

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 251/2023

Procedente: **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA**

Esecutati: XXXXXXXXXX

TECNICO INCARICATO: **ing. MARGHERITA BENNARDELLO**

Via G. Fucà n.2- 97100 RAGUSA

cell. 3358366015

Email: ingmargherita@gmail.com

PEC: margherita.bennardello@ingpec.it

CUSTODE GIUDIZIARIO: **avv. EMILIANA ALI'**

via dei Lecci, 14/B – Comiso (RG)

Tel/fax 09321841219 – cell. 3490906759

PEC: emiliana.ali@avvragusa.legalmail.it



SCHEDA SINTETICA
Lotto 1

<p>ESEC. N.251/2023/El contro: [REDACTED] c.f.: [REDACTED] - [REDACTED] Giudice Dott. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA Custode Giudiziario Avv. EMILIANA ALI' Esperto del procedimento: ing. MARGHERITA BENNARDELLO</p>	
Diritto	Proprietà 1/2 [REDACTED] - 1/2 [REDACTED]
Bene	Appartamento posto al piano terra di un piccolo condominio, con ingresso indipendente, zona quartiere Cappuccini, di mq 79
Ubicazione	Comune di Ragusa, via Ciullo D'Alcamo n.40 angolo via La Farina (Coordinate Geografiche 36.921137, 14.730205)
Titolarità	Compravendita, notaio Livia Giovanni, [REDACTED] [REDACTED]
Provenienza ventennale	Continuità della provenienza ventennale. Donazione notaio Leonardo Cabibbo [REDACTED] [REDACTED]
Dati Catastali	Foglio 280/A – Particella 5521 – sub. 1, zona cens. 1 – Categoria A/4 – classe 2, consistenza 79 mq – PT Continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	LOTTO N. 1: Appartamento
Occupazione	debitori
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Irregolarità urbanistica e catastale. Modifica dei prospetti, diversa destinazione d'uso di un vano e diversa distribuzione interna
Immobile insanabile	No. Immobile sanabile urbanisticamente Accertamento di conformità art. 36 del DPR 380/01, come recepita dalla LR n.16/2016 art. 14, per regolarizzazione difformità Pratica art. 94 bis co. 1 c) 1) per interventi strutturali 'privi di rilevanza' Pratica Catasto per variazione DOCFA
Titolarità Urbanistica	Comune di Ragusa: Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n.144 del 5/5/1957 (piano terra) - Licenza Edilizia N. 290/68 del 5/6/1968 per sopraelevazione (p. I e II) -



	Commissione edilizia per la sanatoria piano III del 21/11/1969	
Agibilità/Abitabilità	Giudizio sull'Abitabilità piano terra del 26/2/1959 - Permesso di abitabilità piano I e II ed agibilità III n.327 del 29/9/1971	
Divisibilità	immobile pignorato non divisibile	
Valore di Mercato		€ 45.878,67
Valore di Vendita Forzata		€ 33.996,87
Valore del Canone di Mercato		€/mese 0,00
Vendibilità e motivo	DISCRETA. Trilocale al piano terra, in un'area marginale del centro storico, con accesso indipendente.	
Vincoli	Nessun vincolo	
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata	
Oneri Sanatoria	€ 5.000,00 (SCIA + CIS + Catasto + APE + SCA)	
APE	Verrà predisposto successivamente a seguito di aggiudicazione	
Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni	
	<i>Ipoteca Volontaria derivante da decreto ingiuntivo iscritto a Ragusa il [REDACTED] in favore di Banca Agricola popolare di Ragusa contro [REDACTED] Formalità a carico della procedura Capitale [REDACTED]</i>	
	Trascrizioni	

SCHEMA IMMOBILE

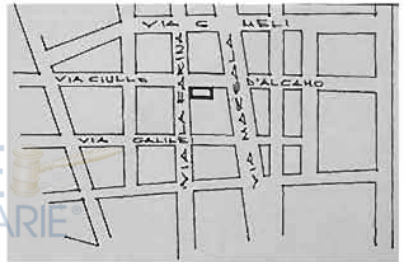
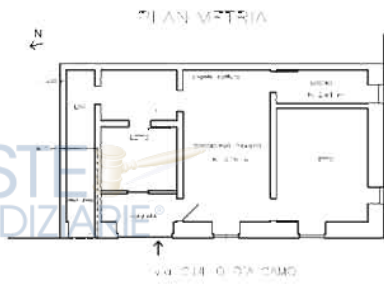
Lotto 1

Descrizione				
Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	acronimo	Sup. (mq)	indice	Sup. Comm. (mq)
Superficie principale	S1	76,5	1,0	76,5
Superficie veranda	SUV	5,0	0,5	2,5
Superficie commerciale	(SUP)			mq 79,00
Valore di Mercato			€ 45.878,67	
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€ 33.996,87	
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				



GIUDIZIARIE

GIUDIZIARIE



B - Tessuto urbano saturo interno al centro storico



RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo sig. G.I., la S.V. con ordinanza del 8/1/2024 ha nominato la sottoscritta ing. Margherita Bennardello, iscritta all'Albo professionale degli Ingegneri di Ragusa al n.633 ed al registro dei Valutatori Immobiliari CEPAS al n.560, perito estimatore del bene immobile nella causa n.251/2023/EI promossa dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa s.c. a r.l. contro [REDACTED]. Il custode giudiziario nominato alla vendita è l'Avv. Emiliana Ali.

In data 17/01/2024, con invio telematico, la sottoscritta ha accettato l'incarico.

Di comune accordo con il Custode Giudiziario, è stato fissato per 05/02/2024 l'inizio delle operazioni peritali inviando quest'ultima, tramite email pec ed A/R alle parti, l'avviso di sopralluogo.

Nel giorno fissato, insieme al custode abbiamo effettuato l'accesso ai luoghi visionando il cespite, ubicato a Ragusa in via Ciullo D'Alcamo n.40, piano terra, effettuando un rilievo architettonico e fotografico.

Successivamente ho provveduto a compiere tutte le attività indicate nel conferimento d'incarico al fine di procedere alla valutazione del bene pignorato, presso l'Archivio Storico e l'ufficio tecnico del comune di Ragusa per la regolarità edilizia ed urbanistica, l'abitabilità dell'edificio ed eventuali vincoli gravanti e richiesto al Comune di Ragusa certificati storici di residenza, stati di famiglia dei debitori eseguiti e estratti per riassunto degli atti di matrimonio.

Esaminati tutti gli atti ho accertato un'incongruenza tra gli elaborati allegati al titolo edilizio e lo stato dei luoghi, che risulta altresì non conforme alla planimetria catastale. È emerso che l'edificio di cui fa parte l'appartamento presenta delle difformità prospettiche rispetto a quanto in atti al Comune di Ragusa ed altresì ha una diversa distribuzione degli spazi anche catastalmente ed un ambiente con diversa destinazione d'uso.

Alla luce di ciò si è proceduto con la stima con il metodo comparativo, ossia per

confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di recenti compravendite o messe in vendita ed ubicati nella zona di interesse.

a) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali*

Il bene oggetto della presente relazione è quello di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 15/11/2023; esso è ubicato a Ragusa in via Ciullo d'Alcamo n.40, piano T, di seguito dettagliato:

proprietà	dati catastali urbano	superficie catastale (mq)	consistenza	piano
1/2 per 1/2	fg 280 part. 5521 sub 1 z. 1 cat. A/4 c1 2	79	5 vani	T

Esso confina a nord con corpo scala dell'edificio proprietà [redacted] e con propr. [redacted], a est con proprietà [redacted], a sud con via La Farina ed a ovest con via Ciullo d'Alcamo.

L'appartamento è pervenuto agli esecutati per atto di compravendita notaio G. Livia [redacted], che aveva ricevuto in donazione il bene il 27/12/1994 dai genitori G. [redacted].

b) *Descrizione commerciale del bene*

Il bene pignorato costituisce un unico lotto.

Esso è posto al piano terra di un edificio per civile abitazione costituito da quattro piani fuori terra, con un appartamento per piano, costruito nel 1957 previa demolizione del preesistente manufatto del 1934, e poi sopraelevato nel 1968 in difformità rispetto all'autorizzazione n.290/1968 poi sanato nel 1971. Ubicato nel centro storico di Ragusa superiore quartiere Cappuccini, in un'arteria viaria pubblica di secondaria importanza, ricade in zona 'B Tessuto urbano saturo interno al centro storico' del P.R.G. vigente, in zona salubre, residenziale, buona esposizione e luminosità, con scarse attività commerciali. Ha caratteristiche architettoniche tipiche dell'edilizia dell'epoca, con non totale permanenza dei caratteri originari essendo state apportate modifiche

prospettiche. Buona è la possibilità di parcheggio nell'area limitrofa; c'è una fermata del servizio di trasporto pubblico nelle immediate vicinanze.

La struttura portante del piano terra è in muratura. Appare discretamente realizzata e, per quanto è stato possibile ispezionare, non presenta evidenti segni di dissesto.

Una rampa amovibile, della pendenza non superiore all'8%, consentirebbe l'accesso ai diversamente abili prima sul marciapiede e poi nell'abitazione; il costo presuntivo è di € 100,00.

Il servizio igienico dell'abitazione non è, allo stato, adattabile per l'utilizzo da parte di un disabile; necessiterebbe di un allargamento del vano (da 1,25 m a 1,80 verso la stanza da letto) e della porta (utile 0,90 m), del rifacimento degli impianti (idrico elettrico e termico), della pavimentazione e del rivestimento, oltre alla messa in opera di sanitari idonei, apposizione di corrimani e maniglioni. Il costo presunto di tali lavori di adattamento ammonta a € 8.500,00.

All'appartamento si accede dal civico 40 della pubblica via attraverso una veranda; esso consta di soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, lavanderia e due stanze da letto; come sopra detto è censito in catasto comune di Ragusa al foglio n.280 particella 5521 sub 1, categoria A/4 classe 2, vani 4, superficie catastale mq 79 mq, rendita € 242,73, in testa ai debitori eseguiti [REDACTED], proprietari ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni. La planimetria di cui al Nulla Osta edilizio n.144 del 5/5/1957 e quella catastale non sono conformi allo stato dei luoghi; difformità si riscontrano anche sui prospetti.

L'immobile risulta, comunque, urbanisticamente sanabile previa presentazione di SCIA art. 36 DPR 380/01 come recepito dalla LR n.16/2016 art. 14 (accertamento di conformità) per regolarizzare le modifiche dei prospetti (finestre chiuse o chiuse parzialmente), per la variazione di destinazione d'uso di un ambiente (ex carretteria), per la diversa distribuzione degli spazi interni e per nuove aperture interne. Dovrà altresì essere presentata la pratica al Genio Civile art. 94 co.1 c) 1) DPR 380/01 per interventi strutturali 'privi di rilevanza', al Catasto la variazione DOCFA ed infine la Segnalazione

Certificata di Agibilità. Il costo presunto degli oneri di sanatoria e concessori, diritti di segreteria, marche da bollo e delle spese tecniche ammonta a complessivi € 5.000,00, IVA e cassa previdenziale inclusa.

c) Stato di possesso del bene

In sede di sopralluogo del 5/2/2024 la scrivente ha constatato che l'immobile è occupato dai debitori esecutati e dal figlio minore. Dalla successiva verifica effettuata presso l'ufficio anagrafe del Comune di Ragusa quanto sopra risulta in atti.

c bis) Presenza di beni e cose mobili

L'appartamento è completamente arredato per un nucleo familiare di quattro persone. Non è stata constatata la presenza di beni o cose mobili di complesso smaltimento.

d) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

d bis) Immobile di edilizia residenziale pubblica

L'immobile non è stato edificato in regime di edilizia residenziale pubblica.

e) Esistenza formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sui cespiti pignorati presso l'Agenzia del Entrate di Ragusa, Ufficio provinciale Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare risultano le seguenti formalità:

- Trascrizione del [REDACTED], atto di compravendita notaio G. Livia [REDACTED].
- Iscrizione del [REDACTED], dell'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Giudice di Pace di Ragusa [REDACTED] del [REDACTED].

f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché sulla

Dall'accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa si rileva che il bene pignorato è stato costruito da G. Cilia e S. Occhipinti giusto Nulla Osta del Comune di Ragusa n.144 del 7/5/1957, abitazione con caratteria. Il Giudizio sull'abitabilità risulta esitato favorevolmente il 26/2/1959.

Successivamente è stata rilasciata Licenza Edilizia n.290/1968 del 5/6/1968 per la sopraelevazione del piano primo e secondo. Nel 1971 è stata accertata dal Comune di Ragusa un'infrazione relativa alla realizzazione del piano terzo, per il quale c'era già parere favorevole della Commissione edilizia del 21/11/1969. L'autorizzazione all'abitabilità del 1 e 2 piano ed agibilità del 3 è stata rilasciata il 29/9/1971 al n.327 di prat.

Durante il sopralluogo, come predetto, la CTU ha accertato difformità rispetto a quanto in atti sui prospetti, per diversa destinazione d'uso di un ambiente e diversa distribuzione interna, con modifiche strutturali di piccola entità per realizzare nuove aperture e parziali chiusure di finestre. Il costo presunto per la regolarizzazione ammonta a € 5.000,00.

g) Attestazione di prestazione energetica

L'APE sarà predisposto a seguito dell'aggiudicazione; il costo presunto per la sua redazione comprensivo del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica ammonta a € 400,00.

h) Analitica descrizione dei beni e valutazione estimativa

Dai rilievi effettuati dalla scrivente in sede di sopralluogo sono state desunte la superficie lorda e quella commerciale complessiva di seguito dettagliate:

descrizione	piano	superficie lorda (mq)	incidenza	superficie commerciale (mq)
appartamento	terra	76,5	100%	76,5
veranda	terra	5	50%	2,5
				<u>79,0</u>

Lo stato di conservazione dell'appartamento è discreto. In particolare all'interno la

pavimentazione è in tutti gli ambienti in gres; le pareti finite con pittura di differenti colorazioni nei vari ambienti eccetto quelle dell'angolo cottura e servizi igienici rivestite in ceramica; gli infissi interni sono in legno tamburato. La distribuzione interna dell'appartamento è razionale, con ambienti aerati ed illuminati.

All'esterno il pavimento della veranda è in gres, la grata di ingresso in ferro, le pareti esterne rifinite con tonachina di colore chiaro. Gli infissi esterni sono in alluminio così pure le persiane, in buono stato; il portoncino è blindato.

Esso è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed idrico con serbatoio di accumulo, posto sul tetto, e pompa di rilancio. Manca l'allaccio del gas e l'impianto termico (presente un climatizzatore nel soggiorno). Per l'acqua calda sanitaria c'è un boiler elettrico di 80 lt.

Dall'accertamento effettuato non risultano spese condominiali ordinarie, avendo l'abitazione un ingresso indipendente.

Per la valutazione dei beni, al fine di avere parametri di confronto attendibili, la scrivente ha effettuato un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili, su un arco temporale congruo così da evitare l'influenza di punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

Applicando il metodo derivato dal confronto di mercato (Market Comparison Approach) è stata condotta dal 2023 un'indagine di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato per ricavare i prezzi corretti, attraverso aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto.

I comparabili scelti ricadono in zona OMI B1 Centro storico. La destinazione edilizia è prevalentemente residenziale, con qualche attività commerciali ed uffici. Lo stato conservativo prevalente è normale, con pochi immobili oggetto di ristrutturazione. Le quotazioni sono riferite alla superficie lorda, ai sensi del DPR n.138/98.

I valori delle quotazioni OMI per la suddetta tipologia di abitazione in zona va da un

minimo di 600 €/mq ad un massimo di 850 €/mq nel 1 semestre del 2023 e da un minimo di 620 €/mq ad un massimo di 780 €/mq nel 2 semestre del 2023, con un saggio di variazione dei prezzi in decremento.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Censur: RAGUSA

Frazione: CENTROCENSTRO STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 6

Tipologia prevalente: Anzianità di tipo economica

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max	L	M	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	580	900	L	2.8	3.7	L	
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	780	L	2.6	3.6	L	
Andronesse	Normale	325	480	L	1.7	2.5	L	
Box	Normale	345	510	L	1.5	2.7	L	

Stanza

Letto

In sintesi l'analisi del segmento di mercato del subject è:

- tipo di contratto: compravendita o offerto in vendita deprezzato del 5% per tener conto della trattativa
- localizzazione: zona B1 Centro storico
- destinazione attuale: residenziale
- tipologia immobiliare: edificio multipiano plurifamiliare
- tipologia edilizia: appartamento
- dimensioni (superficie commerciale, mq): 50-100

h.1 Individuazione dei comparabili

L'indagine di mercato, effettuata tramite analisi comparativa di recenti compravendite o annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, ha consentito l'individuazione di tre comparabili appartenenti al segmento del *subject* di cui sono noti l'importo di vendita e le caratteristiche di maggior peso, ai fini della costruzione del prezzo.

Comparabile A: appartamento sito in via Castellini 8

data	fonte	not. S. Di Dato rep. 426 del 17/4/2023
	prezzo	€ 45.000
caratteristiche	superficie commerciale	mq 83
	livello di piano	1
	servizio igienico	1
	stato di manutenzione	1

Comparabile B: appartamento sito in via G. Bruno sn

data	fonte	Aunocasa, del 11/3/2023
	prezzo	€ 40.000,00 -> 95% € 38.000,00
caratteristiche	superficie commerciale	mq 80
	livello di piano	0
	servizio igienico	1
	stato manutenzione	1

Comparabile C: appartamento sito in via G. Bruno 1

data	fonte	Pronto Casa, rif. 8114 del 18/2/2023
	prezzo	€ 42.000,00-> 95% € 39.900,00
caratteristiche	superficie principale	mq 65
	livello di piano	0
	servizio igienico	1
	stato manutenzione	2

h.2 Rapporti mercantili e nomenclatori utilizzati

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

- Il mercato immobiliare è in decremento, saggio di svalutazione - 3,57%. Il prezzo di quelli offerti in vendita viene ridotto del 5% per tenere conto delle negoziazioni.
- Per il calcolo delle superfici ragguagliate si è fatto riferimento alle superfici principali allegato 5 del Manuale Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI, in accordo con il DPR 198/98: superficie principale 100%, superficie verande 50%, corrispondenti

alle superfici catastali.

- Per ciascun servizio igienico il prezzo marginale è di € 5.000,00 tenuto conto dell'epoca coeva di realizzazione.
- Lo stato di manutenzione è stato definito 1 se necessitante di manutenzione, 2 se mantenuto in parte, 3 se ristrutturato, 4 se ristrutturato con innovazioni tecnologiche ed impiantistiche. Il prezzo marginale per passare da uno stato all'altro è pari a € 7.500,00.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Piano	Superficie catastale (mq)	Coefficiente	Sup. comm.
unità principale	terra	76,5	100%	76,5
veranda	terra	5,00	50%	2,5
Superficie commerciale				mq 79

h.3 MCA. Tabelle

TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo di mercato [PRZ]		€ 45.000	€ 38.000	€ 39.900	-
Data [DAT]	mesi	13	7	15	0
Sup. commerciali	mq	83	80	65	79
Livello di piano [LIV] senza ascensore	n	1	0	0	0
Servizio igienico [WC]	n	1	1	1	1
Stato manutenzione [SM]	n	1	1	2	2

RIEPILOGO INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Valore
Saggio annuale di rivalutazione del prezzo OMI	-3,57%
Saggio livello di piano (senza ascensore)	0,5

Servizio igienico (€)	5.000,00
Stato manutenzione 1 => 2 (€)	7.500,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristica			
Data [DAT]	prezzo marginale A =	€ 45.000,00 $\frac{-(-3,57\%)}{12}$	= 133,93 €/mese
	prezzo marginale B =	€ 38.000,00 $\frac{-(-3,57\%)}{12}$	= 113,10 €/mese
	prezzo marginale C =	€ 39.900,00 $\frac{-(-3,57\%)}{12}$	= 118,75 €/mese
Superficie principale [S1]	prezzo medio A =	$\frac{€ 45.000}{83}$	= 542,17 €/mq
	prezzo medio B =	$\frac{€ 38.000}{80}$	= 475,00 €/mq
	prezzo medio C =	$\frac{€ 39.900}{65}$	= 613,85 €/mq
	prezzo marginale [S] =	min (pA; pB; pC)	= 475,00 €/mq
Livello di piano [LIV]	prezzo marginale A =	€ 45.000 * 0,5	= 225,00 €/n
	prezzo marginale B =	€ 38.000 * 0,5	= 190,00 €/n
	prezzo marginale C =	€ 39.900 * 0,5	= 199,50 €/n
Servizi igienici [WC]	prezzo marginale A =	€ 5.000,00	= 5.000,00 €/n
	prezzo marginale B =	€ 5.000,00	= 5.000,00 €/n
	prezzo marginale C =	€ 5.000,00	= 5.000,00 €/n
Stato manutenzione [SM]	prezzo marginale A =	€ 7.500,00	= 7.500,00 €/n
	prezzo marginale B =	€ 7.500,00	= 7.500,00 €/n
	prezzo marginale C =	€ 7.500,00	= 7.500,00 €/n

ABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo di mercato e caratteristica		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di mercato [PRZ]		€ 45.000	€ 38.000	€ 39.900
Data [DAT]	€/mese	133,93	113,10	118,75
Superficie principale [S]	€/mq	475,00	475,00	475,00
Livello di piano [LIV]	€/n	225,00	190,00	199,50
Servizi igienici [WC]	€/n	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Stato manutenzione [SM]	€/n	7.500,00	7.500,00	7.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di mercato [PRZ] (€)	€ 45.000	€ 38.000	39.900
Data [DAT] (mesi)	(0-13)*(133,93)= -1.741,07	(0-7)*(113,10)= -791,67	(0-15)*(118,75)= -1.781,25
Superficie principale [S1] (mq)	(79-83)* 475,00= -1.900,00	(79-80)* 475,00= -475,00	(79-65)* 475,00= 6.650,00
Livello di piano [LIV] (n)	(0-1)* (225,00) = -225,00	(0-0)*(190,00) = 0,00	(0-0)*(199,50) = 0,00
Servizio igienico [WC] (n)	(1-1)*5.000,00= 00,00	(1-1)*5.000,00= 0,00	(1-1)*5.000,00= 0,00
Stato manutenzione 1 => 2 [SM] (n)	(2-1)*7.500,00= 7.500,00	(2-1)*7.500,00= 7.500,00	(2-2)*7.500,00= 0,00
Prezzo corretto (€)	48.633,93	44.233,33	44.768,75

La verifica della correttezza dei prezzi così determinati, rientranti all'interno delle quotazioni di mercato corrente per il segmento considerato, viene effettuata col metodo della divergenza assoluta che si ritiene superata, tenuto conto del modesto mercato delle compravendite in tale settore: $d\% = (\text{valore massimo} - \text{valore minimo}) * 100 / \text{valore minimo} < 10\%$

$$d\% = (\text{€ } 48.633,93 - \text{€ } 44.233,33) * 100 / \text{€ } 44.233,33 = 9,95\% \text{ verificato}$$

Il valore dell'appartamento è la media aritmetica dei prezzi corretti ottenuti:

$$V_1 = (P_A + P_B + P_C) / 3 = (48.633,93 + 44.233,33 + 44.768,75) / 3 = € 45.878,67$$

Detraendo da tale importo:

Costo di regolarizzazione: -€ 5.000,00

Abbattimento forfettario -15% -€ 6.881,80

Il valore di vendita è pari a

VALORE CESPITE <1> € 33.996,87
(euro trentatremilanovecentonovantasei/87)

i) *Indicazione del valore finale dei beni*

In definitiva per procedere alla vendita del cespite pignorato il valore venale del bene, al netto della decurtazione per la regolarizzazione urbanistica e catastale di € 5.000,00 ed all'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti o all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, viene di seguito riportato:

piano di vendita **Lotto 1 Ragusa fg. 280 par. 5521 sub. 1 € 33.996,87**

i) *Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ...*

Il bene è pignorato per intero.

Con quanto sopra la scrivente ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

La presente relazione si compone di n°13 pagine dattiloscritte e n°7 allegati (documentazione fotografica, stralcio PRG e planimetria, verbale di sopralluogo, misura e planimetria catastale, titoli edilizi, ispezione ipotecaria, anagrafe).

Ragusa, 20/5/2024

Con osservanza

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Margherita Bennardello

iscritta all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della
provincia di Ragusa al n.633 al registro dei Valutatori
Immobiliari CEPAS al n.560