



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 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

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 $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$



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:

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

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 terrazzo con torrino scala

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 terrazzo con torrino scala -
 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'Agenda del Territorio, al fine di acquisire:

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

• SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

**Stima Immobile adibito a terrazzo con torrino scala -
 Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**

Ubicazione

Comune:	RAMACCA (CT), 95040
Indirizzo:	[REDACTED]
Piano:	3

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED] (graffato con la particella [REDACTED])
Subalterno:	5
Categoria:	F/5
Consistenza:	85
Quota:	1/2

Tipologia	Stato conservat	Valore mercato €/mq		Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Mini	Massi	Superficie

Zona OMI	ivo			Superficie	mo	mo	ie
Abitazioni civili	NORMALE	410,00	610,00	Lorda	1,50	2,20	Lorda

Quota oggetto della stima 1/2

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito a terrazzo con torrino scala

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	10,00
	Superficie commerciale	10,00
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	33,00
	Superficie commerciale	33,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	57,00
	Superficie commerciale	10,70
	Superficie utile netta	10,00
	Superficie utile lorda	10,00
	Superficie commerciale	54,00

MCA (Market Comparison Approach)

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	appartamento via Roma f.140 p.1148	appartamento via giusti f.140 p.692 sub.2	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	53.710,00 €	75.000,00 €	
3	Data del contratto	14/02/2023	17/03/2022	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-16	-27	
5	Prezzo marginale	-44,76 €	-62,50 €	
6	Prezzo della caratteristica	716,16 €	1.687,50 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m ²]	198,20	109,00	53,70
8	Differenziale	-144,50	-55,30	
9	Prezzo al m ² Superficie	270,99 €	688,07 €	
10	Prezzo marginale Superficie	270,99 €	270,99 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-39.158,06 €	-14.985,75 €	
Livello di piano				
12	Piano	Primo	Primo	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	0
15	Differenziale	-1,00	-1,00	
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	15.268,10 €	61.701,75 €	
26	Prezzo corretto unitario al m ²	77,03 €	566,07 €	
27	Prezzo corretto medio	38.484,93 €	38.484,93 €	
28	Scarto %	-60,33%	60,33%	
29	Scarto assoluto	-23.216,83 €	23.216,82 €	
Orientamento				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Sud	Ovest
31	Valore numerico	3	7	3
32	Differenziale	0,00	-4,00	
Manutenzione esterna edificio				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
34	Valore numerico	1	1	1
35	Differenziale	0,00	0,00	
Affacci				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale
37	Valore numerico	1	1	1
38	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	-11.608,41 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Affacci	0,00 €

Divergenza:	304,12%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	38.484,93 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	15.268,10 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	15.268,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali dei lastrici solari pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,2, ovvero:

Euro 15.268 x 1,20 = Euro 18.321,60

Al suddetto valore andrà decurtato il costo per la demolizione e conferimento in discarica autorizzata degli inerti e stimati in euro 4.000, dopodiché verrà 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: € 18.321,60 - €4.000 - 15 % =

valore complessivo €12.173,36

valore quota pignorata: €48.292,26 x 1/2 = **euro 6.086,68**

10

Formazione di lotti .

LOTTO 10:

1/2 indiviso della Piena proprietà di un lastrico solare di mq.57 in Ramacca via [REDACTED] con adiacente edificio abusivo di mq.40 ed il tutto censito al ceu al fg 140 particelle graffate [REDACTED] e particella [REDACTED], categoria catastale F/5 di mq.85.

11

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

L'immobile pignorato è in possesso dell'esecutata per 1/2 .

12

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

201

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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.7 fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetria quotata riportata nell'allegato 12.

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.

L'immobile pignorato, essendo costituito da un lastrico solare, non necessita dell'attestato di prestazione energetica.

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.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 11:

1/9 indiviso della Piena proprietà di un negozio adibito a [REDACTED] di mq.57,25 in Ramacca via [REDACTED] di mq.57,25 e censito al ceu al fg 140 part. [REDACTED], categoria catastale C/1, superficie mq.49.

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.11 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un negozio al piano terra in via [REDACTED] e adibito a g [REDACTED] dalla superficie utile di mq.57,25 e lorda di mq.84,50.

Il suddetto lotto, confina a ovest con via [REDACTED], a nord con il fabbricato particella [REDACTED] sub.10, ad est con via [REDACTED] E [REDACTED] ed a sud con via [REDACTED] [REDACTED] i (foto 64).

Il lotto 11, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED], categoria C/1, classe 5, consistenza 49 mq, rendita euro 784,50, ubicazione: [REDACTED], piano terra, ditta: [REDACTED] prop. Per 1/9 + altri.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2

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

Il lotto n.11 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un negozio al piano terra in via [REDACTED] adibito a [REDACTED] dalla superficie utile di mq.57,25 e lorda di mq.84,50, altezza interna di mt.3,40 e suddiviso in una sala adibita a [REDACTED] di mt.9,60 x 3,28 = mq.33,55 con porta d'accesso blindata su via [REDACTED] e due finestre espositive su via [REDACTED] (foto 64), un vano retro bottega di mt.3,17 x 3,08 = mq.12 dotato di porta esterna su via [REDACTED], un'adiacente ripostiglio di mq.6,20 ed un piccolo servizio igienico di mq.5,48 (vedi planimetria quotata dell'allegato 13).

Il suddetto negozio ha struttura portante in muratura con muri perimetrali da 75 cm, pavimenti costituiti da marmi pregiati, pareti e soffitti finemente tinteggiati (foto 65) e servizio igienico dotato di piastrelle per metà dell'altezza con impianto di aria forzata (foto 66).

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

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®

A seguito delle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto negozio del piano terra alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 8/9/1945 e contenuto all'interno della busta catastale n.927 del Comune di Ramacca.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4

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®

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, non è stato reperito nessuna pratica ma dalle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto negozio del piano terra alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 8/9/1945 e contenuto all'interno della busta catastale n.927 del Comune di Ramacca per cui visto che allegata alla successiva planimetria catastale del 16.01.2001 vi era il modello 1Na parte I in cui veniva dichiarato che l'immobile era stato edificato antecedentemente all'anno 1942, lo stesso è d ritenersi urbanisticamente conforme.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

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 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 destinazione d'uso, non è



ASTE
GIUDIZIARIE®

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:

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].

[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 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,

9

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 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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®

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 parametrando 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 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®

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).

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 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 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 $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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:

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 ad attività commerciale

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 ad attività commerciale -
 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.

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 ad attività commerciale -
 Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**

Ubicazione

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

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	6
Categoria:	C/1
Classe:	5
Consistenza:	49
Quota:	1/9
Rendita catastale:	784,50 €
Valore catastale:	3.734,22 €

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

				ie			
Magazzini	NORMALE	250,00	410,00	Lorda	1,20	1,90	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito ad attività commerciale

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	57,25
	Superficie commerciale	57,25

Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	18,10
	Superficie commerciale	18,10

Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	3,30
	Superficie commerciale	3,30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	4,90
	Superficie commerciale	2,45

	Superficie utile netta	57,25
	Superficie utile lorda	60,55
	Superficie commerciale	81,00

MCA (Market Comparison Approach)

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	attività commerciale	attività commerciale	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

		via Giusti	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	81,10
8	Differenziale	41,10	58,10	
9	Prezzo al m ² Superficie	875,00 €	869,57 €	
10	Prezzo marginale Superficie	869,57 €	869,57 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	35.739,33 €	50.522,02 €	
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	72.343,68 €	71.072,13 €	
26	Prezzo corretto unitario al m ²	1.808,59 €	3.090,09 €	
27	Prezzo corretto medio	71.707,91 €	71.707,91 €	
28	Scarto %	0,89%	-0,89%	
29	Scarto assoluto	635,77 €	-635,78 €	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Orientamento				
30	Orientamento prevalente	Nord	Sud	Ovest
31	Valore numerico	0	7	3
32	Differenziale	3,00	-4,00	
Manutenzione esterna edificio				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
34	Valore numerico	1	1	1
35	Differenziale	0,00	0,00	
Affacci				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale
37	Valore numerico	1	1	1
38	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	181,65 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Affacci	0,00 €

Divergenza:	1,79%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	71.707,91 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	71.798,73 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	71.799,00 €

A questo punto, vista l'esposizione e le caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,90, ovvero:

Euro $71.799 \times 0,90 =$ Euro 64.619,10

Al suddetto valore verrà decurtato il 15% per l'assenza della

ASTE
GIUDIZIARIE®

garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 64.616,10 – 15 % =

valore complessivo €.54.926,23

valore quota pignorata: €.54.587,20 / 9 = **euro 6.102,91**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10

Formazione di lotti .

LOTTO 11:

1/9 indiviso della Piena proprietà di un negozio adibito a gioielleria di mq.57,25 in Ramacca via [REDACTED] di mq.57,25 e censito al ceu al fg 140 [REDACTED], categoria catastale C/1, superficie mq.49.

11

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato

(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato è in uso esclusivo dell'esecutato in quanto trattasi di negozio adibito a [REDACTED].

12

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

L'immobile 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, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetria quotata riportata nell'allegato 13.

221

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

**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 redatto l'attestazione di prestazione energetica avente il seguente identificativo: 20240822-087037-72623 valido fino al 22.08.2034 avente classe energetica B 264,27 Kwh/mq anno.

**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.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 12:

1/9 indiviso della Piena proprietà di un negozio adibito a gioielleria di mq.60,20 in Ramacca via [REDACTED] di mq.60,20 censito al ceu al fg 140 particelle [REDACTED] e particella [REDACTED], categoria catastale C/1, superficie mq.54 e annessa alla limitrofa gioielleria di via [REDACTED]

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.12 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un negozio al piano terra in via [REDACTED] e adibito a [REDACTED] dalla superficie utile di mq.60,20 e lorda di mq.78,21 e annessa alla limitrofa [REDACTED] di Via [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il suddetto lotto, confina a ovest con via [REDACTED] a nord con il fabbricato particella [REDACTED], ad est con via [REDACTED] ed a sud con fabbricato particella [REDACTED] (lotto 11).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto 12, non risulta comodamente divisibile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED] graffata con la particella [REDACTED] categoria C/1, classe 5, consistenza 54 mq, rendita euro 864,55,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ubicazione: [REDACTED], piano terra, ditta: [REDACTED]

prop. Per 1/9 + altri.

2

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

Il lotto n.12 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un negozio al piano terra in via [REDACTED] (foto 68/A) adibito a [REDACTED] dalla superficie utile di mq.60,20 e lorda di mq.78,21, altezza interna di mt.3,00 data da un controsoffitto e mt.3,40 reali (foto 68).

Il negozio è suddiviso in una sala espositiva adibita a [REDACTED] di mq.35,80 con piccolo ripostiglio di mq.1,80 (foto 68, 69), di un retrostante vano di mq.21,75, altezza interna di mt.2,70 e benedettina verso la via [REDACTED] più ripostiglio di mq.0,90 circa (foto 67/B) in tutto annesso alla limitrofa gioielleria di via [REDACTED].

Nella planimetria del piano terra e identificata come allegato 14, vi è un accesso interno dal vano di [REDACTED] a quello di via [REDACTED] con dei gradini ma che di fatto non è accessibile grazie alla chiusura della stessa porta e all'apposizione della vetrina espositiva visibile nella foto 69.

Nel retrostante vano che prospetta con via [REDACTED], a detta dell'esecutato, vi risiede la propria madre che per mezzo di una porta interna, vi accede dal vano scala dei lotti 16 e 17, vedi allegato 14.

Il suddetto negozio ha struttura portante in muratura con muri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

perimetrali da 75 cm e pavimentazione costituita da mattoni in gres porcellanato.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
3

ASTE
GIUDIZIARIE®

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®

A seguito delle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto negozio del piano terra alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 8/9/1945 e contenuto all'interno della busta catastale n.927 del Comune di Ramacca.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, non è stato reperito nessuna pratica ma dalle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto negozio del piano terra alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 8/9/1945 e contenuto all'interno della busta catastale n.927 del Comune di Ramacca per cui visto che allegata alla successiva planimetria catastale del 16.01.2001 vi era il modello 1Na parte I in cui veniva dichiarato che l'immobile era stato edificato antecedentemente all'anno 1942, lo stesso è ritenersi urbanisticamente conforme.

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 destinazione d'uso e l'ammissione alla limitrofa gioielleria, non è comodamente divisibile.

8

Verifici 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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®



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



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 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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:

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

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 ad attività commerciale

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 ad attività commerciale -
 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.

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 ad attività commerciale
 Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**
 [REDACTED]

Ubicazione

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

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	10
Categoria:	C/1
Classe:	5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consistenza:	54
Quota:	1/9
Rendita catastale:	864,55 €
Valore catastale:	4.115,26 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito ad attività commerciale

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	60,20
	Superficie commerciale	60,20
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	60,20
	Superficie utile lorda	63,90
	Superficie commerciale	75,00

MCA (Market Comparison Approach)

238

ASTE
GIUDIZIARIE®

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

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	74,55
8	Differenziale	34,55	51,55	
9	Prezzo al m ² Superficie	875,00 €	869,57 €	
10	Prezzo marginale Superficie	869,57 €	869,57 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	30.043,64 €	44.826,33 €	
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	66.647,99 €	65.376,44 €	
26	Prezzo corretto unitario al m ²	1.666,20 €	2.842,45 €	
27	Prezzo corretto medio	66.012,22 €	66.012,22 €	
28	Scarto %	0,96%	-0,96%	
29	Scarto assoluto	635,77 €	-635,78 €	
Orientamento				
30	Orientamento prevalente	Nord	Sud	Ovest
31	Valore numerico	0	7	3
32	Differenziale	3,00	-4,00	
Manutenzione esterna edificio				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
34	Valore numerico	1	1	1
35	Differenziale	0,00	0,00	
Affacci				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale
37	Valore numerico	1	1	1
38	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	181,65 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Affacci	0,00 €

Divergenza:	1,94%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	66.012,22 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	66.103,04 €
Valore stimato (Arrotondato euro)	66.103,00 €

A questo punto, vista l'esposizione e le caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

parametrazione pari a 0,90, ovvero:

Euro 66.103 x 0,90 = Euro 59.492,70

Al suddetto valore verrà 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:

€. 59.492,70 – 15 % =

valore complessivo €.50.568,79

valore quota pignorata: €.50.568,79 / 9 = **euro 5.618,75**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10

Formazione di lotti .

LOTTO 12:

1/9 indiviso della Piena proprietà di un negozio adibito a [REDACTED] di mq.60,20 in Ramacca via [REDACTED] di mq.60,20 censito al ceu al fg 140 particelle graffate [REDACTED] e particella [REDACTED] categoria catastale C/1, superficie mq.54 e annessa alla limitrofa [REDACTED] di via [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

11

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato

(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato è in uso esclusivo dell'esecutato in quanto trattasi di locale negozio adibito ad esposizione dell'annessa e limitrofa [REDACTED] di via [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

12

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

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

241

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**13**

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.4 fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetria riportata nell'allegato 14.

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.

Nell'immobile pignorato, il sottoscritto ctu ha redatto l'attestazione di prestazione energetica avente il seguente identificativo: 20240822-087037-72624 valido fino al 22.08.2034 avente classe energetica B 205,30 Kwh/mq anno.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 13:

1/9 indiviso della Piena proprietà di un vetusto garage di mq.20 in Ramacca al piano terra di via [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 part. [REDACTED] 1, categoria catastale C/3, mq.19.

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.13 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un vetusto garage di mq.20 circa al piano terra in via [REDACTED] (foto 70).

Il suddetto lotto, confina a ovest con il fabbricato particella [REDACTED] sub.10 (lotto 12), a nord con il fabbricato particella [REDACTED], ad est con via [REDACTED] ed a sud con fabbricato particella [REDACTED] (lotto 16).

Il lotto 13, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED], categoria C/3, classe 3, consistenza 19 mq, rendita euro 68,69, ubicazione: [REDACTED] n. [REDACTED], piano terra, ditta: [REDACTED] prop. Per 1/9 + altri.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**2**

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

Il lotto n.13 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un garage in muratura al piano terra in via [REDACTED] e avente misure interne di mt.6,40 x 3,31 = mq.20,03, altezza interna di mt.1,90, porta d'ingresso in ferro e muro perimetrale esterno di cm.80 (foto 70, 71).

Il suddetto garage ha la pavimentazione data da una massiciata di cemento, solaio costituito da travi in acciaio con pignatte e porta d'accesso in ferro (foto71).

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

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.

A seguito delle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto garage del piano terra alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 8/9/1945 e contenuto all'interno della busta catastale n.2063 del Comune di Ramacca.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, non è stato reperito nessuna pratica ma dalle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto garage del piano terra alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 8/9/1945 e contenuto all'interno della busta catastale n. [REDACTED] del Comune di Ramacca per cui, risulta conforme allo stato dei luoghi e quindi l'immobile pignorato è da considerarsi conforme.

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®

6

245

ASTE
GIUDIZIARIE®

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

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 un nuovo accatastamento sia per la mancanza della planimetria catastale e sia per il cambio di destinazione d'uso in quanto trattasi di garage e non di laboratorio artigianale identificato dalla categoria catastale C/3.

Il costo per il nuovo accatastamento stimato è 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 destinazione d'uso, non è comodamente divisibile.

8

Verifichi l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ipoteca in rinnovazione del 13.3.2023 iscritta ai nn.11523/1084 nascente da ipoteca volontaria nascente da

ASTE
GIUDIZIARIE®

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).

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,

9

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

Criteria 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

“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”.

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





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 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



ASTE
GIUDIZIARIE®

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 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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:

ASTE
GIUDIZIARIE

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

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 $p(EST) = p \min$.

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:

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

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.

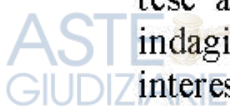


Elenco sopralluoghi effettuati:

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

256



il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante





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



SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

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



Ubicazione

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

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	[REDACTED]
Categoria:	C/3
Classe:	3
Consistenza:	19
Quota:	1/9
Rendita catastale:	68,69 €
Valore catastale:	961,66 €



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	410,00	610,00	Lorda	1,50	2,20	Lorda

Quota oggetto della stima 1/9

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima Immobile adibito a garage

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	19,00
	Superficie commerciale	19,00
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	2,65
	Superficie commerciale	2,65
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	1,30
	Superficie commerciale	1,30
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	1,90
	Superficie commerciale	0,95
	Superficie utile netta	19,00
	Superficie utile lorda	20,30
	Superficie commerciale	24,00

MCA (Market Comparison Approach)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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	23,90
8	Differenziale	-95,10	-82,10	
9	Prezzo al m ² Superficie	260,50 €	378,85 €	
10	Prezzo marginale Superficie	260,50 €	260,50 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-24.773,55 €	-21.387,05 €	
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	6.329,77 €	20.712,21 €	
26	Prezzo corretto unitario al m ²	53,19 €	195,40 €	
27	Prezzo corretto medio	13.520,99 €	13.520,99 €	
28	Scarto %	-53,19%	53,19%	
29	Scarto assoluto	-7.191,22 €	7.191,22 €	
Orientamento				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Ovest	Ovest
31	Valore numerico	3	3	3
32	Differenziale	0,00	0,00	
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	Normale
37	Valore numerico	1	0	1
38	Differenziale	0,00	1,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	0,00 €
Manutenzione esterna edificio	2.684,22 €
Affacci	11.698,22 €

Divergenza:	227,22%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	13.520,99 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	9.013,99 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	9.014,00 €

A questo punto, vista l'esposizione e le caratteristiche generali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,90, ovvero:

Euro 9.014 x 1,00 = Euro 9.014,00

Al suddetto valore verrà 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:

€ 9.014 - 15 % = valore complessivo € 7.661,90

valore quota pignorata: € 7.661,90 / 9 = **euro 851,32**

10

Formazione di lotti .

LOTTO 13:

1/9 indiviso della Piena proprietà di un vetusto garage di mq.20 in Ramacca al piano terra di via [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 part. [REDACTED], categoria catastale C/3, mq.19.

11

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato

(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato è in uso esclusivo dell'esecutato in quanto trattasi di garage.

12

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

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

13

261

il c.t.u: Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.2 fotografie del lotto, n.1 planimetria riportata nell'allegato 15.

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.

Nell'immobile pignorato con la categoria catastale attuale necessita dell'attestato di prestazione energetica ma il sottoscritto ctu ha scelto di non procedere nell'attesa di essere autorizzato a presentare il nuovo accatastamento in garage e che ne esclude la redazione dell'APE.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

17

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 14:

1/9 indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.60,85 posto al piano primo di via [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 part. [REDACTED], categoria catastale A/4, vani 4.

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.14 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un appartamento al primo piano con l'accesso dal civico n. [REDACTED] di [REDACTED] (foto 72) e dal quale si accede ad un vano scala comune tra l'appartamento del piano primo e secondo (foto 73).

L'appartamento pignorato, confina a ovest con [REDACTED], a nord con il fabbricato particella [REDACTED] sub.2 (lotto 16), a est con via [REDACTED], a sud con [REDACTED], con sottostante negozio pignorato del lotto 11 (fg.140 p. [REDACTED] 6) e con soprastante appartamento pignorato del lotto 14 (fg.140 particella [REDACTED]).

Il lotto 14, non risulta comodamente divisibile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED], categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita euro 130,18, ubicazione: [REDACTED] piano primo, ditta: [REDACTED] prop. Per 1/9 + altri.

ASTE
GIUDIZIARIE®
2

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'appartamento del lotto 14 si trova ad angolo tra la via [REDACTED] e la via [REDACTED] ed è composto da tre vani, un servizio igienico ed un ripostiglio (foto 72, 73).

La struttura portante è in muratura mista a travi e piastri in c.a. con spessore dei muri perimetrali esterni di cm.60 e 55 tra il vano intermezzo ed il soggiorno, vedi allegato 16.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dall'ingresso dal vano scala, si accede ad un vano avente larghezze di mt.3,22 e 3,80 e profondità di mt.6,17 per complessivi mq.22,85 ad uso soggiorno e con porta esterna per l'accesso al ballatoio esterno di [REDACTED] (foto 78) ed a quello di via [REDACTED] (foto 72) nonché comunicante con il limitrofo servizio igienico di mq.3,60 e dotato di finestra esterna, vedi allegato 16.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il vano intermezzo ha dimensioni interne di mt.3,35 x 5,22 = mq.17,50 ed è dotato di porta esterna per l'accesso al ballatoio comune di via [REDACTED] (foto 77) e porta interna per l'accesso al vano scala dei limitrofi appartamenti pignorati e meglio descritti ai lotti 16 e 17 (foto 76).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il terzo vano prospetta su via [REDACTED], ha una larghezza rilevata di mt.3,25, una superficie stimata di mq.13, ed è dotato di una porta esterna per l'accesso al limitrofo ballatoio esterno (73) e di una porta interna (foto75) per l'accesso ad un ripostiglio di circa mq.3,90, vedi allegato 16.

La pavimentazione è costituita da mattoni in gres porcellanato, le pareti ed i solai sono ben tinteggiati e l'impianto di riscaldamento è dato da radiatori alimentati da una caldaia a metano.

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.

A seguito delle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto appartamento del piano primo alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 8/9/1945 e contenuto all'interno della busta catastale n. [REDACTED] del Comune di Ramacca.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 è stato reperito nessuna pratica ma dalle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto appartamento del piano primo alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 8/9/1945 e contenuto all'interno della busta catastale n.927 del Comune di Ramacca e successivamente riportato nell'attuale planimetria catastale in cui nel mod. 1Na parte I, veniva dichiarato l'anno di costruzione antecedente all'anno 1942 per cui, l'immobile pignorato è da considerarsi 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'attuale planimetria catastale necessita di un nuovo invio per una migliore rappresentazione grafica in quanto le misure

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dell'attuale planimetria catastale, non è congrua.

Il costo per il nuovo accatastamento stimato è di euro 1.200,00.

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 destinazione d'uso, 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

267

ASTE
GIUDIZIARIE®

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA CERTA CON IL METODO Market Comparison Approach (MCA)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Calcolo consistenza Commerciale

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





“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,

