seguente tabella:

Disponibilità o dotazione parcheggi	SCARSA: zona priva di parcheggi con sosta regolamentata anche a pagamento (disco orario, strisce blu)	0
	MEDIA: zona caratterizzata da parcheggi con sosta regolamentata anche a pagamento (disco orario, strisce blu)	1
	ELEVATA: parcheggio privato riservato ai clienti	2

- il prezzo marginale della distribuzione spazi interni è espresso in termini percentuali rispetto al prezzo rilevato ed è posto pari al 20% secondo i punteggi dalla seguente tabella:

Distribuzione spazi interni	SCARSA: ambienti con spazi interni rigidamente definiti, con setti in muratura non removibili senza demolizione	0
	MEDIA: ambiente con spazi interni definiti con divisori realizzati in strutture precarie (cartongesso, metallo, vetri) facilmente removibili	1
	ELEVATA: ambienti privi di divisori facilmente adattabili alle diverse esigenze delle varie attività commerciali	2

il punteggio dello stato manutentivo generale è dato alla seguente tabella:

Stato manutentivo generale	SCARSO: epoca di costruzione/manutenzione > 20 anni	0
	MEDIO: epoca di costruzione/manutenzione 3 ÷ 20 anni	1
	ELEVATO: epoca di costruzione/manutenzione 0 ÷ 3 anni	2

e per il passaggio da uno punteggio n al successivo n+1 si considera un incremento di €/mq 250,00.

8.7.2. Stima immobili

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

TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Fonte dato		Not. Stefano DI DATO rep. 675	Not. Paolo ROMEO rep. 477	Asking Price MARINA IMMOBILIARE rif. Via Ducezio	
Localizzazione del bene		Via Carducci 32	Via Euripide 18	Via Ducezio 40	Via Archimedea 96
Data Atto		25/09/2023	15/03/2024	-	-
Prezzo di mercato		€ 280.000,00	€ 140.000,00	€ 180.000,00	-
Differenza data Atto		mesi	12	6	0
SUPERFICI					
Superficie principale (esposizione e vendita)	mq	414	298	260	197
Superficie scoperta ad uso esclusivo	mq	148	0	0	38
Superficie parcheggio COMUNICANTE	mq	0	0	0	375
Superficie parcheggio NON COMUNICANTE	mq	99	0	0	0
Superficie magazzino NON COMUNICANTE	mq	0	0	0	150
Superficie ponderata	mq	468	298	260	430
APPETIBILITA' COMMERCIALE					
Localizzazione	n	2	0	1	2
Disponibilità/dotazione parcheggi	n	2	0	0	2
ULTERIORI CARATTERISTICHE					
Distribuzione spazi interni	n	0	0	1	2
Stato manutentivo generale	n	0	0	0	1

RIEPILOGO INDICI MERCANTILI	
Indice e informazione	Valore
Saggio di variazione annuale	-9,00%
Rapporto mercantile superficie scoperta ad uso esclusivo	0,20
Rapporto mercantile superficie parcheggio COMUNICANTE	0,50
Rapporto mercantile superficie parcheggio NON COMUNICANTE	0,25
Rapporto mercantile superficie magazzino NON COMUNICANTE	0,25
Saggio apprezzamento localizzazione	0,18
Saggio apprezzamento disponibilità/dotazione parcheggi	0,20
Saggio apprezzamento distribuzione spazi interni	0,20
Stato manutentivo generale (n → n-1: €/mq 250,00)	250

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	
Caratteristica	
Data	prezzo marginale A = $\frac{€ 280.000,00 \cdot 9,00\%}{12} = 2100,00 \text{ €/mese}$
	prezzo marginale B = $\frac{€ 140.000,00 \cdot 9,00\%}{12} = 1050,00 \text{ €/mese}$
	prezzo marginale C = $\frac{€ 180.000,00 \cdot 9,00\%}{12} = 1350,00 \text{ €/mese}$
Superficie principale (esposizione e vendita)	prezzo medio A = $\frac{€ 280.000,00}{468} = € 597,84 \text{ €/mq}$
	prezzo medio B = $\frac{€ 140.000,00}{298} = € 469,80 \text{ €/mq}$
	prezzo medio C = $\frac{€ 180.000,00}{260} = € 692,31 \text{ €/mq}$
	prezzo marginale min (pmA; pmB; pmC) = € 469,80 €/mq
Superficie scoperta ad uso esclusivo	prezzo marginale = $€ 469,80 \cdot 0,20 = € 93,96 \text{ €/mq}$
Superficie parcheggio COMUNICANTE	prezzo marginale = $€ 469,80 \cdot 0,50 = € 234,90 \text{ €/mq}$
Superficie parcheggio NON COMUNICANTE	prezzo marginale = $€ 469,80 \cdot 0,25 = € 117,45 \text{ €/mq}$
Superficie magazzino NON COMUNICANTE	prezzo marginale = $€ 469,80 \cdot 0,25 = € 117,45 \text{ €/mq}$
Localizzazione	prezzo marginale A = $€ 280.000,00 \cdot 0,18 = € 50.400,00 \text{ €/n}$
	prezzo marginale B = $€ 140.000,00 \cdot 0,18 = € 25.200,00 \text{ €/n}$
	prezzo marginale C = $€ 180.000,00 \cdot 0,18 = € 32.400,00 \text{ €/n}$
Disponibilità/dotazione parcheggi	prezzo marginale A = $€ 280.000,00 \cdot 0,20 = € 56.000,00 \text{ €/n}$
	prezzo marginale B = $€ 140.000,00 \cdot 0,20 = € 28.000,00 \text{ €/n}$
	prezzo marginale C = $€ 180.000,00 \cdot 0,20 = € 36.000,00 \text{ €/n}$
Distribuzione spazi interni	prezzo marginale A = $€ 280.000,00 \cdot 0,20 = € 56.000,00 \text{ €/n}$
	prezzo marginale B = $€ 140.000,00 \cdot 0,20 = € 28.000,00 \text{ €/n}$
	prezzo marginale C = $€ 180.000,00 \cdot 0,20 = € 36.000,00 \text{ €/n}$
Stato manutentivo generale	prezzo marginale A = mq 468 * €/mq 250 = € 117.087,50 €/n
	prezzo marginale B = mq 298 * €/mq 250 = € 74.500,00 €/n
	prezzo marginale C = mq 260 * €/mq 250 = € 65.000,00 €/n

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI				
Prezzo di mercato e caratteristica		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di mercato		€ 280.000,00	€ 140.000,00	€ 180.000,00
Data	€/mese	€ 2.100,00	€ 1.050,00	€ 1.350,00
Superficie principale (esposizione e vendita)	€/mq	€ 469,80	€ 469,80	€ 469,80
Superficie scoperta ad uso esclusivo	€/mq	€ 93,96	€ 93,96	€ 93,96
Superficie parcheggio COMUNICANTE	€/mq	€ 234,90	€ 234,90	€ 234,90
Superficie parcheggio NON COMUNICANTE	€/mq	€ 117,45	€ 117,45	€ 117,45
Superficie magazzino NON COMUNICANTE	€/mq	€ 117,45	€ 117,45	€ 117,45
Localizzazione	€/n	€ 50.400,00	€ 25.200,00	€ 32.400,00
Disponibilità/dotazione parcheggi	€/n	€ 56.000,00	€ 28.000,00	€ 36.000,00
Distribuzione spazi interni	€/n	€ 56.000,00	€ 28.000,00	€ 36.000,00
Stato manutentivo generale	€/n	€ 117.087,50	€ 74.500,00	€ 65.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di mercato	€ 280.000,00	€ 140.000,00	€ 180.000,00
Data	(0-12)*2100 = -€ 25.200,00	(0-6)*1050 = -€ 6.300,00	(0-0)*1350 = € 0,00
Superficie principale (esposizione e vendita)	(197-414)*469,80 = -€ 101.946,31	(197-298)*469,80 = -€ 47.449,66	(197-260)*469,80 = -€ 29.597,32
Superficie scoperta ad uso esclusivo	(38-148)*93,96 = -€ 10.335,57	(38-0)*93,96 = € 3.570,47	(38-0)*93,96 = € 3.570,47
Superficie parcheggio COMUNICANTE	(375-0)*234,90 = € 88.087,25	(375-0)*234,90 = € 88.087,25	(375-0)*234,90 = € 88.087,25
Superficie parcheggio NON COMUNICANTE	(0-99)*117,45 = -€ 11.627,52	(0-0)*117,45 = € 0,00	(0-0)*117,45 = € 0,00
Superficie magazzino NON COMUNICANTE	(150-0)*117,45 = € 17.617,45	(150-0)*117,45 = € 17.617,45	(150-0)*117,45 = € 17.617,45
Localizzazione	(2-2)*50.400,00 = € 0,00	(2-0)*25.200,00 = € 50.400,00	(2-1)*32.400,00 = € 32.400,00
Disponibilità/dotazione parcheggi	(2-2)*56.000,00 = € 0,00	(2-0)*28.000,00 = € 56.000,00	(2-0)*36.000,00 = € 72.000,00
Distribuzione spazi interni	(2-0)*56.000,00 = € 112.000,00	(2-0)*28.000,00 = € 56.000,00	(2-1)*36.000,00 = € 36.000,00
Stato manutentivo generale	(1-0)*117.087,50 = € 117.087,50	(1-0)*74.500,00 = € 74.500,00	(1-0)*65.000,00 = € 65.000,00
Prezzo corretto	€ 465.682,80	€ 432.425,50	€ 465.077,85
Prezzo corretto medio	€ 454.395,39		

8.7.3. Sintesi conclusiva

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

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

da cui:

$$d\% = \frac{465.682,80 - 432.425,50}{432.425,50} * 100 = 7,69\% \Rightarrow \text{verificato}$$

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

$$V_{\text{merc.}} = (465.682,80 + 432.425,50 + 465.077,85)/3 = \text{€ } 454.395,39$$

A questo valore si applica un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti per cui si ottiene:

$$V' = \text{€ } 454.395,39 * 0,85 = \text{€ } 386.236,08 = \text{€ } 386.250,00 \text{ in c.t.}$$

9. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene si ottiene detraendo al valore precedentemente determinato le spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale (stimate in € 6.200,00), per la predisposizione dell'APE e del libretto di impianto (stimate in € 350,00) e per le spese condominiali arretrate (pari a € 400,00).

Il valore finale del bene sarà pertanto:

$$V_{\text{fin.}} = 386.250,00 - (6.200,00 + 350,00 + 400,00) = \text{€ } 379.300,00$$

10. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Verbale di accesso;
3. Visura e planimetria catastale;
4. Note di trascrizione atti di provenienza;
5. Note di trascrizione/iscrizione pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento;
6. Nulla Osta edilizi e Autorizzazione di Abitabilità;
7. Planimetrie stato assentito/stato rilevato con evidenza delle difformità edilizie riscontrate;
8. A.P.E.

11. CONCLUSIONI

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

Con osservanza,

Ragusa, 26/09/2024

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

Dott. Ing. Alberto Schembari

Pagina 21 di 21