



## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

*ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE  
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.*



Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 77/2021 del  
R.G.E, promossa da



Dovalue S.p.A  
Contro



### ASTE **INDICE** GIUDIZIARIE



1. Premessa e mandato: \_\_\_\_\_ pag.2



2. sopralluoghi: \_\_\_\_\_ pag.2



3. verifiche preliminari: \_\_\_\_\_ pag.2

4. beni descritti nel pignoramento: \_\_\_\_\_ pag.3



5. precisazioni e formazione del lotto: \_\_\_\_\_ pag.3



6. Lotto unico: \_\_\_\_\_ pag.4



7. Conclusioni: \_\_\_\_\_ pag.26



Dovalue S.p.A contro [REDACTED]

**MANDATO:** Con conferimento d'incarico e successivo giuramento telematico del 02.01.2024, la s.v. nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 77/2021 promossa da Dovalue S.p.A contro [REDACTED], con mandato suddiviso in ventidue (22) quesiti ed esposti in seguito.

### **SOPRALLUOGO DEL 10.06.2024**

Il sottoscritto ctu, unitamente al custode Avv. Margherita Depasquale ed ai carabinieri della locale stazione di Scordia, previo avviso delle parti, per la data del 10.06.2024 eseguiva il sopralluogo nell'immobile pignorato di [REDACTED] n. [REDACTED] che è stato visionato, rilevato e fotografato per intero.

### **VERIFICHE PRELIMINARI**

#### **1**

Esistenza del deposito dei certificati presso la conservatoria dei RR.II sulle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati oppure deposito della certificazione notarile.

All'interno dei fascicoli di parte, è presente la certificazione notarile del [REDACTED] redatta dal Notaio [REDACTED] con studio in Castelvetro (TP) ed una nota di trascrizione del pignoramento [REDACTED]



2

Il sottoscritto ctu ha provveduto a produrre la seguente documentazione mancante all'interno del fascicolo digitale:

- Planimetria catastale fg. [REDACTED] part. [REDACTED];
- N.2 copie di atti di compravendita per uso stima con il metodo dei comparabili;
- Visure catastali storiche aggiornate.



### **BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Nell'atto di pignoramento, l'immobile pignorato è così descritto:

appartamento sito in Scordia, [REDACTED] piano terra, primo, secondo e terzo, riportato al nceu nel Comune di Scordia al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], cat. A/4, cl. 4, vani 6,5, rendita euro 181,28.



### **PRECISAZIONI DEL BENE PIGNORATO**

Visto che la suddetta dicitura rispecchia perfettamente l'immobile pignorato, questi verrà così riportato:

### **LOTTO UNICO**

quota di 1/1 di una casa singola sita in Scordia, via [REDACTED] n. [REDACTED] piano terra, primo, secondo e terzo censita al ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] vani catastali 6,5.



3

il c.t.u: Geom. Giuseppe Scacciante



**RISPOSTA AI QUESITI.**

**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.

L'immobile pignorato si trova in Scordia via [REDACTED] n. [REDACTED] (foto 1) ed è costituito da una piccola casa singola in muratura composta da un piano terra, primo, secondo e terzo (foto 2, 3, 4) e che al CEU di Scordia si trova censito al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], categoria A/4, cl.4, vani 6,5, via [REDACTED] n. [REDACTED], piano terra, primo, secondo e terzo, rendita euro 181,28, ditta: [REDACTED] propr. Per 1/2 in comunione legale dei beni e [REDACTED], prop. per 1/2 in comunione legale dei beni.

L'immobile pignorato, confina a sud con via [REDACTED], ad est con fabbricato particella [REDACTED] del foglio [REDACTED], a nord con fabbricato particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] ed a ovest con fabbricato particella [REDACTED] del foglio [REDACTED].

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

L'immobile pignorato si trova ubicato nel Comune di Scordia ed è costituito da una casa singola così suddivisa:

**il piano terra** è composto da un ingresso al civico n. [REDACTED] che dà nel vano scala dell'abitazione (foto 18), da un limitrofo locale di sgombero al civico n. [REDACTED] (foto 16) e avente misure interne di mt.5,15x3,94 = mq.20,30 e altezza interna di mt.3,00 (foto 17).

**Il primo piano** è composto da un vano adibito a camera da letto matrimoniale di mt.5,22x3,95= mq.20,61 e altezza di mt.2,93 con di porta esterna in legno per l'accesso al limitrofo balcone (5, 6) e da un piccolo servizio igienico con finestra in legno e misure interne di mt.1,61x1,52= 2,44 dotato di vaso, lavandino e piccola vasca da bagno (foto 7).

**Il primo secondo** è composto da un vano adibito a zona pranzo di mt.5,22x3,98= mq.20,77 e altezza di mt.2,92 con di porta esterna in legno per l'accesso al limitrofo balcone (8, 9, 10) e da un piccolo vano cucinino di mt.1,61x1,55 = 2,49 dotato di finestra esterna in legno (foto 11, 12).

**Il primo terzo** è composto da un vano adibito a zona letto di mt.5,22x4,00= mq.20,88 e altezza di mt.3,18 con di porta esterna in legno per l'accesso al limitrofo balcone (13, 14) e da un piccolo servizio igienico dotato di finestra esterna in legno avente misure interne di mt.1,65x1,40= mq.2,31 (foto 15).

La copertura è raggiungibile dal medesimo vano scala



dell'intera palazzina (foto 19) ed è costituita da un tetto inclinato ad una falda con travi in legno e soprastanti lastre di eternit ( foto 20).

La struttura portante dell'intero immobile è in muratura con muri esterni aventi spessore di cm.50, gli infissi esterni sono in legno vetusto con vetro singolo, la pavimentazione è costituita da mattoni con scagliette di marmo diverse per piano, la superficie utile del piano terra è di mq.20,30, del piano primo di mq.23,10, del piano secondo di mq.23,20, del piano terzo di mq.23,20 per un totale della superficie utile pari a mq.89,80 mentre la superficie lorda dell'area di sedime è di mt.6,00x5,90 = mq.35,40 per un totale di mq.35,40 x 4 = 141,60 mq di superficie lorda complessiva dei piano terra, primo, secondo e terzo.

**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.

L'immobile pignorato, era stato edificato in sopraelevazione ai piani primo e secondo con regolare progetto approvato con seduta della commissione edilizia del 02.05.1961 e successivo nulla osta per esecuzione lavori edili del 5.5.1981 (vedi



Dovalue S.p.A contro [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
allegato).

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®

L'immobile pignorato, era stato edificato in sopraelevazione al piano terzo con regolare progetto approvato con seduta della commissione edilizia del 19.08.1968 e successivo nulla osta per esecuzione lavori edili del 19.08.1968 (vedi allegato).

Per quanto sopra, si riferisce che l'immobile pignorato, urbanisticamente non è conforme in quanto l'attuale locale di sgombero del piano terra è stata demolita una parete interna che separava i due originari vani ed è stata ampliata la porta d'accesso esterno del suddetto locale di sgombero del piano terra.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ai fine della conformità urbanistica, occorre presentare una scia in sanatoria per un costo stimato di euro 3.000.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

5

**Allegare** per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Non necessario in quanto trattasi di immobile ubicato all'interno del centro urbano.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

7

il c.t.u: Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

6

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

L'immobile pignorato si trova censito al catasto urbano di Scordia al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], categoria A/4, cl.4, vani 6,5 via [REDACTED] piano terra, primo, secondo e terzo, rendita euro 181,28 , ditta: [REDACTED] prop. per 1/2 in comunione dei beni e [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Dal confronto dell'attuale planimetria catastale con lo stato dei luoghi, l'immobile pignorato catastalmente non è conforme solo al piano terra ma essendo un'unica unità immobiliare, occorre ripresentare l'accatastamento dell'intero edificio per un costo stimato di euro 1.500.

7

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

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

8

il c.t.u: Geom. Giuseppe Scacciante

Dovalue S.p.A contro [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

di progetto di divisione.

Gli esecutati al momento della notifica del pignoramento del [REDACTED] erano proprietari dell'immobile pignorato per l'intera quota di 1/1.

L'appartamento pignorato, non è comodamente divisibile.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

8

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati per atto di compravendita del [REDACTED] rogato dal Notaio [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] 02ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A [REDACTED] e [REDACTED] Giusi la quota di 1/12 ciascuno era pervenuta per morte di [REDACTED] e successiva successione del [REDACTED] n. [REDACTED] 06presso l'ufficio registro di Catania e trascritta il 5. [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e che non risulta trascritta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

9

ASTE  
GIUDIZIARIE®

il c.t.u: Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dovalue S.p.A contro [REDACTED]

l'accettazione di eredità.

Ai quattro germani [REDACTED],  
la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno era pervenuta in parte  
per successione legittima in morte di [REDACTED]  
giusta successione n. [REDACTED] vol. [REDACTED] de. [REDACTED] ufficio del  
registro di Catania e trascritta i [REDACTED]  
ed in parte per titoli ultraventennali.

**Risulta altresì anche i seguenti Gravami:**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Catania il [REDACTED]  
[REDACTED] rogato dal Notaio [REDACTED] per concessione a  
garanzia di mutuo a favore di Banco di Sicilia spa contro  
[REDACTED] a fronte  
di un capitale di [REDACTED] e ipoteca di euro 45.000 per la  
durata di anni 10.

**Trascrizione n.** [REDACTED] per verbale di  
pignoramento immobiliare del [REDACTED] a favore  
di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

**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

Dovalue S.p.A contro [REDACTED]

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 due atti di compravendita con la categoria di A/3, da inserire per la stima con il metodo MCA (Marketing Comparison Approach) ed esattamente entrambi facenti parte dello stesso plesso di case popolari dell'immobile pignorato.

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**, verranno meglio sotto riportati:



### **Atto di compravendita rogato dal Notaio**

in data [REDACTED] e inerente la vendita di una casa in Scordia in [REDACTED] censito al foglio [REDACTED] con superficie commerciale di [REDACTED]

Il prezzo dichiarato è di euro 22.841 e che dà per un valore di €/mq.161,04.

### **Atto di compravendita rogato dal**

in data [REDACTED] e inerente la vendita di una casa in Scordia [REDACTED] censito al foglio [REDACTED] con superficie commerciale di mq. 106.

Il prezzo dichiarato è di euro 13.958 e che dà per un valore di €/mq.131,68.

### **SVOLGIMENTO CALCOLI**

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.

## METODO DI STIMA UTILIZZATO

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

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



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

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

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

### **FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI**

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

#### **Prezzo marginale della caratteristica "Data"**

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

essendo  $i$  il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

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

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

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

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

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

essendo

$P'$  = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

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

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

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

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

essendo

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

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

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

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

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

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

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

essendo

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

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(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:

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

segue.

### **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 abitazione

Comune:	<b>SCORDIA (CT), 95048</b>
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.

Dovalue S.p.A contro [REDACTED]

Elenco sopralluoghi effettuati:

**Stima Immobile adibito ad abitazione - Fabbricato sito nel comune di SCORDIA (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 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 abitazione - Fabbricato sito nel comune di SCORDIA (CT)**

### Ubicazione

Comune:	SCORDIA ( CT), 95048
Indirizzo:	[REDACTED]
Piano:	T-1-2-3

### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Scordia
Foglio:	[REDACTED]
Mappale:	[REDACTED]
Categoria:	A/4
Classe:	4

Dovalue S.p.A contro [REDACTED]

Consistenza:	6,5
Rendita catastale:	181,28 €
Valore catastale:	22.841,28 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340,00	510,00	Lorda	1,20	1,70	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

[Stima Immobile adibito ad abitazione](#)

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

<b>Superfici coperte calpestabili (100%)</b>	Superficie lorda	89,80
	Superficie commerciale	<b>89,80</b>

<b>Superfici pareti perimetrali esterne (100%)</b>	Superficie lorda	202,00
	Superficie commerciale	<b>202,00</b>

<b>Superfici pareti interne (100%)</b>	Superficie lorda	77,10
	Superficie commerciale	<b>77,10</b>

<b>Superfici pareti in comunione (50%)</b>	Superficie lorda	104,00
	Superficie	<b>52,00</b>

Dovalue S.p.A contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

commerciale

<b>Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti</b> (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	11,10
	Superficie commerciale	3,33
	Superficie utile netta	<b>89,80</b>
	Superficie utile lorda	<b>166,90</b>
	Superficie commerciale	<b>424,00</b>

MCA (Market Comparison Approach)

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	casa via f	casa via	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	22.841,00 €	13.958,00 €	
3	Data del contratto	28/10/2019	10/09/2021	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-56	-33	
5	Prezzo marginale	-19,03 €	-11,63 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>1.065,68 €</b>	<b>383,79 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	141,83	106,00	424,23
8	Differenziale	282,40	318,23	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	161,04 €	131,68 €	
10	Prezzo marginale Superficie	131,68 €	131,68 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>37.186,43 €</b>	<b>41.904,53 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Primo	Primo	T-1-2-3
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	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	61.093,11 €	56.246,32 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	430,75 €	530,63 €	
27	Prezzo corretto medio	58.669,72 €	58.669,72 €	
28	Scarto %	4,13%	-4,13%	
29	Scarto assoluto	2.423,39 €	-2.423,40 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Sud	Sud	Sud
31	Valore numerico	7	7	7
32	Differenziale	0,00	0,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Scadente	Scadente	Scadente
34	Valore numerico	0	0	0
35	Differenziale	0,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
36	Qualità affaccio prevalente	Scadente	Scadente	Scadente
37	Valore numerico	0	0	0
38	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	0,00 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €

Dovalue S.p.A contro [REDACTED]

Affacci -58.067,76 €

Divergenza: 8,62%  
Valore stimato (Media prezzi  
corretti): 58.669,72 €  
Valore rivisto in base a Sistema di  
Stima: 0,00 €  
Valore stimato (Arrotondato  
All'euro): 58.670,00 €

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

Euro 58.670,00 x 1,10 = euro 64.537,00

Il suddetto valore verrà decurtato il costo per la sanatoria di euro 3.000 dopodiché verrà ulteriormente decurtato il valore del 15% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 64.537,00 - €3.000 - 15 % = 52.306,45

**Valore: €52.306,45**

**10**

### Formazione di lotti .

L'immobile pignorato, non risulta comodamente divisibile per cui verrà considerato come costituito da un unico lotto meglio

Dovalue S.p.A contro [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

sotto riportato sinteticamente:

**procedimento n.77/2021 R.g.es.**

**LOTTO UNICO**

quota di 1/1 di una casa singola sita in Scordia, via [REDACTED]  
n. [REDACTED] piano terra, primo, secondo e terzo censita al ceu al  
foglio [REDACTED] particella [REDACTED], vani catastali 6,5.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**11**

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

L'immobile pignorato, si appartiene per l'intera quota a [REDACTED] ed al  
momento del sopralluogo, risultava essere abitato [REDACTED].

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.20  
fotografie aggiornate dell'intero immobile pignorato, n.1  
planimetria catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**14**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dovalue S.p.A contro [REDACTED]



**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.



**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.

Il sottoscritto ctu, a seguito del sopralluogo del 10.06.2024, non ha ancora redatto l'APE in quanto occorre prima che sia aggiornata la planimetria catastale previa autorizzazione dopodiché potrà procedere alla redazione dell'APE.



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.



**Allegare check list.**

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



Dovalue S.p.A contro [REDACTED]

## CONCLUSIONI:

### Pignoramento:

pignoramento trascritto il [REDACTED] contro [REDACTED]

### Creditore Procedente:

### Titolo esecutivo:

Trascrizione ipoteca ai nn. [REDACTED] del [REDACTED] su euro [REDACTED] per sorte capitale.

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

certificazione notarile del [REDACTED] con studio in [REDACTED] nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.

### Documenti prodotti dal ctu

- Planimetria catastale fg. [REDACTED] part. [REDACTED]
- Visure catastali storiche aggiornate.
- n.2 titoli di proprietà utilizzati ai fini del calcolo del valore con il metodo MCA;
- n.2 nulla osta per edificazione dell'immobile pignorato;

**APE:** non redatta in attesa dell'autorizzazione per il nuovo accatastamento.

### Titolo di acquisto della proprietà in capo: debitore esecutato

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati per atto di compravendita del [REDACTED] rogato dal [REDACTED] e trascritto il 7 [REDACTED] nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] C [REDACTED]

Dovalue S.p.A contro [REDACTED]

A [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno era pervenuta per morte di [REDACTED] e successiva successione del [REDACTED] n. [REDACTED] vol. [REDACTED] presso l'ufficio registro di [REDACTED] trascritta il [REDACTED] e che non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

Ai quattro germani [REDACTED] la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno era pervenuta in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] giusta successione n. [REDACTED] vol. [REDACTED] ufficio del registro di [REDACTED] e trascritta il [REDACTED] ed in parte per titoli ultraventennali.

**Regime legale del debitore:**

in regime di comunione dei beni

**Diritto pignoramento:**

Lotto unico: piena proprietà

**Comproprietari:**

nessuno.

**Regolarità immobile:**

non conforme ma sanabile

**Costi eventuali irregolarità:**

euro 3.000,00.

**Stato occupazione del bene:**

occupato dall'esecutato [REDACTED]

**descrizione del bene per il piano di vendita:**

procedimento n.77/2021 R.g.es.

Dovalue S.p.A contro [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### LOTTO UNICO

quota di 1/1 di una casa singola sita in Scordia, via [REDACTED]  
n. [REDACTED] piano terra, primo, secondo e terzo censita al ceu al  
foglio [REDACTED] particella [REDACTED], vani catastali 6,5.

Valore stimato: **€.52.306,45**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.20 fotografie;

planimetria catastale conforme;

visure catastali aggiornato, planimetria quotata stato attuale;

n.2 atti di compravendita ad uso (comparabili);

Caltagirone li 17.09.2024

*A.t.u.*

*Geom. Giuseppe Scacciante*

  


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®