



Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

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

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

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



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

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

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

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

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

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

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

Metodo di accertamento e di stima

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

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



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





OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE

DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

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

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespite: Stima Immobile adibito a garage via [REDACTED]

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

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

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

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

Individuazione catastale

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

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

Stima Immobile adibito a garage via Mazzini 11 - Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT)

Ubicazione

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

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	2
Categoria:	A/2
Classe:	1
Consistenza:	10,
Rendita	542,28 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

catastale:	
Valore catastale:	68.327,28 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia Zona OMI	Stato conservat ivo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superfi cie	Mini mo	Massi mo	Superfi cie
Abitazioni di tipo economico	NORMA LE	410,00	610,00	Lorda	1,50	2,20	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito a garage via Mazzini 11.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	24,95
	Superficie commerciale	24,95
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	20,00
	Superficie commerciale	20,00
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	60,00
	Superficie commerciale	30,00
	Superficie utile netta	24,95
	Superficie utile lorda	24,95
	Superficie commerciale	75,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MCA (Market Comparison Approach)

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	garage via Vittorio Veneto 79	gagare via vittorio emanuele III	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	31.000,00 €	40.158,00 €	
3	Data del contratto	30/01/2024	02/09/2019	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-4	-58	
5	Prezzo marginale	-25,83 €	-33,47 €	
6	Prezzo della caratteristica	103,32 €	1.941,26 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m ²]	119,00	106,00	74,95
8	Differenziale	-44,05	-31,05	
9	Prezzo al m ² Superficie	260,50 €	378,85 €	
10	Prezzo marginale Superficie	260,50 €	260,50 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-11.475,03 €	-8.088,53 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Accesso [Prezzo]				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata

21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Risultati parziali				
25	Prezzo corretto	19.628,29 €	34.010,73 €	
26	Prezzo corretto unitario al m ²	164,94 €	320,86 €	
27	Prezzo corretto medio	26.819,51 €	26.819,51 €	
28	Scarto %	-26,81%	26,81%	
29	Scarto assoluto	-7.191,22 €	7.191,22 €	
Orientamento				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Ovest	Nord
31	Valore numerico	3	3	0
32	Differenziale	-3,00	-3,00	
Manutenzione esterna edificio				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Scadente	Scadente
34	Valore numerico	1	0	0
35	Differenziale	-1,00	0,00	
Affacci				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Scadente	Scadente
37	Valore numerico	1	0	0
38	Differenziale	-1,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	-10.203,22 €
Manutenzione esterna edificio	7.191,22 €
Affacci	7.191,22 €

Divergenza:	73,27%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	26.819,51 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	3.401,07 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	3.401,00 €



A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 2,5, ovvero:

Euro 3.401,00 x 2,5 = Euro 8.502,50

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

€. 8.502,50 - €1.500 - 15 % = **valore: €.5.952,12**



**10****Formazione di lotti .****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.

**11**

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

L'immobile pignorato è in uso dell'esecutato come deposito (foto 22).

**12**

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

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

**13**

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.3 fotografie del lotto, n.1 planimetrie quotata e redatta dal sottoscritto ctu contenuta nell'allegato 21 (piano terra).

**14**

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

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



368



il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante



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 in materia.

Nell'immobile pignorato il sottoscritto ctu non ha redatto l'APE in quanto trattasi di un garage anche se catastalmente risulta vano con la categoria A/2 e posto all'interno dell'attuale planimetria catastale del lotto 1.

16

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

17

Allegare check list.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 19:

Piena proprietà di un garage a piano terra di mq.17,00 in Ramacca Via [REDACTED] censito erroneamente al ceu al foglio 140 particella [REDACTED] sub.2.

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.19 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).

Il suddetto Garage confina a nord con via [REDACTED], a est e sud con fabbricato particella [REDACTED] ed a ovest con il garage pignorato del lotto 18 e attualmente censito al foglio 140 p. [REDACTED] sub.2.

Il lotto 19, 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] n.32 piano terra, primo e secondo, ditta: [REDACTED] prop. Per ½ e [REDACTED] prop. Per ½ mentre di fatto

370

ASTE
GIUDIZIARIE®

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

il suddetto garage deve essere estrapolato dall'attuale consistenza catastale del lotto 1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 2

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato è meglio raffigurato nella planimetria quotata dell'allegato 22 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.17,00 data dalle misure interne accertate già nella planimetria catastale del 14.11.1939 di mt.3,40 x 4,90, una superficie lorda di mq.23,00, un'altezza interna di mt.3,00 (foto 21).

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®

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®

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®

4

371

ASTE
GIUDIZIARIE®

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

6

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato necessita di accatastamento il cui costo è

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

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).

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.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

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 [REDACTED] rep.6 [REDACTED] rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il 27.10.1995 ai nn.33056/24486 da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ipoteca in rinnovazione del 12.4.2006 iscritta ai nn.13127/1540 nascente da decreto ingiuntivo del 22.4.1993 ed emesso dal Tribunale di Catania a favore del Banco di Sicilia spa contro [REDACTED] per un capitale di euro 75.267,54 totale euro 129.114,22 sugli immobili censiti in Ramacca al ceu al 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®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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,

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

376

ASTE
GIUDIZIARIE®

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Atto del 20.01.2021 rep.240 rogato dal Notaio Rachele Reina

377

ASTE
GIUDIZIARIE®

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

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

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

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

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

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

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

ASTE
GIUDIZIARIE

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

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

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

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

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

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

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

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

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

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

Metodo di accertamento e di stima

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

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



Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespite: Stima Immobile adibito a garage via [REDACTED]

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



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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



Elenco sopralluoghi effettuati:

**Stima Immobile adibito a garage via Mazzini 11 -
 Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via [REDACTED]**



Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente

383



il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante



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 a garage via Mazzini 11 - Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via Mazzini,9.

Ubicazione

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

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	2
Categoria:	A/2
Classe:	1
Consistenza:	10,
Rendita catastale:	542,28 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore
catastale: 68.327,28 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservat ivo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superfi cie	Mini mo	Massi mo	Superfi cie
Abitazioni di tipo economico	NORMA LE	410,00	610,00	Lorda	1,50	2,20	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

[Stima Immobile adibito a garage via Mazzini 11](#)

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	16,66
	Superficie commerciale	16,66
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	12,00
	Superficie commerciale	12,00
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	42,00
	Superficie commerciale	21,00
	Superficie utile netta	16,66
	Superficie utile lorda	16,66
	Superficie commerciale	50,00

385

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

MCA (Market Comparison Approach)

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	garage via Vittorio Veneto 79	gagare via vittorio emanuele III	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	31.000,00 €	40.158,00 €	
3	Data del contratto	30/01/2024	02/09/2019	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-4	-58	
5	Prezzo marginale	-25,83 €	-33,47 €	
6	Prezzo della caratteristica	103,32 €	1.941,26 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m ²]	119,00	106,00	49,66
8	Differenziale	-69,34	-56,34	
9	Prezzo al m ² Superficie	260,50 €	378,85 €	
10	Prezzo marginale Superficie	260,50 €	260,50 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-18.063,07 €	-14.676,57 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Accesso [Prezzo]				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata

21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Risultati parziali				
25	Prezzo corretto	13.040,25 €	27.422,69 €	
26	Prezzo corretto unitario al m ²	109,58 €	258,70 €	
27	Prezzo corretto medio	20.231,47 €	20.231,47 €	
28	Scarto %	-35,54%	35,54%	
29	Scarto assoluto	-7.191,22 €	7.191,22 €	
Orientamento				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Ovest	Nord
31	Valore numerico	3	3	0
32	Differenziale	-3,00	-3,00	
Manutenzione esterna edificio				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Scadente	Scadente
34	Valore numerico	1	0	0
35	Differenziale	-1,00	0,00	
Affacci				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Scadente	Scadente
37	Valore numerico	1	0	0
38	Differenziale	-1,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	-8.226,81 €
Manutenzione esterna edificio	7.191,22 €
Affacci	7.191,22 €

Divergenza:	110,29%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	20.231,47 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	2.742,27 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	2.742,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 2,5, ovvero:

Euro 2.742,00 x 2,5 = Euro 6.855,00

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

€. 8.502,50 - €1.500 - 15% = **valore: €.4.551,75**

ASTE
GIUDIZIARIE®

10

Formazione di lotti .

LOTTO 19:

Piena proprietà di un garage a piano terra di mq.17,00 in Ramacca Via [REDACTED] censito erroneamente al ceu al foglio 140 particella [REDACTED] sub.2.

11

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

L'immobile pignorato è libero.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

388

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

12

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

13

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.2 fotografie del lotto, n.1 planimetrie quotata e redatta dal sottoscritto ctu contenuta nell'allegato 22 (piano terra).

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®

15

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

Nell'immobile pignorato il sottoscritto ctu non ha redatto l'APE in quanto trattasi di un garage anche se catastalmente risulta vano con la categoria A/2 e posto all'interno dell'attuale planimetria catastale del lotto 1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

16

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

17

Allegare check list.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

390

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI:

Pignoramento:

pignoramento trascritto il 18.7.2023 ai nn. 35346/26773 contro

[REDACTED] e [REDACTED].

Creditore Procedente:

Siena NPL 2018 s.r.l.

Titolo esecutivo:

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] (lotto 11), [REDACTED] (lotto 14), [REDACTED] (lotto 15),

[REDACTED] (lotto 16),

[REDACTED] (lotto 17), [REDACTED] (lotto 12), [REDACTED]

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], oggi particella [REDACTED] (lotto 6),

particella [REDACTED] 1 (lotto 5), [REDACTED] (lotto 4),

[REDACTED] 1 (lotto 2), [REDACTED] (lotto 1) e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED] (lotto 3).

Documenti depositati ex art.567 c.p.c.:

nota trascrizione del pignoramento immobiliare e certificazione notarile.

Documenti prodotti dal ctu

- Planimetrie catastali aggiornate dei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.
- Visure catastali aggiornate di tutti i lotti;
- Licenza edilizia dei lotti pignorati (lotti 7, 8, 9, 10)
- n.2 Estratti di mappa del foglio 140 di Ramacca;
- n.9 titoli di proprietà utilizzati ai fini del calcolo del valore con il metodo MCA (Marketing Comparison Approach);
- titoli di provenienza lotti pignorati.

Titolo di acquisto della proprietà in capo: debitore esecutato

LOTTO 1:

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del [REDACTED] rep.6 [REDACTED] rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il 27.10.1995 ai nn. [REDACTED]/24486 da potere di [REDACTED] e [REDACTED]

LOTTO 2:

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del [REDACTED] rep.6 [REDACTED] rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il 27.10.1995 ai nn. [REDACTED]/24486 da potere

ASTE
GIUDIZIARIE

di [REDACTED].

LOTTO 3:

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

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO 4:

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati Allegra
 [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del
 [REDACTED] rep. [REDACTED] rogato in Ramacca dal Notaio Artesi
 Giuseppe e trascritto il 11.01.1992 ai nn. [REDACTED] 1862 da potere di
 [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO 5:

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED]
 [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del
 23. [REDACTED] rep. [REDACTED] rogato in Ramacca dal Notaio Artesi
 Giuseppe e trascritto il 16.05.1991 ai nn. [REDACTED]/15090 da potere
 di [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO 6:

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED]
 [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del
 06. [REDACTED] rep. [REDACTED] rogato in Ramacca dal Notaio Artesi
 Giuseppe e trascritto il 20.04.1994 ai nn. [REDACTED] 1/9337 da potere
 di [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 7:

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutata [REDACTED] in forza della successione registrata il 28.11. [REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 1 [REDACTED] volume 9990 in morte di [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 8:

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutata [REDACTED] in forza della successione registrata il 28.11.2 [REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 1 [REDACTED] volume 9990 in morte di [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 9:

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutata [REDACTED] in forza della successione registrata il 28.11 [REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 1 [REDACTED] volume 9990 in morte di [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 10:

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutata [REDACTED] in forza della successione registrata il 28.11 [REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 1 [REDACTED] volume 9990 in morte di [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 11:

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutato [REDACTED] in forza della successione registrata il 25.04.1987, e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 15 volume [REDACTED] in morte di [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 12:

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutato [REDACTED] e in forza della successione registrata il 25. [REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 15 volume [REDACTED] in morte di [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 13:

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutato [REDACTED] in forza della successione registrata il 25.04 [REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 15 volume [REDACTED] in morte di [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 14:

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutato [REDACTED] in forza della successione registrata il 25 [REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 15 volume [REDACTED] in morte di [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 15:

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutato [REDACTED] in forza della successione registrata il [REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 15 volume [REDACTED] in morte di [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 16:

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutato [REDACTED] in forza della successione registrata il 25.04 [REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 15 volume [REDACTED] in morte di [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 17:

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutato [REDACTED] in forza della successione registrata il 25.04.1[REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 15 volume [REDACTED] in morte di [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 18:

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 16. [REDACTED] rep. [REDACTED] 4 rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il 27.10. [REDACTED] ai nn. [REDACTED] /24486 da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 19:

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 16. [REDACTED] rep. [REDACTED] 4 rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] 24486 da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Regime legale dei debitore:

[REDACTED], coniugato in comunione dei beni.

Diritto pignoramento:

- Lotto 1: piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale;
- Lotto 2: piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale;
- Lotto 3: piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale;
- Lotto 4: piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale;
- Lotto 5: piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale;
- Lotto 6: piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Lotto 7: piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso con altri;
 Lotto 8: piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso con altri;
 Lotto 9: piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso con altri;
 Lotto 10: piena proprietà per la quota di $\frac{1}{9}$ indiviso con altri;
 Lotto 11: piena proprietà per la quota di $\frac{1}{9}$ indiviso con altri;
 Lotto 12: piena proprietà per la quota di $\frac{1}{9}$ indiviso con altri;
 Lotto 13: piena proprietà per la quota di $\frac{1}{9}$ indiviso con altri;
 Lotto 14: piena proprietà per la quota di $\frac{1}{9}$ indiviso con altri;
 Lotto 15: piena proprietà per la quota di $\frac{1}{9}$ indiviso con altri;
 Lotto 16: piena proprietà per la quota di $\frac{1}{9}$ indiviso con altri;
 Lotto 17: piena proprietà per la quota di $\frac{1}{9}$ indiviso con altri;
 Lotto 18: piena proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in comunione legale
 Lotto 19: piena proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in comunione legale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comproprietari (non esegutati):

Lotto 1: nessuno

Lotto 2: nessuno

Lotto 3: nessuno

Lotto 4: nessuno

Lotto 5: nessuno

Lotto 6: nessuno

Lotto 7: [REDACTED] prop. per $\frac{1}{2}$ indiviso (sorella);

Lotto 8: [REDACTED] prop. per $\frac{1}{2}$ indiviso (sorella);

Lotto 9: [REDACTED] prop. per $\frac{1}{2}$ indiviso (sorella);

Lotto 10: [REDACTED] prop. per $\frac{1}{2}$ indiviso (sorella);

Lotto 11: [REDACTED] prop. $\frac{1}{9}$ (sorella), [REDACTED]
 prop. per $\frac{1}{9}$ (sorella), [REDACTED] prop. per $\frac{6}{9}$ (madre):

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 12: [REDACTED] prop.1/9 (sorella), [REDACTED]
 prop. per 1/9 (sorella), [REDACTED] prop. per 6/9 (madre):

Lotto 13: [REDACTED] prop.1/9 (sorella), [REDACTED]
 prop. per 1/9 (sorella), [REDACTED] prop. per 6/9 (madre):

Lotto 14: [REDACTED] prop.1/9 (sorella), [REDACTED]
 prop. per 1/9 (sorella), [REDACTED] prop. per 6/9 (madre):

Lotto 15: [REDACTED] prop.1/9 (sorella), [REDACTED]
 prop. per 1/9 (sorella), [REDACTED] prop. per 6/9 (madre):

Lotto 16: [REDACTED] prop.1/9 (sorella), [REDACTED]
 prop. per 1/9 (sorella), [REDACTED] prop. per 6/9 (madre):

Lotto 17: [REDACTED] prop.1/9 (sorella), [REDACTED]
 prop. per 1/9 (sorella), [REDACTED] prop. per 6/9 (madre):

Lotto 18: nessuno

Lotto 19: nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Regolarità urbanistica:

lotto 1: conforme (ante 01/09/1967);

lotto 2: conforme (ante 01/09/1967);

lotto 3: conforme (ante 01/09/1967);

lotto 4: non conforme (post 01/09/1967);

lotto 5: non conforme (post 01/09/1967);

lotto 6: non conforme (post 01/09/1967);

lotto 7: conforme (ante 01/09/1967);

lotto 8: non conforme (post 01/09/1967);

lotto 9: non conforme (post 01/09/1967);

lotto 10: non conforme (post 01/09/1967);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

lotto 11: conforme (ante 01/09/1967);

lotto 12: conforme (ante 01/09/1967);

lotto 13: conforme (ante 01/09/1967);

lotto 14: conforme (ante 01/09/1967);

lotto 15: conforme (ante 01/09/1967);

lotto 16: conforme (ante 01/09/1967);

lotto 17: conforme (ante 01/09/1967);

lotto 18: conforme (ante 01/09/1967);

lotto 19: conforme (ante 01/09/1967);

Costi eventuali irregolarità del lotto 1:

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: euro 3.000

Costi eventuali irregolarità del lotto 2:

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: euro 800

Costi eventuali irregolarità del lotto 3:

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: nessuno

Costi eventuali irregolarità del lotto 4:

costo per regolarità urbanistica: euro 2.500

costo per regolarità catastale: euro 900

Costi eventuali irregolarità del lotto 5:

costo per regolarità urbanistica: euro 1.500

costo per regolarità catastale: euro 900

Costi eventuali irregolarità del lotto 6:

costo per regolarità urbanistica: euro 1.000

ASTE
GIUDIZIARIE®

costo per regolarità catastale: euro 900

Costi eventuali irregolarità del lotto 7:

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: nessuno

Costi eventuali irregolarità del lotto 8:

costo per regolarità urbanistica: euro 1.500

costo per regolarità catastale: nessuno

Costi eventuali irregolarità del lotto 9:

costo per regolarità urbanistica: euro 1.500

costo per regolarità catastale: nessuno

Costi eventuali irregolarità del lotto 10:

costo per regolarità urbanistica: euro 4.000

costo per regolarità catastale: nessuno

Costi eventuali irregolarità del lotto 11:

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: nessuno

Costi eventuali irregolarità del lotto 12:

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: nessuno

Costi eventuali irregolarità del lotto 13:

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: euro 900

Costi eventuali irregolarità del lotto 14:

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: euro 1.200

Costi eventuali irregolarità del lotto 15:

costo per regolarità urbanistica: nessuno

400

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

costo per regolarità catastale: euro 1.200

Costi eventuali irregolarità del lotto 16:

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: euro 1.200

Costi eventuali irregolarità del lotto 17:

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: euro 1.200

Costi eventuali irregolarità del lotto 18:

costo per regolarità urbanistica: euro 1.500

costo per regolarità catastale: (già compresa nel lotto 1)

Costi eventuali irregolarità del lotto 19:

costo per regolarità urbanistica: euro 1.500

costo per regolarità catastale: (già compresa nel lotto 1)

Stato occupazione del bene:

lotto 1: libero

lotto 2: libero

lotto 3: libero

lotto 4: occupato

lotto 5: libero

lotto 6: libero

lotto 7: libero

lotto 8: libero

lotto 9: occupato (abitazione principale esecutata)

lotto 10: occupato (dalla sorella dell'esecutata)

lotto 11: occupato

ASTE
GIUDIZIARIE®

lotto 12: occupato

lotto 13: libero

lotto 14: occupato

lotto 15: occupato

lotto 16: occupato (dalla madre dell'esecutato)

lotto 17: libero

lotto 18: occupato

ASTE
GIUDIZIARIE®

lotto 19: libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione del bene per il piano di vendita:

procedimento n.22/2022 R.g.es.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1:

Piena proprietà di una vetusta palazzina in Ramacca posta ai piani terra, primo e secondo di [REDACTED] e n.2 retrostanti garage in via [REDACTED] per una superficie complessiva utile di mq.220 oltre aree scoperte e censito al ceu al fg.140 part. [REDACTED] vani 10,5, categoria catastale A/2.

LOTTO 2:

Piena proprietà di un vetusto locale a piano terra di mq.11,50 in Ramacca [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 part. [REDACTED], categoria catastale C/1, mq.18.

LOTTO 3:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

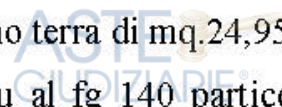
ASTE
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 4:**

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

**LOTTO 5:**

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

**LOTTO 6:**

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

**LOTTO 7:**

1/2 indiviso della Piena proprietà di un garage a piano terra in Ramacca di mq.21 via [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 part. [REDACTED], categoria catastale C/6, mq.21.

**LOTTO 8:**

1/2 indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.84,20 posto al piano primo di via [REDACTED] con sottostante locale di deposito di mq.3 ubicato all'interno dell'androne comune al piano terra ed il tutto censito al ceu al fg 140 particelle graffate [REDACTED] e particella [REDACTED] categoria catastale A/3 e foglio 140 particella [REDACTED] categoria Catastale C/2, vani 4,5.



**LOTTO 9:**

½ indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.88,42 posto al piano secondo di via [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 particelle graffate [REDACTED] 4 e particella [REDACTED], categoria catastale A/3, vani 4,5.

**LOTTO 10:**

½ indiviso della Piena proprietà di un lastrico solare di mq.57 in Ramacca [REDACTED] con adiacente edificio abusivo di mq.40 ed il tutto censito al ceu al fg 140 particelle graffate [REDACTED] e particella [REDACTED] categoria catastale F/5 di mq.85.

**LOTTO 11:**

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

**LOTTO 12:**

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

**LOTTO 13:**

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



**LOTTO 14:**

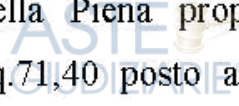
1/9 indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.60,85 posto al piano primo di [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 part. [REDACTED], categoria catastale A/4, vani 4.

**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.

**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.

**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] e particella [REDACTED], categoria catastale A/4, vani 4,5.

**LOTTO 18:**

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

**LOTTO 19:**

Piena proprietà di un garage a piano terra di mq.17,00 in



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ramacca [REDACTED] censito erroneamente al ceu al foglio
 140 particella [REDACTED] sub.2.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valori quote pignorate e valori interi tra parentesi (€.....)

Valore quota 1/1 stimata lotto 1:	€.73.772,52
Valore quota 1/1 stimata lotto 2:	€.6.306,15
Valore quota 1/1 stimata lotto 3:	€.7.825,61
Valore quota 1/1 stimata lotto 4:	€.12.285,22
Valore quota 1/1 stimata lotto 5:	€.4.904,50
Valore quota 1/1 stimata lotto 6:	€.2.960,12
Valore quota ½ stimata lotto 7:	€.4.686,13 (9.372,27)
Valore quota ½ stimata lotto 8:	€.25.136,71 (€.50.273,42)
Valore quota ½ stimata lotto 9:	€.26.506,69 (€.53.013,39)
Valore quota ½ stimata lotto 10:	€.6.086,68 (€.12.173,36)
Valore quota 1/9 stimata lotto 11:	€.6.102,91 (€.54.587,20)
Valore quota 1/9 stimata lotto 12:	€.5.618,75 (€.50.568,79)
Valore quota 1/9 stimata lotto 13:	€.851,32 (€.7.661,90)
Valore quota 1/9 stimata lotto 14:	€.4.601,90 (€.41.417,10)
Valore quota 1/9 stimata lotto 15:	€.4.183,03 (€.37.648,03)
Valore quota 1/9 stimata lotto 16:	€.4.200,19 (€.37.801,71)
Valore quota 1/9 stimata lotto 17:	€.3.855,90 (€.34.703,12)
Valore quota 1/1 stimata lotto 18:	€.5.952,12
Valore quota 1/1 stimata lotto 19:	€.4.551,75

Totale valore quote pignorate : €.210.388,23

Totale valore quote intere: €.507.778,28



Attestati di prestazione energetica redatti dal ctu:

Lotto 3: APE classe: C 757,19 Kwh/mq anno

Lotto 8: APE classe: D 76,42 Kwh/mq anno

Lotto 9: APE classe: E 129,94 Kwh/mq anno

Lotto 11: APE classe: B 244,27 Kwh/mq anno

Lotto 12: APE classe: B 205,30 Kwh/mq anno

Lotto 14: APE classe: F 126,75 Kwh/mq anno

Lotto 15: APE classe: E 174,29 Kwh/mq anno

Attestati di prestazione energetica da redigere a seguito degli accatastamenti da autorizzarsi sui lotti 1, 2, 4, 16, 17.

Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

modello riepilogativo sintetico;

n.110 fotografie; n.15 planimetrie catastali conformi;

n.9 atti di compravendita ad uso (comparabili);

atti originari dei lotti 1,2,3;

planimetrie quotate redatte dal ctu sul lotto 1 (allegato 1,2,3,4), sul lotto 2 (allegato 5), sul lotto 3 (allegato 6), sul lotto 4 (allegato 7), sul lotto 5 (allegato 8), sul lotto 8 (allegato 10), sul

407

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE
GIUDIZIARIE®

lotto 9 (allegato 11), sul lotto 10 (allegato 12), sul lotto 11 (allegato 13), sul lotto 12 (allegato 14), sul lotto 14 (allegato 16), sul lotto 15 (allegato 17), sul lotto 16 (allegato 18), sul lotto 17 (allegati 19 e 20), sul lotto 18 (allegato 21) e sul lotto 19 (allegato 22);

n.2 estratto di mappa del foglio 140 di Ramacca,
visure catastali aggiornate,

accoglimento istanza accesso agli atti u.t.c di Ramacca;
copia nulla osta del 1963;

copia licenza edilizia del 1976,



APE dei lotti 3, 8, 9, 11, 12, 14, 15

Caltagirone lì 12 Agosto 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

A.t.u.

Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

