

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(EST)$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(EST) = p \min$.

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(EST) = p \min$.

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale $P(Liv)$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(Liv) = Prz MQ (comp.) * [- RM / (1-RM)]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(Liv) = Prz MQ (comp) * (- RM)$$

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA-, si ha:

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Ubicazione

D'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespite: Stima Immobile chiuso e adibito ad attività commerciale solo catastalmente

Comune:	RAMACCA (CT), 95040
Indirizzo:	[REDACTED]

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

**Stima Immobile chiuso e adibito ad attività commerciale solo catastalmente -
 Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) [REDACTED]**

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Immobile chiuso e adibito ad attività commerciale solo catastalmente - Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT)

Ubicazione

Comune:	RAMACCA (CT), 95040
Indirizzo:	[REDACTED]
Piano:	terra

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Categoria:	C/1
Classe:	3
Consistenza:	18

Tribunale di Caltagirone
 RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
 Esecuzione immobiliare n.47/2023
 Siena rpl 2018 contro [REDACTED]

Rendita catastale:	211,95 €
Valore catastale:	9.079,94 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Magazzini	NORMALE	250,00	410,00	Lorda	1,20	1,90	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile chiuso e adibito ad attività commerciale solo catastalmente

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	18,00
	Superficie commerciale	18,00
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	1,60
	Superficie commerciale	1,60
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	2,00
	Superficie commerciale	2,00
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	4,40
	Superficie commerciale	2,20
	Superficie utile netta	18,00
	Superficie utile lorda	20,00
	Superficie commerciale	24,00

ASTE GIUDIZIARIE®
MCA (Market Comparison Approach)

ASTE GIUDIZIARIE®

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	attività commerciale via Giusti	attività commerciale via Giusti 99	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	35.000,00 €	20.000,00 €	
3	Data del contratto	09/12/2019	27/09/2021	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-55	-33	
5	Prezzo marginale	-29,17 €	-16,67 €	
6	Prezzo della caratteristica	1.604,35 €	550,11 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m ²]	40,00	23,00	23,80
8	Differenziale	-16,20	0,80	
9	Prezzo al m ² Superficie	875,00 €	869,57 €	
10	Prezzo marginale Superficie	869,57 €	869,57 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-14.087,03 €	695,66 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Accesso [Prezzo]				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
 Pagina 54 di 408

Risultati parziali			
25	Prezzo corretto	22.517,32 €	21.245,77 €
26	Prezzo corretto unitario al m ²	562,93 €	923,73 €
27	Prezzo corretto medio	21.881,55 €	21.881,55 €
28	Scarto %	2,91%	-2,91%
29	Scarto assoluto	635,77 €	-635,78 €
Orientamento			
30	Orientamento prevalente	Nord	Sud
31	Valore numerico	0	7
32	Differenziale	7,00	0,00
Manutenzione esterna edificio			
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Scadente
34	Valore numerico	1	0
35	Differenziale	-1,00	-1,00
Affacci			
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Scadente
37	Valore numerico	1	0
38	Differenziale	-1,00	-1,00

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	181,65 €
Manutenzione esterna edificio	-7.081,92 €
Affacci	-7.081,92 €

Divergenza:	5,98%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	21.881,55 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	7.081,92 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	7.082,00 €

A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,30, ovvero:

Euro 7.082 x 1,4 = Euro 9.914,80

Al suddetto valore non andrà decurtato il costo per il nuovo accatastamento in quanto fa parte delle spese occorrenti per la vendita all'asta così come l'APE dopodiché sarà decurtato il 15% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 9.914,80 - 15 % = **valore:** €.8.427,58

10

Formazione di lotti .

LOTTO 3:

Piena proprietà di un locale a piano terra in Ramacca [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 particella [REDACTED], categoria catastale C/1, mq.18.

11

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato (libero e/o occupato).

L'immobile pignorato è libero.

12

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione per pubblica utilità.
L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

13

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.3 fotografie del lotto 3, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetrie quotata e redatta dal sottoscritto ctu contenuta nell'allegato 6 (piano terra).

**14**

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati sono stati prodotti nell'allegato modello riepilogativo sintetico e riportati in parte, nelle conclusioni.

**15**

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.



Nell'immobile pignorato il sottoscritto ctu ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica con identificato 20240822-087037-72620 valido fino al 22/08/2034 e avente classe energetica: C = 757,19 Kwh/mq anno e che si allega alla presente relazione.

**16**

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

**17**

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.



57



il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 4:

Piena proprietà di un piccolo appartamento a piano primo composto da due piccoli vani, un servizio igienico e un ripostiglio per complessivi mq.24,40 in Ramacca Via [REDACTED] censito al ceu al fg 140 particella [REDACTED], categoria catastale A/5, vani 1,5 mq.31.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

ASTE
GIUDIZIARIE®

identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto n.4 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un piccolo appartamento al piano primo di via [REDACTED] e dotato di due vani, ripostiglio e servizio igienico (vedi planimetria quotata dell'allegato 7 e foto 29).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il suddetto appartamento confina a sud con via [REDACTED], a est con fabbricato particella [REDACTED], a nord con fabbricato particella [REDACTED] ed a ovest con fabbricato particella [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto 4, a causa dell'esigua consistenza, non risulta comodamente divisibile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED], categoria A/5, classe 3, consistenza 1,5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

vani, rendita euro 51,13, ubicazione: [REDACTED], piano primo, ditta: [REDACTED] prop. Per $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] prop. Per $\frac{1}{2}$.

ASTE
GIUDIZIARIE®
2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Redigere una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato è meglio raffigurato nella planimetria quotata dell'allegato 7 ed è costituito da un piccolo appartamento a piano primo raggiungibile da una scala larga 92 centimetri (foto 30) e posta al civico n.9 di [REDACTED] (foto 29) ed è composto da un piccolo corridoio largo 62 cm, un vano senza luce diretta di mt.(mt.3,03 x 2,20) + (2,93 x 1,74) = mq.11,75 (foto 32), un piccolo vano di mt.3,14 x 2,30 = mq,7,22 dotato di ballatoio esterno (foto 31), un piccolo servizio igienico di mt.3,14x1,10= mq.3,35 ed un ripostiglio di circa 1,40 mq. La struttura portante è in muratura, la superficie utile è di mq.24,40, quella lorda stimata è di mq.41,25, l'altezza interna è di mt.2,94.

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.B: la vendita dell'immobile non è soggetta all'IVA, in quanto ha destinazione d'uso catastale ad abitazione,

3

indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il suddetto appartamento del piano primo è già preesistente antecedentemente alla data del 01/09/1967 in quanto veniva accatastato con planimetria catastale datata 29.12.1939 ma con una diversa distribuzione degli spazi interni che non ne hanno però variato né la cubatura né il prospetto esterno.

**4**

accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.



A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, non sono state reperite pratiche edilizie sull'immobile pignorato per cui, viste le provenienze, la vetusta, i tipi di materiali usati per l'edificazione dello stesso e la data dell'accertamento catastale del 29.12.1939 si può confermare che non ha subito variazioni di cubatura in quanto la sagoma esterna è rimasta invariata così come anche l'altezza interna di mt.3,40 che invece nella planimetria quotata dell'allegato 7, risultava essere di mt.2,94 grazie all'esistenza di un controsoffitto (foto 31).



Per quanto sopra, visto che l'immobile è stato acquistato dagli esecutati con atto del 20.12.1991 per l'attuale consistenza di 1,5 vani dati anche dall'attuale planimetria catastale e che quindi, la



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

creazione dei due tramezzi interni per la creazione del servizio igienico e del piccolo corridoio sono da ritenersi successivi alla data d'acquisto del 20.12.1991, basta presentare una scia per diversa distribuzione degli spazi interni che tra sanzione e pratica tecnica si stima in euro 2.500.

5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato pignorato, visto che si trova censito all'interno del perimetro urbano di Ramacca, non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

6

Identificare catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

L'immobile pignorato necessita di accatastamento per un costo stima di euro 900,00.

7

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

accerti sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il ctu deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso, una bozza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

di progetto di divisione.

Agli esecutati il pignoramento è stato regolarmente notificato a mano in data 05.06.2023 ed già in tale data, gli stessi erano già intestatario dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato, vista la consistenza, non è comodamente divisibile.

8

Verificati l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 16.10.1995 rep.6434 rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il 27.10.1995 ai nn.33056/24486 da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

Ipoteca in rinnovazione del 12.4.2006 iscritta ai nn.13127/1540 nascente da decreto ingiuntivo del 22.4.1993 ed emesso dal Tribunale di Catania a favore del Banco di Sicilia spa contro [REDACTED] per un capitale di euro 75.267,54

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

totale euro 129.114,22 sugli immobili censiti in Ramacca al ceu al foglio 140 particelle [REDACTED] 1, [REDACTED], [REDACTED] 6 (lotto 11), [REDACTED] (lotto 14), [REDACTED] (lotto 15), [REDACTED] (lotto 16), [REDACTED] (lotto 17), [REDACTED] (lotto 12), [REDACTED], [REDACTED] 3, [REDACTED] 9, [REDACTED] 11, [REDACTED] 1,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ipoteca in rinnovazione del 13.3.2023 iscritta ai nn.11523/1084 nascente da ipoteca volontaria nascente da mutuo fondiario del 31.3.2003 a favore di Banca Antoniana popolare veneta spa contro [REDACTED] e [REDACTED] su un capitale di euro 200.000 e ipoteca di euro 400.000 gravanti sugli immobili siti in Ramacca e censiti al ceu al foglio 140 particella [REDACTED] 1, oggi particella [REDACTED] (lotto 6), particella [REDACTED] (lotto 5), particella [REDACTED] (lotto 4), particella [REDACTED] (lotto 2), particella [REDACTED] (lotto 1) e particella [REDACTED] (lotto 3).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pignoramento immobiliare trascritto il 18.7.2023 ai nn. 35346/26773 contro [REDACTED] e [REDACTED] ed a favore di Siena NPL 2018 srl su euro 178.724,45 in forza del contratto di mutuo del 31.03.2003 e dell'atto di precetto del 05.04.2023 oltre interessi e spese,

ASTE
GIUDIZIARIE®

9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Determinare il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

STIMA CERTA CON IL METODO Market Comparison Approach (MCA)

Calcolo consistenza Commerciale

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare.

“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”, e cioè il D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 “Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo” ed in particolare all'allegato C. “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50% se comunicanti con i vani principali e in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principale





in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per le quote eccedente i 25 mq;

- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a 25 mq e del 5% oltre i 25 mq;
- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.



La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale immobile, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, ovvero parametrandolo al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.



A seguito di approfondite ricerche di immobili compravenduti nell'ultimo periodo simile a quello pignorato e ubicati nelle medesime vicinanze, il sottoscritto ctu è riuscito a reperire otto atti compravendita inseriti per la stima con il metodo MCA (Marketing Comparison Approach) ed usati per la determinazione dei valori dei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e posti tutti nelle immediate vicinanze degli immobili pignorati.



Per quanto sopra, viste le caratteristiche esterne, gli anni di costruzione e l'ubicazione, i valori di compravendita verranno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

parametrati al fabbricato pignorato ed **in forza dell'art.5, comma 4-bis, D.L. 13/05/2011 n.70, convertito in legge con modificazioni dell'art.1, comma 1, della Legge 12/07/2011 n.106**, gli atti utilizzati per i comparabili di tutti i lotti sono stati nove meglio e meglio sotto sintetizzati, ovvero:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Atto del 26.11.2019 rep.17153 rogato dal Notaio Alessandro Marino sull'immobile in Ramacca via Vittorio Veneto 1, foglio 140 particella 790, categoria catastale A/4, superficie commerciale mq.152,74, prezzo euro 37.934, lotti (1+4+6).

Atto del 20.01.2021 rep.240 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Piazza Felice Cavallotti 1, foglio 140 particella 1254, categoria catastale A/4 +A/6, superficie commerciale mq.95,65, prezzo euro 24.000, lotti (1+4+6).

Atto del 14.02.2023 rep.2243 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Via Roma, foglio 140 particella 1148, categoria catastale A/3, superficie commerciale mq.198,20, prezzo euro 53.710, lotti (8+9+10+14+15+16+17).

Atto del 04.04.2023 rep.2487 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Via Crispi 40, foglio 140 particella 166, categoria catastale A/4, superficie commerciale mq.109, prezzo euro 47.000, lotti (1+4+6).

Atto del 09.12.2019 rep.24027 rogato dal Notaio Angiolietta Musumeci sull'immobile in Ramacca Via Giusti 38, foglio 140 particella 342, categoria catastale C/1, superficie commerciale mq.49, prezzo euro 35.000, lotti (11+12+2+3).

Atto del 30.01.2024 rep.4132 rogato dal Notaio Rachele Reina

ASTE
GIUDIZIARIE®

sull'immobile in Ramacca Via Vittorio Veneto 79/81, foglio 140 particella 2732, categoria catastale C/6, superficie commerciale mq.119, prezzo euro 31.000, lotti (7+5+13).

Atto del 17.03.2022 rep.18842 rogato dal Notaio Alessandro Marino sull'immobile in Ramacca Via Giusti, foglio 140 particella 692, categoria catastale A/3, superficie commerciale mq.109, prezzo euro 75.000, lotti (8+9+10+14+15+16+17).

Atto del 27.09.2021 rep.50689 rogato dal Notaio Francesco Mazzullo sull'immobile in Ramacca Via Giusti 99, foglio 140 particella 337, categoria catastale C/1, superficie commerciale mq.23, prezzo euro 20.000, lotti (2+3+11+12).

Atto del 02.09.2019 rep.185551 rogato dal Notaio Antonio D'Amico sull'immobile in Ramacca Via Vittorio Emanuele, foglio 142 particella 860, categoria catastale C/6, superficie commerciale mq.112,20, prezzo euro 40.158, lotti (7+5+13).

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:
MCA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della

valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito **“Subject”**, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti **“Comparabili”** (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica **“Data”**

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i/12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica **“Superficie”** in assenza di area esterna e di area condominiale



$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p_{\text{min}}$.

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p_{\text{min}}$.

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p_{\text{min}}$.

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell’area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale $P(\text{Liv})$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA-, si ha:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespite: Stima Immobile adibito ad appartamento abitato

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune:	RAMACCA (CT), 95040
Indirizzo:	[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco sopralluoghi effettuati:

**Stima Immobile adibito ad appartamento abitato -
 Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) via**
 [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE:

**Stima Immobile adibito ad appartamento abitato -
 Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) via**
 [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ubicazione

Comune:	RAMACCA (CT), 95040
Indirizzo:	[REDACTED]
Piano:	1
Dati catastali	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipo catasto:	Fabbricati
---------------	------------

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ubicazione:	ramacca
Foglio:	140
Mappale:	235
Subalterno:	3
Categoria:	A/5
Classe:	3
Consistenza:	1,5
Rendita catastale:	51,13 €
Valore catastale:	6.442,38 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	270,00	400,00	Lorda	0,90	1,30	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito ad appartamento abitato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	24,40
	Superficie commerciale	24,40
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	2,80
	Superficie commerciale	2,80
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	1,50
	Superficie commerciale	1,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	3,50
	Superficie commerciale	1,75

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	1,20
	Superficie commerciale	0,36

	Superficie utile netta	24,40
	Superficie utile lorda	25,90
	Superficie commerciale	31,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

MCA (Market Comparison Approach)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	casa via vittorio veneto 1	casa piazza felice cavallotti 11	casa via crispi 40	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	37.934,00 €	24.000,00 €	47.000,00 €	
3	Data del contratto	26/11/2019	20/01/2021	04/04/2023	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-55	-41	-14	
5	Prezzo marginale	-31,61 €	-20,00 €	-39,17 €	
6	Prezzo della caratteristica	1.738,55 €	820,00 €	548,38 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	152,74	95,65	109,00	30,81
8	Differenziale	-121,93	-64,84	-78,19	
9	Prezzo al m ² Superficie	248,36 €	250,91 €	431,19 €	
10	Prezzo marginale Superficie	248,36 €	248,36 €	248,36 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-30.282,53 €	-16.103,66 €	-19.419,27 €	
Livello di piano					
12	Piano	Primo	Primo	Primo	Primo
13	Accessori piano	Senza	Senza	Con	Senza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

		ascensore	ascensore	Ascensore	ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	1	1
15	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Accesso [Prezzo]					
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Risultati parziali					
25	Prezzo corretto	9.390,02 €	8.716,34 €	28.129,11 €	
26	Prezzo corretto unitario al m ²	61,48 €	91,13 €	258,07 €	
27	Prezzo corretto medio	15.411,82 €	15.411,82 €	15.411,82 €	
28	Scarto %	-39,07%	-43,44%	82,52%	
29	Scarto assoluto	-6.021,80 €	-6.695,48 €	12.717,29 €	
Orientamento					
30	Orientamento prevalente	Ovest	Nord	Ovest	Sud
31	Valore numerico	3	0	3	7
32	Differenziale	4,00	7,00	4,00	
Manutenzione esterna edificio					
33	Livello di manutenzione esterna	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente
34	Valore numerico	0	0	0	0
35	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
Affacci					
36	Qualità affaccio prevalente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente
37	Valore numerico	0	0	0	0
38	Differenziale	0,00	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	0,00 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Affacci	0,00 €
Divergenza:	222,72%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	15.411,82 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	0,00 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	15.412,00 €

A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,10, ovvero:

Euro 15.412 x 1,1 = Euro 16.953,20

Al suddetto valore non andrà decurtato il costo per il nuovo accatastamento in quanto fa parte delle spese occorrenti per la vendita all'asta così come l'APE dopodiché sarà invece decurtato il costo per la sanatoria ed un 15% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 16.953,20 - €2.500 - 15 % = **valore:**

€.12.285,22

**10****Formazione di lotti .****LOTTO 4:**

Piena proprietà di un piccolo appartamento a piano primo composto da due piccoli vani, un servizio igienico e un ripostiglio per complessivi mq.24,40 in Ramacca Via [REDACTED] n. [REDACTED] censito al ceu al fg 140 particella [REDACTED], categoria catastale A/5, vani 1,5 mq.31.

**11**

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato (libero e/o occupato).

L'immobile pignorato non è libero in quanto vi è la presenza di inquilini e meglio specificato nella relazione del custode.

12

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

**13**

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.4 fotografie del lotto 4, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetrie quotata e redatta dal sottoscritto ctu contenuta nell'allegato 7 (piano terra).

**14**

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

77



il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante



ASTE
GIUDIZIARIE®

I suddetti dati sono stati prodotti nell'allegato modello riepilogativo sintetico e riportati in parte, nelle conclusioni.

15

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

Nell'immobile pignorato il sottoscritto ctu non ha potuto redigere l'attestato di prestazione energetica in quanto prima occorre presentare un nuovo accatastamento.

ASTE
GIUDIZIARIE® 16

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

17

Allegare check list: I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





LOTTO 5:

Piena proprietà di un piccolo garage a piano terra di mq.24,95 in Ramacca Via [REDACTED] censito al ceu al fg 140 particella [REDACTED], categoria catastale A/4, vani 1,5.

1

identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

Il lotto n.5 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un Garage a piano terra al civico n. [REDACTED] di via [REDACTED] con porta d'ingresso in ferro (foto 33).

Il suddetto Garage confina a sud con via [REDACTED], a est con fabbricato particella [REDACTED] del fg.140, a nord con fabbricato particella [REDACTED] e [REDACTED] del fg.140 ed a ovest con il vano scala dell'appartamento pignorato del lotto 4 e censito con la particella [REDACTED] del fg.140.

Il lotto 5, a causa dell'esigua consistenza, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED] 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita euro 35,64, ubicazione: [REDACTED], piano terra,

ditta: [REDACTED] prop. Per 1000/1000 (in comunione dei beni).

2
Redigere una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

L'immobile pignorato è meglio raffigurato nella planimetria quotata dell'allegato 8 ed è costituito da un garage in muratura a piano terra di superficie utile di mq.34,50, superficie lorda di mq.24,95, altezza interna di mt.3,12 data dal colmo delle volte (foto 34) ed ha una profondità di mt.6,25, una larghezza di mt.3,52 a sud e mt.4,53 a nord (foto 34, 35).

N.B: la vendita dell'immobile non è soggetta all'IVA, in quanto ha destinazione d'uso catastale a garage.

3
indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.

Il suddetto garage a piano terra era già stato accertato dal catasto grazie alla redazione della planimetria catastale datata 29.12.1939 ma con destinazione d'uso ad abitazione grazie all'assegnazione della categoria catastale A/4.

4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, non sono state reperite pratiche edilizie sull'immobile pignorato per cui, viste le provenienze, la vetusta, i tipi di materiali usati per l'edificazione dello stesso e la data dell'accertamento catastale del 29.12.1939 si può confermare che non ha subito variazioni di cubatura in quanto la sagoma esterna ed interna è rimasta invariata così come anche l'altezza interna di mt.3,50 che invece nella planimetria quotata dell'allegato 8, risultava essere di mt.3,12 molto probabilmente, grazie alla realizzazione dell'attuale pavimentazione in quanto le volte sono rimaste invariate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra, visto che l'immobile è stato acquistato dall'esecutato con atto del 23.04.1991 in comunione dei beni per l'attuale consistenza di 1,5 vani anziché come garage, occorre presentare una scia per cambio di destinazione d'uso da abitazione a garage per un costo complessivo di euro 1.500.

ASTE
GIUDIZIARIE®

5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato pignorato, visto che si trova censito all'interno del perimetro urbano di Ramacca, non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**6**

Identificare catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

L'immobile pignorato necessita di accatastamento per un costo stima di euro 900,00.

7

accerti sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso, una bozza di progetto di divisione.

Agli esecutati il pignoramento è stato regolarmente notificato a mano in data 05.06.2023 ed già in tale data, gli stessi erano già intestatario dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato, vista la consistenza, non è comodamente divisibile.

8

Verifichi l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al



ASTE
GIUDIZIARIE®

pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 16.10.1995 rep.6434 rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il 27.10.1995 ai nn.33056/24486 da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

Ipoteca in rinnovazione del 12.4.2006 iscritta ai nn.13127/1540 nascente da decreto ingiuntivo del 22.4.1993 ed emesso dal Tribunale di Catania a favore del Banco di Sicilia spa contro [REDACTED] per un capitale di euro 75.267,54 totale euro 129.114,22 sugli immobili censiti in Ramacca al ceu al foglio 140 particelle [REDACTED] 1, [REDACTED], [REDACTED] 6 (lotto 11), [REDACTED] (lotto 14), [REDACTED] (lotto 15), [REDACTED] (lotto 16), [REDACTED] (lotto 17), [REDACTED] (lotto 12), [REDACTED], [REDACTED] 3, [REDACTED] 9, [REDACTED] 11, [REDACTED] 1,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ipoteca in rinnovazione del 13.3.2023 iscritta ai nn.11523/1084 nascente da ipoteca volontaria nascente da mutuo fondiario del 31.3.2003 a favore di Banca Antoniana popolare veneta spa contro [REDACTED] e [REDACTED] su

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

un capitale di euro 200.000 e ipoteca di euro 400.000 gravanti sugli immobili siti in Ramacca e censiti al ceu al foglio 140 particella [REDACTED] 1, oggi particella [REDACTED] (lotto 6), particella [REDACTED] (lotto 5), particella [REDACTED] (lotto 4), particella [REDACTED] (lotto 2), particella [REDACTED] (lotto 1) e particella [REDACTED] (lotto 3).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pignoramento immobiliare trascritto il 18.7.2023 ai nn. 35346/26773 contro [REDACTED] e [REDACTED] ed a favore di Siena NPL 2018 srl su euro 178.724,45 in forza del contratto di mutuo del 31.03.2003 e dell'atto di precetto del 05.04.2023 oltre interessi e spese,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
9

ASTE
GIUDIZIARIE®

Determinare il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA CERTA CON IL METODO Market Comparison Approach (MCA)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Calcolo consistenza Commerciale

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

mercato immobiliare”, e cioè il D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 “Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo” ed in particolare all'allegato C. “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50% se comunicanti con i vani principali e in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principale in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per le quote eccedente i 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a 25 mq e del 5% oltre i 25 mq;
- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale immobile, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, ovvero parametrando al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito di approfondite ricerche di immobili compravenduti nell'ultimo periodo simile a quello pignorato e ubicati nelle medesime vicinanze, il sottoscritto ctu è riuscito a reperire otto atti compravendita inseriti per la stima con il metodo MCA (Marketing Comparison Approach) ed usati per la determinazione dei valori dei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e posti tutti nelle immediate vicinanze degli immobili pignorati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra, viste le caratteristiche esterne, gli anni di costruzione e l'ubicazione, i valori di compravendita verranno parametrati al fabbricato pignorato ed **in forza dell'art.5, comma 4-bis, D.L. 13/05/2011 n.70, convertito in legge con modificazioni dell'art.1, comma 1, della Legge 12/07/2011 n.106**, gli atti utilizzati per i comparabili di tutti i lotti sono stati nove meglio e meglio sotto sintetizzati, ovvero:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Atto del 26.11.2019 rep.17153 rogato dal Notaio Alessandro Marino sull'immobile in Ramacca via Vittorio Veneto 1, foglio 140 particella 790, categoria catastale A/4, superficie commerciale mq.152,74, prezzo euro 37.934, lotti (1+4+6).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Atto del 20.01.2021 rep.240 rogato dal Notaio Rachele Reina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



sull'immobile in Ramacca Piazza Felice Cavallotti 1, foglio 140 particella 1254, categoria catastale A/4 +A/6, superficie commerciale mq.95,65, prezzo euro 24.000, lotti (1+4+6).

Atto del 14.02.2023 rep.2243 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Via Roma, foglio 140 particella 1148, categoria catastale A/3, superficie commerciale mq.198,20, prezzo euro 53.710, lotti (8+9+10+14+15+16+17).

Atto del 04.04.2023 rep.2487 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Via Crispi 40, foglio 140 particella 166, categoria catastale A/4, superficie commerciale mq.109, prezzo euro 47.000, lotti (1+4+6).

Atto del 09.12.2019 rep.24027 rogato dal Notaio Angiolietta Musumeci sull'immobile in Ramacca Via Giusti 38, foglio 140 particella 342, categoria catastale C/1, superficie commerciale mq.49, prezzo euro 35.000, lotti (11+12+2+3).

Atto del 30.01.2024 rep.4132 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Via Vittorio Veneto 79/81, foglio 140 particella 2732, categoria catastale C/6, superficie commerciale mq.119, prezzo euro 31.000, lotti (7+5+13).

Atto del 17.03.2022 rep.18842 rogato dal Notaio Alessandro Marino sull'immobile in Ramacca Via Giusti, foglio 140 particella 692, categoria catastale A/3, superficie commerciale mq.109, prezzo euro 75.000, lotti (8+9+10+14+15+16+17).

Atto del 27.09.2021 rep.50689 rogato dal Notaio Francesco Mazzullo sull'immobile in Ramacca Via Giusti 99, foglio 140 particella 337, categoria catastale C/1, superficie commerciale mq.23, prezzo euro 20.000, lotti (2+3+11+12).



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Atto del 02.09.2019 rep.185551 rogato dal Notaio Antonio D'Amico sull'immobile in Ramacca Via Vittorio Emanuele, foglio 142 particella 860, categoria catastale C/6, superficie commerciale mq.112,20, prezzo euro 40.158, lotti (7+5+13).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

ASTE
GIUDIZIARIE®

MCA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i/12)$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in assenza di area esterna e di area condominiale

$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un'area condominiale

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)



Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p_{\min}$.

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p_{\min}$.

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p_{\min}$.

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei



valori ottenuti $p(EST) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(EST) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale $P(Liv)$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(Liv) = Prz MQ (comp.) * [- RM / (1-RM)]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(Liv) = Prz MQ (comp) * (-RM)$$

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA-, si ha:

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri





immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.



Ubicazione



L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in



Denominazione cespite: Stima Immobile adibito a garage

Comune:	RAMACCA (CT), 95040
Indirizzo:	Via [REDACTED]



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate



Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.



Elenco sopralluoghi effettuati:



Stima Immobile adibito a garage - Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito a garage - Fabbricato sito nel comune di
 RAMACCA (CT) [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ubicazione

Comune:	RAMACCA (CT), 95040
Indirizzo:	[REDACTED]
Piano:	terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	ramacca

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	1
Categoria:	A/4
Classe:	2
Consistenza:	1,5
Rendita catastale:	35,60 €
Valore catastale:	4.485,60 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	270,00	400,00	Lorda	0,90	1,30	Lorda

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito a garage

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	24,95
	Superficie commerciale	24,95

Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	8,40
	Superficie commerciale	8,40

Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	3,70
	Superficie commerciale	3,70

Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	4,50
	Superficie commerciale	2,25

Superficie utile netta	24,95
Superficie utile lorda	28,65
Superficie commerciale	39,00

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	garage via Vittorio Veneto 79	garage via vittorio emanuele III	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	31.000,00 €	40.158,00 €	
3	Data del contratto	30/01/2024	02/09/2019	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-4	-58	
5	Prezzo marginale	-25,83 €	-33,47 €	
6	Prezzo della caratteristica	103,32 €	1.941,26 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m ²]	119,00	106,00	39,30
8	Differenziale	-79,70	-66,70	
9	Prezzo al m ² Superficie	260,50 €	378,85 €	
10	Prezzo marginale Superficie	260,50 €	260,50 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-20.761,85 €	-17.375,35 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	

17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Accesso [Prezzo]				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Risultati parziali				
25	Prezzo corretto	10.341,47 €	24.723,91 €	
26	Prezzo corretto unitario al m ²	86,90 €	233,24 €	
27	Prezzo corretto medio	17.532,69 €	17.532,69 €	
28	Scarto %	-41,02%	41,02%	
29	Scarto assoluto	-7.191,22 €	7.191,22 €	
Orientamento				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Ovest	Sud
31	Valore numerico	3	3	7
32	Differenziale	4,00	4,00	
Manutenzione esterna edificio				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Scadente	Scadente
34	Valore numerico	1	0	0

35	Differenziale	-1,00	0,00	
Affacci				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Scadente	Scadente
37	Valore numerico	1	0	0
38	Differenziale	-1,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	5.817,39 €
Manutenzione esterna edificio	7.191,22 €
Affacci	7.191,22 €

Divergenza:	139,08%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	17.532,69 €

Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	1.454,35 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	1.454,00 €

A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 5,0, ovvero:

Euro 1.454 x 5,0 = Euro 7.270

Al suddetto valore non andrà decurtato il costo per il nuovo

ASTE
GIUDIZIARIE®

accatastamento in quanto fa parte delle spese occorrenti per la vendita all'asta così come l'APE dopodiché sarà invece decurtato il costo per la sanatoria ed un 15% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 7.270 - €1.500 - 15 % = **valore: €.4.904,50**

ASTE
GIUDIZIARIE®

10

Formazione di lotti .

LOTTO 5:

Piena proprietà di un piccolo garage a piano terra di mq.24,95 in Ramacca [REDACTED] censito al ceu al fg 140 particella [REDACTED] categoria catastale A/4, vani 1,5.

ASTE
GIUDIZIARIE®

11

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato (libero e/o occupato).

L'immobile pignorato è libero.

12

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

13

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.2

100

il c.t.u.: Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetrie quotata e redatta dal sottoscritto ctu contenuta nell'allegato 8 (piano terra).

ASTE
GIUDIZIARIE® 14

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati sono stati prodotti nell'allegato modello riepilogativo sintetico e riportati in parte, nelle conclusioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

15

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

Nell'immobile pignorato il sottoscritto ctu non ha potuto redigere l'attestato di prestazione energetica in quanto prima occorre presentare un nuovo accatastamento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

16

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

17

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 6:

Piena proprietà di un piccolo e vetusto locale deposito di mq.23,70 in Ramacca avente l'ingresso murato in via [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 particella [REDACTED] sub.1, categoria catastale A/6, vani 1 di mq.30.

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

Il lotto n.6 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un locale di deposito a piano terra al civico n. [REDACTED] di [REDACTED] ma con l'ingresso murato (foto 35)

Il suddetto deposito confina a sud con fabbricato particella [REDACTED], a ovest con fabbricato particella [REDACTED], a nord con fabbricato particella [REDACTED] ed a est con via [REDACTED]

Il lotto 6, a causa dell'esigua consistenza, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al fg 140 part. [REDACTED], categoria A/6, classe 1, consistenza 1 vano, rendita euro 21,69, ubicazione: Via [REDACTED], piano terra, ditta: [REDACTED] prop. per $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] prop. per $\frac{1}{2}$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2

Redigere una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

L'immobile pignorato, si trova censito a Ramacca, via [REDACTED] piano terra ed è costituito da un locale deposito vetusto con l'ingresso chiuso con murature (foto 35).

Il deposito ha struttura portante in muratura, copertura data da un tetto in legno inclinato con coppi del tipo alla siciliana e soprastante lamiera grecata (foto 35) mentre all'interno vi sono delle volte (foto 36) ed un soppalco meglio raffigurato nella planimetria catastale allegata.

N.B: la vendita dell'immobile non è soggetta all'IVA, in quanto ha destinazione d'uso catastale a abitazione.

3

indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.

Il suddetto deposito a piano terra era già stato accertato dal catasto grazie alla redazione della planimetria catastale datata 30.03.1940 ma con destinazione d'uso ad abitazione grazie all'assegnazione della categoria catastale A/6.

4

accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data del

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, non sono state reperite pratiche edilizie sull'immobile pignorato per cui, viste le provenienze, la vetusta, i tipi di materiali usati per l'edificazione dello stesso e la data dell'accertamento catastale del 30.03.1940 si può confermare che non ha subito variazioni di cubatura in quanto la sagoma esterna ed interna è rimasta invariata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra, visto che l'immobile è stato acquistato dall'esecutata in comunione dei beni con atto del 20.04.1994 per l'attuale consistenza di 1 vano di mq.30 e visto che le categorie catastali A/6 e A/5 sono state annullate con la Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE, ai fini della conformità urbanistica, occorre presentare una scia per cambio di destinazione d'uso da abitazione (rurale) a deposito per un costo complessivo di euro 1.000.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Il fabbricato pignorato, visto che si trova censito all'interno del perimetro urbano di Ramacca, non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificare catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

L'immobile pignorato necessita di accatastamento per un costo stima di euro 900,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®
7

ASTE
GIUDIZIARIE®

accerti sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il ctu deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso, una bozza di progetto di divisione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agli esecutati il pignoramento è stato regolarmente notificato a mano in data 05.06.2023 ed già in tale data, gli stessi erano già intestatario dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato, vista la consistenza, non è comodamente divisibile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8

Verifichi l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 16.10.1995 rep.6434 rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il 27.10.1995 ai nn.33056/24486 da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

Ipoteca in rinnovazione del 12.4.2006 iscritta ai nn.13127/1540 nascente da decreto ingiuntivo del 22.4.1993 ed emesso dal Tribunale di Catania a favore del Banco di Sicilia spa contro [REDACTED] per un capitale di euro 75.267,54 totale euro 129.114,22 sugli immobili censiti in Ramacca al ceu al foglio 140 particelle [REDACTED] 1, [REDACTED] 6 (lotto 11), [REDACTED] (lotto 14), [REDACTED] (lotto 15), [REDACTED] (lotto 16), [REDACTED] (lotto 17), [REDACTED] (lotto 12), [REDACTED], [REDACTED] 3, [REDACTED] 9, [REDACTED] 11, [REDACTED] 1,

Ipoteca in rinnovazione del 13.3.2023 iscritta ai nn.11523/1084 nascente da ipoteca volontaria nascente da mutuo fondiario del 31.3.2003 a favore di Banca Antoniana popolare veneta spa contro [REDACTED] e [REDACTED] su un capitale di euro 200.000 e ipoteca di euro 400.000 gravanti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

sugli immobili siti in Ramacca e censiti al ceu al foglio 140
 particella [REDACTED] 1, oggi particella [REDACTED] (lotto 6),
 particella [REDACTED] (lotto 5), particella [REDACTED] (lotto 4),
 particella [REDACTED] (lotto 2), particella [REDACTED] (lotto 1) e
 particella [REDACTED] (lotto 3).

Pignoramento immobiliare trascritto il 18.7.2023 ai nn. 35346/26773 contro [REDACTED] e [REDACTED] ed a favore di Siena NPL 2018 srl su euro 178.724,45 in forza del contratto di mutuo del 31.03.2003 e dell'atto di precetto del 05.04.2023 oltre interessi e spese,

Determinare il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

STIMA CERTA CON IL METODO Market Comparison Approach (MCA)

Calcolo consistenza Commerciale

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare.

“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”, e cioè il D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 “

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo" ed in particolare all'allegato C. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50% se comunicanti con i vani principali e in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principale in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per le quote eccedente i 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a 25 mq e del 5% oltre i 25 mq;
- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

immobile, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, ovvero parametrandolo al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito di approfondite ricerche di immobili compravenduti nell'ultimo periodo simile a quello pignorato e ubicati nelle medesime vicinanze, il sottoscritto ctu è riuscito a reperire otto atti compravendita inseriti per la stima con il metodo MCA (Marketing Comparison Approach) ed usati per la determinazione dei valori dei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e posti tutti nelle immediate vicinanze degli immobili pignorati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra, viste le caratteristiche esterne, gli anni di costruzione e l'ubicazione, i valori di compravendita verranno parametrati al fabbricato pignorato ed in forza dell'art.5, comma 4-bis, D.L. 13/05/2011 n.70, convertito in legge con modificazioni dell'art.1, comma 1, della Legge 12/07/2011 n.106, gli atti utilizzati per i comparabili di tutti i lotti sono stati nove meglio e meglio sotto sintetizzati, ovvero:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Atto del 26.11.2019 rep.17153 rogato dal Notaio Alessandro Marino sull'immobile in Ramacca via Vittorio Veneto 1, foglio 140 particella 790, categoria catastale A/4, superficie commerciale mq.152,74, prezzo euro 37.934, lotti (1+4+6).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Atto del 20.01.2021 rep.240 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Piazza Felice Cavallotti 1, foglio 140

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





particella 1254, categoria catastale A/4 +A/6, superficie commerciale mq.95,65, prezzo euro 24.000, lotti (1+4+6).

Atto del 14.02.2023 rep.2243 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Via Roma, foglio 140 particella 1148, categoria catastale A/3, superficie commerciale mq.198,20, prezzo euro 53.710, lotti (8+9+10+14+15+16+17).

Atto del 04.04.2023 rep.2487 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Via Crispi 40, foglio 140 particella 166, categoria catastale A/4, superficie commerciale mq.109, prezzo euro 47.000, lotti (1+4+6).

Atto del 09.12.2019 rep.24027 rogato dal Notaio Angiolietta Musumeci sull'immobile in Ramacca Via Giusti 38, foglio 140 particella 342, categoria catastale C/1, superficie commerciale mq.49, prezzo euro 35.000, lotti (11+12+2+3).

Atto del 30.01.2024 rep.4132 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Via Vittorio Veneto 79/81, foglio 140 particella 2732, categoria catastale C/6, superficie commerciale mq.119, prezzo euro 31.000, lotti (7+5+13).

Atto del 17.03.2022 rep.18842 rogato dal Notaio Alessandro Marino sull'immobile in Ramacca Via Giusti, foglio 140 particella 692, categoria catastale A/3, superficie commerciale mq.109, prezzo euro 75.000, lotti (8+9+10+14+15+16+17).

Atto del 27.09.2021 rep.50689 rogato dal Notaio Francesco Mazzullo sull'immobile in Ramacca Via Giusti 99, foglio 140 particella 337, categoria catastale C/1, superficie commerciale mq.23, prezzo euro 20.000, lotti (2+3+11+12).

Atto del 02.09.2019 rep.185551 rogato dal Notaio Antonio





D'Amico sull'immobile in Ramacca Via Vittorio Emanuele, foglio 142 particella 860, categoria catastale C/6, superficie commerciale mq.112,20, prezzo euro 40.158, lotti (7+5+13).

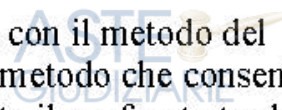


METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:
MCA



La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.



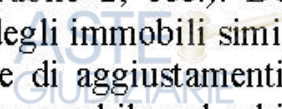
Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.



Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.



L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile



comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i/12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p_{\min}$.

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p_{\min}$.



Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell’area esterna p(EST)

$$P(EST) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(EST)$$

essendo

S(EST) = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato pt per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p_{\min}$.

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p_{\min}$.

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell’area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p_{\min}$.

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(EST) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(EST) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
 q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(EST)$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(EST) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(EST) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale P (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P \text{ (Liv)} = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1-\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P \text{ (Liv)} = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA-, si ha:

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un

ASTE
GIUDIZIARIE®

immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

ASTE
GIUDIZIARIE®

Denominazione cespite: Stima Immobile adibito a deposito con porta murata

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune:	RAMACCA (CT), 95040
Indirizzo:	Via [REDACTED]

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco sopralluoghi effettuati:

**Stima Immobile adibito a deposito con accesso murato -
 Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**
 [REDACTED]

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Individuazione catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE:

**Stima Immobile adibito a deposito con accesso murato -
 Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ubicazione

Comune:	RAMACCA (CT), 95040
Indirizzo:	Via [REDACTED]
Piano:	Terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	1
Categoria:	A/6
Classe:	1
Consistenza:	1
Rendita catastale:	21,69 €
Valore catastale:	2.732,94 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

				ie			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	270,00	400,00	Lorda	0,90	1,30	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito ad appartamento non abitato

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	32,00
	Superficie commerciale	32,00
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	2,00
	Superficie commerciale	2,00
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	0,40
	Superficie commerciale	0,40
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	3,50
	Superficie commerciale	1,75
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)	Superficie lorda	9,60
	Superficie commerciale	4,80
	Superficie utile netta	32,00
	Superficie utile lorda	32,40
	Superficie commerciale	41,00

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
----	-------------	--------------	--------------	--------------	---------

1	Descrizione comparabile	casa via vittorio veneto 1	casa piazza felice cavallotti 11	casa via crispi 40	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	37.934,00 €	24.000,00 €	47.000,00 €	
3	Data del contratto	26/11/2019	20/01/2021	04/04/2023	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-55	-41	-14	
5	Prezzo marginale	-31,61 €	-20,00 €	-39,17 €	
6	Prezzo della caratteristica	1.738,55 €	820,00 €	548,38 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	152,74	95,65	109,00	40,95
8	Differenziale	-111,79	-54,70	-68,05	
9	Prezzo al m ² Superficie	248,36 €	250,91 €	431,19 €	
10	Prezzo marginale Superficie	248,36 €	248,36 €	248,36 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-27.764,16 €	-13.585,29 €	-16.900,90 €	
Livello di piano					
12	Piano	Primo	Primo	Primo	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Con Ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	1	0
15	Differenziale	-1,00	-1,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Accesso [Prezzo]					
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Risultati parziali					
25	Prezzo corretto	11.908,39 €	11.234,71 €	30.647,48 €	
26	Prezzo corretto unitario al m ²	77,97 €	117,46 €	281,17 €	
27	Prezzo corretto medio	17.930,19 €	17.930,19 €	17.930,19 €	

28	Scarto %	-33,58%	-37,34%	70,93%	
29	Scarto assoluto	-6.021,80 €	-6.695,48 €	12.717,29 €	
Orientamento					
30	Orientamento prevalente	Ovest	Nord	Ovest	Ovest
31	Valore numerico	3	0	3	3
32	Differenziale	0,00	3,00	0,00	
Manutenzione esterna edificio					
33	Livello di manutenzione esterna	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente
34	Valore numerico	0	0	0	0
35	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
Affacci					
36	Qualità affaccio prevalente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente
37	Valore numerico	0	0	0	0
38	Differenziale	0,00	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	0,00 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Affacci	0,00 €
Divergenza:	172,79%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	17.930,19 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	0,00 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	17.930,00 €

A questo punto, vista la peggiore esposizione e caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,25, ovvero:

Euro $17.930 \times 0,25 =$ Euro 4.482,50

Al suddetto valore non andrà decurtato il costo per il nuovo

ASTE
GIUDIZIARIE®

accatastamento in quanto fa parte delle spese occorrenti per la vendita all'asta così come l'APE dopodiché sarà invece decurtato il costo per la sanatoria ed un 15% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 4.482 50 - €.1.000 - 15 % = **valore: €.2.960,12**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10

ASTE
GIUDIZIARIE®

Formazione di lotti .

LOTTO 6:

Piena proprietà di un piccolo e vetusto locale deposito di mq.23,70 in Ramacca avente l'ingresso murato in via [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 particella [REDACTED] categoria catastale A/6, vani 1 di mq.30.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

11

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato
(libero e/o occupato).

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato è libero.

12

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione
per pubblica utilità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

13

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.2

120

ASTE
GIUDIZIARIE®

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE
GIUDIZIARIE®



fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale conforme.

14

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati sono stati prodotti nell'allegato modello riepilogativo sintetico e riportati in parte, nelle conclusioni.

15

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

Nell'immobile pignorato il sottoscritto ctu non ha potuto redigere l'attestato di prestazione energetica in quanto prima occorre presentare un nuovo accatastamento.

16

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008. La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

17

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 7:

½ indiviso della Piena proprietà di un garage a piano terra in Ramacca di mq.21 via [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 part. [REDACTED] categoria catastale C/6, mq.21.

1

identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

Il lotto n.7 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un garage a piano terra di via [REDACTED] di mq.21 e che è dotato di porta d'accesso in ferro (foto 37).

Il suddetto garage confina a sud con fabbricato particella [REDACTED] a ovest con via [REDACTED], a nord con fabbricato particella [REDACTED] ed a est con fabbricato particella [REDACTED]

Il lotto 7, a causa dell'esigua consistenza, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED], categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita euro 71,58, ubicazione: [REDACTED] piano terra, ditta: [REDACTED] prop. Per ½ e [REDACTED] prop. Per ½.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2

Redigere una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

L'immobile pignorato, si trova censito a Ramacca, via [REDACTED] piano terra ed è costituito da un Garage ben rifinito di forma pseudo rettangolari con misure interne di mt.3,00x6,70= mq.20,10, altezza di mt.3,90 e porta d'ingresso in ferro (foto37, 38).

Il garage ha struttura portante in cemento armato e si trova ubicato sotto l'appartamento pignorato del lotto 8.

N.B: la vendita dell'immobile non è soggetta all'IVA, in quanto ha destinazione d'uso catastale a garage.

3

indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.

Il suddetto garage a piano terra era già preesistente alla data del 01/09/1967 in quanto veniva già raffigurato come preesistente nel nulla osta per esecuzioni lavori edili del 22.10.1963 pratica [REDACTED] (vedi allegato del lotto 8).

4

accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed

ASTE
GIUDIZIARIE®

in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, è stato reperito un nulla osta del 22.101963 pratica 513 in cui veniva ridimensionato il garage in oggetto grazie alla sopraelevazione prevista e quindi, urbanisticamente è conforme.

5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Il fabbricato pignorato, visto che si trova censito all'interno del perimetro urbano di Ramacca, non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

6

Identificare catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

L'immobile pignorato non necessita di accatastamento.

7

accerti sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (



attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso, una bozza di progetto di divisione.

Agli esecutati il pignoramento è stato regolarmente notificato a mano in data 05.06.2023 ed già in tale data, gli stessi erano già intestatario dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato, vista la consistenza, non è comodamente divisibile.

8

Verifichi l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 16.10.1995 rep.6434 rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il 27.10.1995 ai nn.33056/24486 da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ipoteca in rinnovazione del 12.4.2006 iscritta ai nn.13127/1540 nascente da decreto ingiuntivo del 22.4.1993 ed emesso dal Tribunale di Catania a favore del Banco di Sicilia spa contro [REDACTED] per un capitale di euro 75.267,54 totale euro 129.114,22 sugli immobili censiti in Ramacca al ceu al foglio 140 particelle [REDACTED] 1, [REDACTED], [REDACTED] 6 (lotto 11), [REDACTED] (lotto 14), [REDACTED] (lotto 15), [REDACTED] (lotto 16), [REDACTED] (lotto 17), [REDACTED] (lotto 12), [REDACTED], [REDACTED] 3, [REDACTED] 9, [REDACTED] 11, [REDACTED] 1,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ipoteca in rinnovazione del 13.3.2023 iscritta ai nn.11523/1084 nascente da ipoteca volontaria nascente da mutuo fondiario del 31.3.2003 a favore di Banca Antoniana popolare veneta spa contro [REDACTED] e [REDACTED] su un capitale di euro 200.000 e ipoteca di euro 400.000 gravanti sugli immobili siti in Ramacca e censiti al ceu al foglio 140 particella [REDACTED] 1, oggi particella [REDACTED] (lotto 6), particella [REDACTED] (lotto 5), particella [REDACTED] (lotto 4), particella [REDACTED] (lotto 2), particella [REDACTED] (lotto 1) e particella [REDACTED] (lotto 3).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pignoramento immobiliare trascritto il 18.7.2023 ai nn. 35346/26773 contro [REDACTED] e [REDACTED] ed a favore di Siena NPL 2018 srl su euro 178.724,45 in forza del contratto di mutuo del 31.03.2003 e dell'atto di precetto del 05.04.2023 oltre interessi e spese,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Determinare il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

STIMA CERTA CON IL METODO Market Comparison Approach (MCA)

Calcolo consistenza Commerciale

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare.

“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”, e cioè il D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 “Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo” ed in particolare all'allegato C. “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50% se comunicanti con i vani principali e in misura del 25% se non comunicanti;

- La superficie della terrazza al piano dei locali principale in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per le quote eccedente i 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a 25 mq e del 5% oltre i 25 mq;
- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale immobile, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, ovvero parametrandolo al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

A seguito di approfondite ricerche di immobili compravenduti nell'ultimo periodo simile a quello pignorato e ubicati nelle medesime vicinanze, il sottoscritto ctu è riuscito a reperire otto atti compravendita inseriti per la stima con il metodo MCA (Marketing Comparison Approach) ed usati per la determinazione dei valori dei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,

ASTE
GIUDIZIARIE®

12, 13, 14, 15, 16, 17 e posti tutti nelle immediate vicinanze degli immobili pignorati.

Per quanto sopra, viste le caratteristiche esterne, gli anni di costruzione e l'ubicazione, i valori di compravendita verranno parametrati al fabbricato pignorato ed **in forza dell'art.5, comma 4-bis, D.L. 13/05/2011 n.70, convertito in legge con modificazioni dell'art.1, comma 1, della Legge 12/07/2011 n.106**, gli atti utilizzati per i comparabili di tutti i lotti sono stati nove meglio e meglio sotto sintetizzati, ovvero:

Atto del 26.11.2019 rep.17153 rogato dal Notaio Alessandro Marino sull'immobile in Ramacca via Vittorio Veneto 1, foglio 140 particella 790, categoria catastale A/4, superficie commerciale mq.152,74, prezzo euro 37.934, lotti (1+4+6).

Atto del 20.01.2021 rep.240 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Piazza Felice Cavallotti 1, foglio 140 particella 1254, categoria catastale A/4 +A/6, superficie commerciale mq.95,65, prezzo euro 24.000, lotti (1+4+6).

Atto del 14.02.2023 rep.2243 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Via Roma, foglio 140 particella 1148, categoria catastale A/3, superficie commerciale mq.198,20, prezzo euro 53.710, lotti (8+9+10+14+15+16+17).

Atto del 04.04.2023 rep.2487 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Via Crispi 40, foglio 140 particella 166, categoria catastale A/4, superficie commerciale mq.109, prezzo euro 47.000, lotti (1+4+6).

Atto del 09.12.2019 rep.24027 rogato dal Notaio Angiolietta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Musumeci sull'immobile in Ramacca Via Giusti 38, foglio 140 particella 342, categoria catastale C/1, superficie commerciale mq.49, prezzo euro 35.000, lotti (11+12+2+3).

Atto del **30.01.2024** rep.4132 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Via Vittorio Veneto 79/81, foglio 140 particella 2732, categoria catastale C/6, superficie commerciale mq.119, prezzo euro 31.000, lotti (7+5+13).

Atto del **17.03.2022** rep.18842 rogato dal Notaio Alessandro Marino sull'immobile in Ramacca Via Giusti, foglio 140 particella 692, categoria catastale A/3, superficie commerciale mq.109, prezzo euro 75.000, lotti (8+9+10+14+15+16+17).

Atto del **27.09.2021** rep.50689 rogato dal Notaio Francesco Mazzullo sull'immobile in Ramacca Via Giusti 99, foglio 140 particella 337, categoria catastale C/1, superficie commerciale mq.23, prezzo euro 20.000, lotti (2+3+11+12).

Atto del **02.09.2019** rep.185551 rogato dal Notaio Antonio D'Amico sull'immobile in Ramacca Via Vittorio Emanuele, foglio 142 particella 860, categoria catastale C/6, superficie commerciale mq.112,20, prezzo euro 40.158, lotti (7+5+13).

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

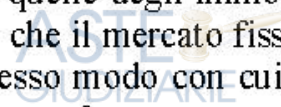
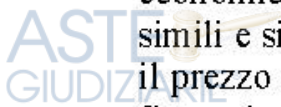
ASTE
GIUDIZIARIE®



Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.



Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.



L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.



Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.



FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i/12)$$



essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

ASTE
GIUDIZIARIE

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
 q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale P (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1-\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA-, si ha:

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespite: Stima Immobile adibito a garage

Comune: **RAMACCA (CT), 95040**

Indirizzo: [REDACTED]



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.



Elenco sopralluoghi effettuati:

Stima Immobile adibito a garage - Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via [REDACTED]

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito a garage - Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via [REDACTED]

Ubicazione

Comune:	RAMACCA (CT), 95040
Indirizzo:	Via [REDACTED]
Piano:	terra