



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 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).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





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

### 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

essendo

S(EST) = superficie del terreno in metri quadrati

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

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

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

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

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

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

essendo

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

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

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

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

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

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

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 ad appartamento primo piano

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 appartamento - Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) [REDACTED]**

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

### 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:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Stima Immobile adibito ad appartamento - Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**

**Ubicazione**

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

**Dati catastali**

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	[REDACTED]
Categoria:	A/4
Consistenza:	4
Quota:	1/9
Rendita catastale:	130,15 €
Valore catastale:	1.822,10 €

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

Quota oggetto della stima 1/9

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

[Stima Immobile adibito ad appartamento](#)

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	71,00
	Superficie commerciale	71,00



Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	15,75
	Superficie commerciale	15,75
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	3,85
	Superficie commerciale	3,85
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	3,75
	Superficie commerciale	1,88
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	15,90
	Superficie commerciale	4,77
Superficie utile netta		71,00
Superficie utile lorda		74,85
Superficie commerciale		97,00

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	
<b>Dati del contratto</b>				
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 €	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	198,20	109,00	97,25

8	Differenziale	-100,95	-11,75	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	270,99 €	688,07 €	
10	Prezzo marginale Superficie	270,99 €	270,99 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-27.356,44 €	-3.184,13 €	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Primo	Primo	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	1
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 €	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
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 €	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	27.069,72 €	73.503,37 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	136,58 €	674,34 €	
27	Prezzo corretto medio	50.286,55 €	50.286,55 €	
28	Scarto %	-46,17%	46,17%	
29	Scarto assoluto	-23.216,83 €	23.216,82 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Sud	Ovest
31	Valore numerico	3	7	3
32	Differenziale	0,00	-4,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
34	Valore numerico	1	1	1

35	Differenziale	0,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
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:	171,53%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	50.286,55 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	27.069,72 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	27.070,00 €

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 1,80, ovvero:

Euro 27.070 x 1,80 = Euro 48.726,00

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:

€. 48.726 – 15 % = valore complessivo €.41.417,10

valore quota pignorata: €.41.417,10 / 9 = **euro 4.601,90**

**10**

281

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante



## Formazione di lotti .

### 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.

#### 11

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

L'immobile pignorato è in uso esclusivo dell'esecutato.

#### 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.7 fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale, n.1 planimetria riportata nell'allegato 16.

#### 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

di prestazione energetica, secondo le normative vigenti.

Nell'appartamento pignorato, il sottoscritto ctu, grazie anche alla presenza del libretto d'impianto fornitomi dall'esecutato durante il sopralluogo del 26.04.2024, ha redatto l'attestato di prestazione energetica avente il seguente identificativo: 20240822-087037-72636 valido fino al 22.08.2034 e avente classe energetica : F: 126,75 Kwh/mq anno.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

16

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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: ( sono già riportati nelle conclusioni).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 15:**

1/9 indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.65,70 posto al piano secondo di via [REDACTED] censito al ceu 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.15 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un appartamento al primo secondo con l'accesso dal civico n. [REDACTED] (foto 72) e dal quale si accede ad un vano scala comune tra l'appartamento del piano primo e secondo (foto 81).

L'appartamento pignorato, confina a ovest con via [REDACTED], a nord con il fabbricato particella [REDACTED] (lotto 16), a est con via [REDACTED], a sud con via [REDACTED] e con il sottostante appartamento pignorato del lotto 14 ( fg.140 p. [REDACTED] e con area libera soprastante di esclusiva proprietà).

Il lotto 15, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED] categoria A/4, classe 4, consistenza 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

vani, rendita euro 130,18, ubicazione: [REDACTED] piano  
 secondo, ditta: [REDACTED] prop. Per 1/9 + altri.

2

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'appartamento del lotto 15 si trova ad angolo tra la [REDACTED]  
 la via [REDACTED] e la via [REDACTED] ed è  
 composto da tre vani, un servizio igienico ed un ripostiglio (foto  
 79, 80).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La struttura portante è in muratura mista a travi e piastri in c.a.  
 con spessore dei muri perimetrali esterni di cm.40 e 30 per i  
 tramezzi interni, vedi allegato 17.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dall'ingresso dal vano scala, si accede ad un disimpegno di  
 mt.1,53 x 3,15 = mq.4,88 e presenta una porta per l'accesso al  
 servizio igienico di mt.2,37 x 3,20 = mq.7,80 ed il quale è  
 collegato per mezzo di una porta esterna, ad una struttura  
 precaria di circa mq.3 realizzata con telai di alluminio e vetrate  
 sul ballatoio esterno di via [REDACTED] (foto 79).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sul lato ovest, vi è un ampio vano di mt.5,26 x 3,25 = mq.17,00  
 adibito a cucina pranzo (foto 83, 84) e oltre il disimpegno vi è un  
 vano intermedio di mt.3,53 x 5,26 = mq.18,50 adibito a  
 cameretta per ragazzi (foto 82) seguito da un ultimo vano di  
 mt.3,32 x 5,26 = mq.7,46 adibito a camera matrimoniale (foto  
 85).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La pavimentazione è costituita da mattoni in gres porcellanato,  
 le pareti ed i solai sono ben tinteggiati con l'altezza interna di



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
mt.2,91.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
3

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.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®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®







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 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 (

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

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

L'immobile pignorato, vista la destinazione d'uso, non è comodamente divisibile.

**8**  
 Verificati l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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

**Risulta altresì anche i seguenti Gravami:**

288

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante



**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), particella [REDACTED] (lotto 5), particella [REDACTED] (lotto 4), particella [REDACTED] (lotto 2), particella [REDACTED] (lotto 1) e particella [REDACTED] (lotto 3).



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



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

## STIMA CERTA CON IL METODO Market Comparison Approach (MCA)

### Calcolo consistenza Commerciale

#### *Criteri di misurazione della consistenza commerciale*

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

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

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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

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

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

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

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

**Atto del 09.12.2019** rep.24027 rogato dal Notaio Angiolietta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

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

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

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

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

#### METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

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

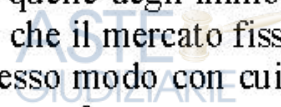
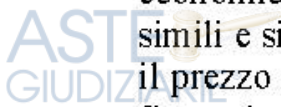




Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la 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"**





ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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  $p$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p = p \min$ .

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

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

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

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

essendo

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

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

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

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

essendo

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

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

### 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 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.

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

##### Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Denominazione cespite:** Stima Immobile adibito ad appartamento

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Elenco sopralluoghi effettuati:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Individuazione catastale

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

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali
- SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

**Stima Immobile adibito ad appartamento - Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Ubicazione

Comune:	RAMACCA ( CT), 95040
Indirizzo:	Via
Piano:	2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140
Mappale:	147
Subalterno:	10
Categoria:	A/4
Classe:	4
Consistenza:	4
Quota:	1/9
Rendita catastale:	130,15 €
Valore catastale:	1.822,10 €

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

Quota oggetto della stima 1/9

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:  
Stima Immobile adibito ad appartamento

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	65,70
	Superficie commerciale	65,70

Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	15,75
	Superficie commerciale	15,75
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	5,40
	Superficie commerciale	5,40
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	3,75
	Superficie commerciale	1,88
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	15,90
	Superficie commerciale	4,77
	Superficie utile netta	65,70
	Superficie utile lorda	71,10
	Superficie commerciale	94,00

### 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	
<b>Dati del contratto</b>				
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 €	

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	198,20	109,00	93,50
8	Differenziale	-104,70	-15,50	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	270,99 €	688,07 €	
10	Prezzo marginale Superficie	270,99 €	270,99 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-28.372,65 €	-4.200,35 €	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Primo	Primo	Secondo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	1
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 €	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
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 €	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	26.053,51 €	72.487,15 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	131,45 €	665,02 €	
27	Prezzo corretto medio	49.270,33 €	49.270,33 €	
28	Scarto %	-47,12%	47,12%	
29	Scarto assoluto	-23.216,82 €	23.216,82 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Sud	Ovest
31	Valore numerico	3	7	3
32	Differenziale	0,00	-4,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione	Normale	Normale	Normale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

	esterna			
34	Valore numerico	1	1	1
35	Differenziale	0,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
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:	178,22%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	49.270,33 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	26.053,51 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	26.054,00 €

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 1,80, ovvero:

Euro 26.054 x 1,70 = Euro 44.291,80

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:

€. 44.291,80 - 15 % = valore complessivo €.37.648,03

valore quota pignorata: €.37.648,03 / 9 = **euro 4.183,11**





**10**

**Formazione di lotti .**

**LOTTO 15:**

1/9 indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.65,70 posto al piano secondo di via [REDACTED], censito al ceu fg 140 part. [REDACTED], categoria catastale A/4, vani 4.



**11**

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

L'immobile pignorato è in uso esclusivo dell'esecutato.

**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.7 fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale, n.1 planimetria riportata nell'allegato 16.

**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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti.

Nell'appartamento pignorato, il sottoscritto ctu,, ha redatto l'attestato di prestazione energetica avente il seguente identificativo: 20240822-087037-72626 valido fino al 22.08.2034 e avente classe energetica : E: 174,29 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: ( sono già riportati nelle conclusioni).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

304

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®





### LOTTO 16:

1/9 indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.71,40 posto al piano primo di via [REDACTED], censito al ceu fg 140 particelle graffate [REDACTED] particella [REDACTED], categoria catastale A/4, vani 3.



**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.16 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un appartamento al primo piano con l'accesso dal civico n.13 di via [REDACTED] (foto 87) e dal quale si accede ad un vano scala comune tra l'appartamento del piano primo e secondo (foto 88).

L'appartamento pignorato, confina a ovest con [REDACTED], a nord con il fabbricato particella [REDACTED] a est con via [REDACTED], a sud con fabbricato pignorato lotto [REDACTED] (particella [REDACTED]), con sottostante negozio pignorato del lotto 12 ( fg.140 p. [REDACTED] graffato con la particella [REDACTED] e con soprastante appartamento pignorato del lotto 17 (fg.140 particella [REDACTED] graffato con la particella [REDACTED]).



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il lotto 16, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED] 2 graffato con la particella [REDACTED], categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 83,67, ubicazione: Via [REDACTED], piano primo, ditta: [REDACTED] prop. Per 1/9 + altri.

2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'appartamento del lotto 16 si trova a Ramacca in via [REDACTED] [REDACTED] al piano primo (foto 87) e con il prospetto anche dalla retrostante [REDACTED] (foto 86) ed è composto da due ampi vani, un camerino, un disimpegno, un servizio igienico e due ripostigli, vedi planimetria quotata redatta dal sottoscritto ctu dell'allegato 18.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La superficie utile è di mq.71,40, la superficie lorda stimata è di mq.108,77, la struttura portante è in muratura mista a travi e pilastri in c.a. con spessore dei muri perimetrali esterni di cm.60 e 50 per i due tramezzi portanti interni, l'altezza interna è di mt.3,15, vedi allegato 18.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La suddivisione interna è così composta:

disimpegno di mt.1,50 x 2,50 = mq.3,75 (foto 89) con accesso dal vano scala comune con il soprastante appartamento pignorato del lotto 17;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

vano camerino di mt.3,10 x 2,53 = mq.7,84 (foto 91);

ASTE  
GIUDIZIARIE®

vano camera da letto di mt.6,25 x 4,68 = mq.24,50 dotato di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

porta esterna per l'accesso al ballatoio di via [REDACTED] (foto 92, 94);

ripostiglio a confine con vano scala di mt.1,62 x 3,25 = mq.5,26 (foto 93);

ripostiglio di mt.1,62 x 3,24 = mq.5.25 e dotato di finestra verso Via [REDACTED] (foto 96);

vano soggiorno di mt.4,03 x 4,68 = mq.18,80 dotato di porta esterna per l'accesso al ballatoio esterno di via [REDACTED] (foto 90);

vano servizio igienico di mt.1,62 e superfici stimata di mq.6,52 dotato di finestra con prospetto su via [REDACTED] (foto 95).

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 posta sul prospetto esterno di via [REDACTED] (foto 87).

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

307

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 1960 e contenuto all'interno della busta catastale n. [REDACTED] del Comune di Ramacca e custodita presso l'Agenzia delle Entrate, direzione Provinciale di Catania, Ufficio Provinciale Territorio (ex Catasto).

4

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 1960 e contenuto all'interno della busta catastale n.2063 del Comune di Ramacca e custodito all'ex Catasto di Catania per cui l'immobile pignorato, è da considerarsi conforme.

5

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





destinazione urbanistica.



6

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

L'appartamento pignorato è privo di planimetria catastale in quanto all'Agenzia delle Entrate di Catania (ex Catasto), all'interno della busta n.2063, c'è solo l'accertamento del 8.9.1945 eseguito dai tecnici del Catasto, dell'appartamento in oggetto per cui, occorre eseguire un nuovo accatastamento con l'attuale consistenza.

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

**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.



**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] 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] [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**

311

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante



### ***Criteria 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;



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 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®

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 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)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE

$c$  = 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

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE







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 appartamento

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



### Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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



Elenco sopralluoghi effettuati:

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





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



### Individuazione catastale

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

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

- **SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:**

**Stima Immobile adibito ad appartamento - Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**

### Ubicazione

Comune:	RAMACCA ( CT), 95040
Indirizzo:	Via V [REDACTED]
Piano:	1

### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED] (graffato con la particella [REDACTED])
Subalterno:	2
Categoria:	A/4
Consistenza:	3
Quota:	1/9
Rendita catastale:	83,67 €
Valore	1.171,38 €



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

catastale:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Quota oggetto della stima 1/9

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito ad appartamento

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	71,40
	Superficie commerciale	71,40
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	8,75
	Superficie commerciale	8,75
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	5,00
	Superficie commerciale	5,00
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	2,25
	Superficie commerciale	1,13
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	7,50
	Superficie commerciale	2,25

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

321

ASTE  
GIUDIZIARIE®

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Superficie utile netta	<b>71,40</b>
Superficie utile lorda	<b>76,40</b>
Superficie commerciale	<b>89,00</b>

**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	
<b>Dati del contratto</b>				
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	<b>716,16 €</b>	<b>1.687,50 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	198,20	109,00	88,53
8	Differenziale	-109,67	-20,47	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	270,99 €	688,07 €	
10	Prezzo marginale Superficie	270,99 €	270,99 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-29.719,47 €</b>	<b>-5.547,17 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Primo	Primo	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	1
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	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				



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 €	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	24.706,69 €	71.140,33 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	124,66 €	652,66 €	
27	Prezzo corretto medio	47.923,51 €	47.923,51 €	
28	Scarto %	-48,45%	48,45%	
29	Scarto assoluto	-23.216,82 €	23.216,82 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Sud	Ovest
31	Valore numerico	3	7	3
32	Differenziale	0,00	-4,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
34	Valore numerico	1	1	1
35	Differenziale	0,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
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:	187,94%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	47.923,51 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	24.706,69 €

Valore stimato (Arrotondato  
 All'euro): 24.707,00 €

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 1,80, ovvero:

Euro 24.707 x 1,80 = Euro 44.472,60

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:

€. 44.472,60 – 15 % = valore complessivo €.37.801,71

valore quota pignorata: €.37.801,71 / 9 = **euro 4.200,19**

**10**

### Formazione di lotti

#### LOTTO 16:

1/9 indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.71,40 posto al piano primo di via [REDACTED], censito al ceu fg 140 particelle graffate [REDACTED] e particella [REDACTED], categoria catastale A/4, vani 3.

**11**

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato

324

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato non è libero in quanto viene utilizzato come abitazione principale dalla signora [REDACTED] (madre del signor [REDACTED]).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

12

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.11 fotografie del lotto, n.1 planimetria quotata nell'allegato 18.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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'appartamento pignorato, il sottoscritto ctu non ha potuto redigere l'attestato di prestazione energetica in quanto occorre

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

325

ASTE  
GIUDIZIARIE®

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

prima eseguire un nuovo accatastamento e successivamente procedere alla redazione di un nuovo libretto d'impianto dell'attuale caldaia esterna, previa autorizzazione da richiedersi al signor Giudice delle esecuzioni immobiliari.

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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

17

Allegare check list: ( sono già riportati nelle conclusioni).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®







**LOTTO 17:**

1/9 indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca via [REDACTED] di mq.71,45 posto al piano secondo con soprastante terrazzo di mq.66,15 e ripostiglio e censito al ceu fg 140 particelle graffate [REDACTED] 3 e particella [REDACTED], categoria catastale A/4, vani 4,5.

**1**

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

Il lotto n.17 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un appartamento non abitato al secondo piano e soprastante terrazzo con l'accesso dal civico n. [REDACTED] di [REDACTED] (foto 98) e dal quale si accede ad un vano scala comune tra l'appartamento del piano primo e secondo (foto 99). L'appartamento pignorato, confina a ovest con [REDACTED], a nord con il fabbricato particella [REDACTED], a est con via [REDACTED], a sud con fabbricato pignorato loto 14 (particella [REDACTED] con sottostante appartamento pignorato del lotto 16 ( fg.140 p. [REDACTED] graffato con la particella [REDACTED] e con soprastante lastrico solare assegnato al suddetto appartamento per comodità.

327



il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il lotto 17, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED] 3 graffato con la particella [REDACTED], categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita euro 106,91, ubicazione: [REDACTED], piano secondo, ditta: [REDACTED] prop. Per 1/9 + altri.

2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'appartamento non abitato del lotto 17 si trova a Ramacca in via [REDACTED] al piano secondo (foto 98) con prospetto anche dalla retrostante [REDACTED] (foto 97) ed è raggiungibile per mezzo di una scala comune a doppie rampe avente l'accesso dalla via [REDACTED] (foto 99).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il lotto 17 è costituito da un appartamento composto da due ampi vani, un camerino, un disimpegno, un servizio igienico ed un ripostiglio con pavimentazioni costituiti da mattoni in gres porcellanato e privo di impianto di riscaldamento, vedi planimetria quotata dell'allegato 18 e da un piano terzo costituito da un terrazzo con adiacente ripostiglio, vedi planimetria quotata dell'allegato 20.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La superficie utile del piano secondo è di mq.71,31, quella lorda è di mq.99,60 mentre la superficie utile del lastrico solare del terzo piano è di mq.66,15 e quella lorda è di mq.95,80.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La struttura portante è in muratura mista a travi e pilastri in cemento armato con spessore dei muri perimetrali esterni di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

cm.30 e l'altezza interna è di mt.3,05, vedi allegato 19.

La suddivisione interna del piano secondo è così composta:

disimpegno:  $mt.1,85 \times 3,00 = mq.5,55$ ;

vano camerino:  $mt.(2,43 \times 2,57) + (1,17 \times 0,52) = mq.6,84$  (foto 110);

vano con prospetto su via [REDACTED]:  $mt.6,25 \times 3,65 = mq.24,27$   
 dotato di porta esterna per l'accesso al ballatoio di via [REDACTED]  
 (foto 105);

ripostiglio a confine con vano scala:  $mt.1,62 \times 6,65 = mq.10,77$   
 (foto 102);

vano con prospetto su via [REDACTED]:  $mt.4,52 \times 4,18 =$   
 $mq.18,89$  dotato di porta esterna per l'accesso al ballatoio  
 esterno di via [REDACTED] (foto 103);

vano servizio igienico di  $mt.1,96 \times 2,55 = mq.4,99$  (foto 104).

La pavimentazione è costituita da mattoni in gres porcellanato,  
 le pareti ed i solai sono ben tinteggiati.

La suddivisione interna del piano terzo è così composta:

terrazzo privo di pavimentazione:

$(1,32 \times 4,20) + (3,23 \times 14,65) + (2,23 \times 6) = mq.66,15$  (foto 106, 107);

vano ripostiglio: 1,96 di larghezza di  $mt.1,96$  per una superficie  
 stimata di  $mq.4,90$  (foto 108).

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 1960 e contenuto all'interno della busta catastale n.2063 del Comune di Ramacca e custodita presso l'Agenzia delle Entrate, direzione Provinciale di Catania, Ufficio Provinciale Territorio (ex Catasto).

**4**

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

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, non 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 secondo alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 1960 e contenuto all'interno della busta catastale n.2063 del Comune di Ramacca e custodito dall'ex Catasto di Catania per cui l'immobile pignorato, è da considerarsi conforme.

330

ASTE  
GIUDIZIARIE®

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

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'appartamento pignorato è privo di planimetria catastale in quanto all'Agenzia delle Entrate di Catania (ex Catasto), all'interno della busta n. [REDACTED], c'è solo l'accertamento del 8.9.1945 eseguito dai tecnici del Catasto, dell'appartamento in oggetto per cui, occorre eseguire un nuovo accatastamento con l'attuale consistenza.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

di progetto di divisione.

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

L'immobile pignorato, vista la 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 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] [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.

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

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







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

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



La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

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



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



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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

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

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

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

**Atto del 30.01.2024** rep.4132 rogato dal Notaio Rachele Reina

336

ASTE  
GIUDIZIARIE®

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

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

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

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

#### METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

### Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area 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(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(EST)

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

essendo

S(EST) = superficie del terreno in metri quadrati

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

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

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



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

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

essendo

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

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

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

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

essendo

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

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

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

### Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

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

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

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

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 appartamento

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

### 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 appartamento - 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

#### • SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

**Stima Immobile adibito ad appartamento - Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**

#### Ubicazione

Comune:	RAMACCA ( CT), 95040
Indirizzo:	Via [REDACTED]
Piano:	2

#### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140



Mappale:	[REDACTED] (graffato con la particella [REDACTED])
Subalterno:	3
Categoria:	A/4
Classe:	2
Consistenza:	4,5
Quota:	1/9
Rendita catastale:	106,91 €
Valore catastale:	1.496,74 €

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

Quota oggetto della stima 1/9

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito ad appartamento

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	71,45
	Superficie commerciale	71,45
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	8,75
	Superficie commerciale	8,75
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	2,40
	Superficie commerciale	2,40

343

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

<b>Superfici pareti in comunione (50%)</b>	Superficie lorda	2,25
	Superficie commerciale	1,13
<b>Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m<sup>2</sup>; 10% sulla quota eccedente)</b>	Superficie lorda	7,50
	Superficie commerciale	2,25
	Superficie utile netta	71,45
	Superficie utile lorda	73,85
	Superficie commerciale	86,00

### 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	
<b>Dati del contratto</b>				
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 €	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	198,20	109,00	85,98
8	Differenziale	-112,22	-23,02	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	270,99 €	688,07 €	
10	Prezzo marginale Superficie	270,99 €	270,99 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-30.410,50 €	-6.238,19 €	

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Livello di piano

12	Piano	Primo	Primo	Secondo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	1
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	24.015,66 €	70.449,31 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	121,17 €	646,32 €	
27	Prezzo corretto medio	47.232,49 €	47.232,49 €	
28	Scarto %	-49,15%	49,15%	
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:	193,35%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	47.232,49 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	24.015,66 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	24.016,00 €

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 1,70, ovvero:

$$\text{Euro } 24.016 \times 1,70 = \text{Euro } 40.827,20$$

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:

$$\text{€. } 40.824,20 - 15 \% = \text{valore complessivo €.34.703,12}$$

$$\text{valore quota pignorata: €.34.703,12 / 9 = euro } \mathbf{3.855,90}$$

**10**

### Formazione di lotti .

#### LOTTO 17:

1/9 indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca via [REDACTED] di mq.71,45 posto al piano

346

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE  
GIUDIZIARIE®

secondo con soprastante terrazzo di mq.66,15 e ripostiglio e censito al ceu fg 140 particelle [REDACTED] 3 e particella [REDACTED], categoria catastale A/4, vani 4,5.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® 11

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato è libero in quanto al momento del sopralluogo era disabitato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

12

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE® 13

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.**

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.14 fotografie del lotto, n.1 planimetria quotata nell'allegato 19+20.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

14

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nell'appartamento pignorato, il sottoscritto ctu non ha potuto redigere l'attestato di prestazione energetica in quanto occorre

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

prima eseguire un nuovo accatastamento.

16

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

17

Allegare check list: ( sono già riportati nelle conclusioni).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 18:**

Piena proprietà di un garage a piano terra di mq.24,95 in Ramacca [REDACTED] censito erroneamente al ceu al foglio 140 particella [REDACTED] sub.2.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il lotto n.18 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un Garage a piano terra al civico n. [REDACTED] di via [REDACTED] con accesso dato da una saracinesca metallica (foto 2).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il suddetto Garage confina a nord con via [REDACTED], a est con il garage pignorato fg.140 p. [REDACTED] del lotto 19, a sud con il fabbricato pignorato fg.140 p. [REDACTED] sub.2 del lotto 1 ed a ovest con il fabbricato particella [REDACTED].

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il lotto 18, a causa dell'esigua consistenza, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova erroneamente censito al foglio 140 particella [REDACTED] sub.2, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita euro 542,28, ubicazione: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] piano terra, primo e secondo, ditta: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE

S [REDACTED] prop. Per  $\frac{1}{2}$  e [REDACTED] prop. Per  $\frac{1}{2}$  mentre di fatto il suddetto garage deve essere estrapolato dall'attuale consistenza catastale del lotto 1.

ASTE  
GIUDIZIARIE  
2

ASTE  
GIUDIZIARIE

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

ASTE  
GIUDIZIARIE

L'immobile pignorato è meglio raffigurato nella planimetria quotata dell'allegato 21 ed è costituito da un garage in muratura a piano terra con accesso dato da una saracinesca metallica (foto 2) ed ha una superficie utile pari a mq.22,50 data dalle misure interne accertate già nella planimetria catastale del 14.11.1939 di mt.4,90 x 5,00, una superficie lorda di mq.27,50, un'altezza interna di mt.4,00 (foto 21, 22).

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

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

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

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

Il suddetto garage a piano terra era già stato accertato dal catasto grazie alla redazione della planimetria catastale del fg.140 p. [REDACTED] sub.1 del lotto 2 e datata 14.11.1939 ma con destinazione d'uso ad abitazione e categoria catastale A/2.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

350

ASTE  
GIUDIZIARIE

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

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®

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, non sono state reperite pratiche edilizie sull'immobile pignorato per cui, viste le provenienze, la vetusta, i tipi di materiali usati per l'edificazione dello stesso e la data dell'accertamento catastale del 14.11.1939 si può confermare che non ha subito variazioni di cubatura in quanto la sagoma esterna ed interna è rimasta invariata.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra, visto che l'immobile è stato acquistato dall'esecutato con atto del 16.10.1995 in comunione dei beni per l'attuale consistenza di 10,5 vani anziché come garage, occorre presentare una scia per cambio di destinazione d'uso da abitazione a garage per un costo complessivo di euro 1.500.

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

351

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 accatastamento il cui costo è già conteggiato alla voce 6 del lotto 1 e che ha un importo complessivo di euro 3.000 che comprende l'accatastamento dell'intero lotto 1, 18, 19.

7

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

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

8

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Verifichi** l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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®

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. [REDACTED] ai nn. [REDACTED] 6/24486 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 foglio140 particelle [REDACTED] sub.1, [REDACTED] sub.2, [REDACTED] sub.6 (lotto 11), [REDACTED] sub.8 (lotto 14), [REDACTED] sub.10 (lotto 15), [REDACTED] sub.2 (lotto 16), [REDACTED] sub.3 (lotto 17), [REDACTED] sub.10 (lotto 12), [REDACTED] sub.1, [REDACTED] sub.2, [REDACTED] sub.3, [REDACTED] sub.9, [REDACTED] sub.11, [REDACTED] sub.1,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 mutuo fondiario del 31.3.2003 a favore di Banca Antoniana

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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] sub.1, oggi particella [REDACTED] sub.1 (lotto 6), particella [REDACTED] sub.1 (lotto 5), particella [REDACTED] sub.3 (lotto 4), particella [REDACTED] sub.1 (lotto 2), particella [REDACTED] sub.2 (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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

stesso Osservatorio Immobiliare.

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

### 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

q = quota millesimale del comparabile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

essendo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

S(EST) = superficie del terreno in metri quadrati  
 c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

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

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

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

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

essendo

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®