



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE

DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 47/2023 del R.G.E, promossa da

SIENA N.P.L. Contro [REDACTED]

INDICE

1. mandato, sopralluogo, verifica preliminare:	pag.2
4. beni descritti nel pignoramento:	pag.3
5. precisazioni e formazione dei nuovi lotti:	pag.4
6. Lotto 1:	pag.7
7. Lotto 2:	pag.26
8. Lotto 3:	pag.42
9. Lotto 4:	pag.58
10. Lotto 5:	pag.79
11. Lotto 6:	pag.102
12. Lotto 7:	pag.122
13. Lotto 8:	pag.142
14. Lotto 9:	pag.163
15. Lotto 10:	pag.183
16. Lotto 11:	pag.203
17. Lotto 12:	pag.223
18. Lotto 13:	pag.243
19. Lotto 14:	pag.263
20. Lotto 15:	pag.284
21. Lotto 16:	pag.305
22. Lotto 17:	pag.327
21. Lotto 18:	pag.349
22. Lotto 19:	pag.371
23. Conclusioni:	pag.392

MANDATO: Con conferimento d'incarico e successivo giuramento telematico del 15.04.2024, la s.v. nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 47/2023, con mandato suddiviso in ventidue (22) quesiti ed esposti in seguito.

SOPRALLUOGO DEL 26.04.2024

Il sottoscritto ctu, unitamente al custode Avv. Luca Failla, previo avviso delle parti, per la data del 26.04.2024, ci siamo recati sul luogo fissato per l'appuntamento in Ramacca, dove per l'ora stabilita delle ore 15,30 vi era l'esecutato.

A questo punto, ho eseguito i rilievi metrici e fotografici di tutti gli immobili pignorati unitamente all'esecutato e al custode ivi presente.

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 vi era la nota di trascrizione del pignoramento ed una certificazione notarile del 19.07.2023 redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone (PA).

2

Il sottoscritto ctu ha provveduto a produrre la seguente documentazione mancante all'interno del fascicolo digitale: copie concessioni edilizie, estratto di mappa del foglio 140, planimetrie catastali aggiornate di gran parte degli immobili pignorati, visure catastali aggiornate e titoli di proprietà nonché, previa richiesta all'agenzia delle entrate di Catania, ufficio provinciale territorio (ex catasto), all'eliminazione in banca dati dell'immobile pignorato in Ramacca censito al ceu al foglio 140 particella [REDACTED] di 1 vano in quanto si trova già accatastato al foglio 140 particelle graffate [REDACTED] e particella [REDACTED] e facente parte del lotto 8, meglio riportato in appresso.

BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento immobiliare gli immobili pignorati sono così descritti:
di proprietà di [REDACTED] in ragione di 1/1

appartamento di tipo rurale in Ramacca via [REDACTED] P.T, fg 140 p. [REDACTED] sub.1;
appartamento di tipo popolare in Ramacca via [REDACTED] P.T, fg 140 p. [REDACTED] sub.1;
appartamento di tipo ultrapopolare in Ramacca via [REDACTED] P.1° fg 140 p. [REDACTED] sub.3;
appartamento di tipo civile in Ramacca [REDACTED] PT-1-2 fg.140 p. [REDACTED] sub.2;
negozio in Ramacca [REDACTED] PT, fg.140 p. [REDACTED] sub.1;
negozio in Ramacca [REDACTED] PT, fg.140 p. [REDACTED]

di proprietà di [REDACTED] in ragione di 1/9

laboratorio per arti e mestieri in Ramacca via V [REDACTED] PT, fg.140 p. [REDACTED] .1;
appartamento di tipo popolare in Ramacca via [REDACTED] P.2°, fg.140 [REDACTED] sub.3
graffato con la particella [REDACTED] sub.3;
negozio in Ramacca via [REDACTED] PT, fg.140 p. [REDACTED] sub.10 graffato con part [REDACTED] sub.5
appartamento di tipo popolare in Ramacca [REDACTED] P.1°fg.140 p. [REDACTED] sub.8;
appartamento di tipo popolare in Ramacca via [REDACTED] P.1°, fg.140 p. [REDACTED] sub.2
graffato con la particella [REDACTED] sub.2;
negozio in Ramacca via [REDACTED] PT, fg.140 p. [REDACTED] sub.6;
appartamento di tipo popolare in Ramacca via [REDACTED] P.2°, fg.140 p. [REDACTED] sub.10;

di proprietà di [REDACTED] in ragione di ½ indiviso

appartamento di tipo economico in Ramacca via [REDACTED] fg.140 p. [REDACTED] sub.6
graffato con la particella [REDACTED] sub.4;
appartamento di tipo economico in Ramacca via [REDACTED] P.1°, fg.140 p. [REDACTED] sub.3
graffato con la particella [REDACTED] sub.5;
lastrico solare in Ramacca via [REDACTED] p.2° fg.140 p. [REDACTED] sub.7 graffato con la
particella [REDACTED] sub.5;
magazzino in Ramacca via [REDACTED] P.T, fg.140 p. [REDACTED] sub.2;
autorimessa in Ramacca via [REDACTED] PT, fg.140 p. [REDACTED] sub.1;
appartamento ultrapopolare in Ramacca via [REDACTED] P.1°, fg.140 p. [REDACTED] sub.4

PRECISAZIONI E FORMAZIONE DEI LOTTI

A seguito del sopralluogo del 26.04.2024 e delle buste catastali richieste e visionate presso l'agenzia delle entrate di Catania, ufficio provinciale (ex catasto), nel corso di

cinque sopralluoghi in quanto molte planimetrie erano inesistenti e altre non rasterizzate, dell'accertamento che l'immobile pignorato in via [REDACTED] piano primo di vani 1 nonché censito al foglio 140 particella [REDACTED] e che era di fatto inesistente in quanto accorpato all'attuale fabbricato censito in via [REDACTED] piano primo foglio 140 particella [REDACTED] sub.3 graffato con la particella [REDACTED] sub.5 e che il deposito di mq.3 censito al foglio 140 particella [REDACTED] sub.2 di fatto è costituito da un ripostiglio posto all'interno nell'androne comune della palazzina di via [REDACTED] e che per comodità d'uso verrà assegnato al soprastante appartamento del piano primo censito al foglio 140 particella [REDACTED] sub.3 graffata con la particella [REDACTED] sub.5 e visto che l'immobile pignorato di [REDACTED] censito al ceu al foglio 140 particella [REDACTED] sub.2 di vani 10,5 catastalmente include anche due garage da frazionare e trattati separatamente con i lotti 18 e 19, si avranno i seguenti lotti:

LOTTO 1:

Piena proprietà di una vetusta palazzina in Ramacca posta ai piani terra, primo e secondo di [REDACTED] per una superficie complessiva utile di mq.180 oltre aree scoperte e censito al ceu al fg.140 part. [REDACTED] sub.2 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] sub.1, 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.

LOTTO 4:

Piena proprietà di un piccolo appartamento a piano primo composto da due piccoli vani, un servizio igienico e un ripostiglio per complessivi mq.24,40 in Ramacca Via [REDACTED] censito al ceu al fg 140 particella [REDACTED] sub.3, 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 Via [REDACTED] censito al ceu al fg 140 particella [REDACTED] sub.1, categoria catastale A/4, vani 1,5.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 6:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 7:

½ indiviso della Piena proprietà di un garage a piano terra in Ramacca di mq.21 via [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 part. [REDACTED] sub.1, categoria catastale C/6, mq.21.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 8:

½ 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] sub.3 e particella [REDACTED] sub.5, categoria catastale A/3 e foglio 140 particella [REDACTED] sub.2 categoria Catastale C/2, vani 4,5.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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] sub.4 e particella [REDACTED] sub.6, categoria catastale A/3, vani 4,5.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 10:

½ indiviso della Piena proprietà di un lastrico solare di mq.57 in Ramacca [REDACTED] 20 con adiacente edificio abusivo di mq.40 ed il tutto censito al ceu al fg 140 particelle graffate [REDACTED] sub.5 e particella [REDACTED] sub.7, categoria catastale F/5 di mq.85.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 11:

1/9 indiviso della Piena proprietà di un negozio adibito a [REDACTED] di mq.57,25 in Ramacca via [REDACTED] di mq.57,25 e censito al ceu al fg 140 part. [REDACTED] sub.6, categoria catastale C/1, superficie mq.49.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 12:

1/9 indiviso della Piena proprietà di un negozio adibito a [REDACTED] di mq.60,20 in Ramacca [REDACTED] di mq.60,20 censito al ceu al fg 140 particelle graffate [REDACTED] sub.10 e particella [REDACTED] sub.5, categoria catastale C/1, superficie mq.54 e annessa alla

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

limitrofa gioielleria di via Roma n.44.

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO 13:

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO 14:

1/9 indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.60,85 posto al piano primo di [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 part. [REDACTED] sub.8, categoria catastale A/4, vani 4.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO 15:

1/9 indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.65,70 posto al piano secondo di [REDACTED], censito al ceu fg 140 part. [REDACTED] sub.10, categoria catastale A/4, vani 4.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO 16:

1/9 indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.71,40 posto al piano primo di via [REDACTED], censito al ceu fg 140 particelle graffate [REDACTED] sub.2 e particella [REDACTED] sub.2, categoria catastale A/4, vani 3.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO 17:

1/9 indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca via [REDACTED] n.13 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] sub.3 e particella [REDACTED] sub.3, categoria catastale A/4, vani 4,5.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO 19:

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



RISPOSTA AI QUESITI.

LOTTO 1:

Piena proprietà di una vetusta palazzina in Ramacca posta ai piani terra, primo, secondo e terrazzo al piano terzo in [REDACTED], censito al ceu al fg.140 part. [REDACTED] sub.2 vani 10,5, categoria catastale A/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.1 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da una vetusta palazzina composta da un piano terra, primo e secondo con l'ingresso principale dato da un portone sito al civico n. [REDACTED] di [REDACTED] (foto 1) e affaccio anche dalla retrostante via [REDACTED] (foto 2).

L'intera palazzina confina a Nord con [REDACTED], a Est con palazzina censita al ceu al fg.140 part. [REDACTED] sub.2, 4, 5, 6, a Sud con via [REDACTED] ed a Ovest con palazzina censita al ceu al fg.140 part. [REDACTED] sub.4, 5, 7, 8, 9, 10.

Il lotto 1, a causa della suddivisione interna, della vetusta e delle precarie condizioni igienico sanitarie, 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] piano terra, primo e secondo, ditta: [REDACTED] prop. Per [REDACTED] ½ e [REDACTED] prop. Per ½ mentre di fatto i due vani del piano terra di via [REDACTED] sono due garage descritti ai lotti 18 e 19.

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

L'immobile pignorato è costituito da una vetusta palazzina non abitabile sita in Ramacca in [REDACTED] e posta ai piani terra, primo e secondo (foto 1,2). La struttura portante è in muratura con spessore dei muri esterni e muri portanti interni pari a cm.40, la superficie utile è di mq.180, quella lorda stimata è di mq.237,50 e quella del terrazzo a piano terzo è di mq.38.

Il piano terra è costituito da un ingresso dato da un vetusto portone al civico n. [REDACTED] (foto 1) e dal quale si accede sia al vano scala che conduce al piano primo (foto 4) e sia ad uno stretto e angusto corridoio (foto 5) per l'accesso ad un piccolo ripostiglio di circa mt.3,10x2,80 = mq.8,68 (vedi allegato 1).

Nella planimetria catastale allegata, risulta invece che nel suddetto ripostiglio del piano terra, vi è un accesso al retrostante garage del civico n. [REDACTED] di mt.4,90 x 5,00 = mq.24,50 e mt.4 d'altezza interna (vedi planimetria catastale del 14.11.1939 del lotto 2) e che a sua volta, comunica con il limitrofo garage del civico n. [REDACTED] di mt.3,40 x 4,90 = mq.16,66 e mt.3,00 d'altezza, per mezzo di una porta interna mentre di fatto i due garage non sono comunicanti tra di loro e la porta interna tra il ripostiglio e il garage del civico n. [REDACTED] è inesistente (foto 2, 21, 22) e quindi nella presente relazione i due garage verranno trattati con i lotti 18 e 19.

Il piano primo è raggiungibile dal vano scala con l'accesso dal civico n. [REDACTED] di [REDACTED] ed è composto da quattro vani, un ripostiglio e un servizio igienico così suddivisi:

il primo vano ha misure interne di mt.4,30 x 4,16 = mq.18,22 con porta in legno per l'accesso al limitrofo ballatoio di [REDACTED] e che è comune anche con i limitrofo vano (foto 6).

Il secondo vano ha misure interne di mt.4,16 x 3,76 = mq.15,64 ed è dotato di una porta in legno per l'accesso al ballatoio comune con il precedente primo vano (foto 7).



Il terzo vano ha misure interne di $mt.4,39 \times 3,10 = mq.13,60$ ed è dotato di una porta per l'accesso al vano scala e due porte interne per l'accesso ai limitrofi vani (foto 8).

Il quarto vano ha misure interne di $mt.4,85 \times 3,80 = mq.18,43$ ed è dotato di una porta in legno per l'accesso al ballatoio esterno della retrostante via [REDACTED] (foto 9).

Il ripostiglio ha misure interne di $mt.3,88 \times 4,85 = mq.13,30$ ed è dotato di due piccole finestre in legno con prospetti verso la retrostante via [REDACTED] (foto 10).

Il servizio igienico si trova a confine con il suddetto quinto vano ed ha misure interne stimate in $mt.1,85 \times 2,60 = mq.4,81$ (allegato 2).

I muri esterni e quelli interni portanti hanno uno spessore di cm.40, le porte in legno sono molto vetuste così come anche tutti gli altri componenti dell'intero piano primo.

Il piano secondo è raggiungibile dallo stesso vano scala a doppie rampe (foto 12, 13) ed è composto da quattro vani, un ripostiglio ed un servizio igienico così suddivisi:

il primo vano ha misure interne di $mt.4,28 \times 4,58 = mq.19,60$ con porta in legno per l'accesso al limitrofo ballatoio di [REDACTED] e che è comune anche con i limitrofo vano (foto 16).

Il secondo vano ha misure interne di $mt.3,70 \times 4,28 = mq.15,83$ ed è dotato di una porta in legno per l'accesso al ballatoio comune con il precedente primo vano (foto 15).

Il terzo vano ha misure interne di $mt.4,68 \times 3,21 = mq.15,00$ ed è dotato di una porta per l'accesso al vano scala e due porte interne per l'accesso ai limitrofi vani (foto 14).

Il quarto vano ha misure interne di $mt.4,68 \times 3,21 = mq.24,00$ ed è dotato di una porta in legno per l'accesso al ballatoio esterno della retrostante [REDACTED] (foto 17).

Il ripostiglio ha una lunghezza di mt.5,33 e larghezze di mt.2,36 e 1,60 circa per complessivi mq.9,40 ed è dotato di una piccola finestra in legno con prospetti verso la retrostante via Mazzini (foto 2).

Il servizio igienico si trova a confine con il suddetto ripostiglio ed ha misure interne stimate in $mt.1,30 \times 2,70 = mq.3,50$ (allegato 3).

I muri esterni e quelli interni portanti hanno uno spessore di cm.40, le porte in legno sono molto vetuste così come anche tutti gli altri componenti dell'intero piano primo.

Il piano terzo è raggiungibile dallo stesso vano scala a doppie rampe ed è composto da

un terrazzo di mt.4,48 x 8,55 = ,q.38,30 dotato di pavimentazione vetusta data da mattoni di scaglette di marmo, parapetto in muratura, porta d'accesso in alluminio e struttura in legno precaria (foto 18, 19, 20).

Per quanto sopra si può riassumere che la palazzina pignorata vista la sua vetusta non risulta abitabile ed è composta al piano terra da un vano scala e da un ripostiglio di mq.8,68, al piano primo da quattro vani, un ripostiglio e un piccolo servizio igienico per complessivi mq.84, al piano secondo da quattro vani, un ripostiglio ed un servizio igienico per complessivi mq.87,30 e al piano 3° da un terrazzo di mq.38,30

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

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'intera palazzina può essere considerata come edificata antecedentemente alla data del 01/09/1967 sia per il tipo di materiali utilizzati per l'edificazione, sia per le dichiarazioni riportate nei vari passaggi di proprietà, sia per la data 14.11.1939 riportata nella planimetria catastale del piano terra del lotto 2, sia per la data di costruzione del 1958 dichiarata nel modello 1 NA parte prima e seconda dell'accatastamento del 25.08.1995 prot. [REDACTED] e sia per la presenza delle originarie planimetria catastali presenti all'interno della busta [REDACTED] di Ramacca e custodita presso l'Agenzia delle Entrate dell'ufficio territorio di Catania (ex Catasto).

4

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

esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, non 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, si conferma come data di edificazione l'anno 1958 dichiarato nell'accatastamento del 25.8.1995 prot.6014 e riportato nel modello INA parte prima e seconda anche se a modesto parere del sottoscritto, lo si può considerare come edificato antecedentemente alla data del 14.11.1939 e riportata nell'attuale planimetria catastale del lotto 2 e nelle originarie planimetria catastali contenute nella busta n.405 di Ramacca e custodita presso l'Agenzia delle Entrate dell'ufficio territorio di Catania (ex Catasto) e quindi, l'intero lotto 1 può essere considerato urbanisticamente conforme.

5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

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

6

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

L'immobile pignorato necessita di un nuovo accatastamento sia a causa delle imperfezioni grafiche riportate nell'allegata planimetria catastale del 25.08.1995 che a causa dei due garage a piano terra di via [REDACTED] che sono stati invece accatastati come vani collegati all'immobile pignorato e censito al foglio 140 particella [REDACTED] sub.2.

Per l'accatastamento dei due garage di via [REDACTED] e per l'accatastamento dell'intera palazzina di Piazza Regina Elena, il costo stimato è di euro 3.000.

7

accerti sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza

ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

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

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

L'immobile pignorato, vista la particolare destinazione d'uso e la suddivisione interna, non è comodamente divisibile.

8

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

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

Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

Ipoteca in rinnovazione del 12.4.2006 iscritta ai nn.13127/1540 nascente da decreto ingiuntivo del 22.4.1993 ed emesso dal Tribunale di Catania a favore del Banco di Sicilia spa contro [REDACTED] per un capitale di euro 75.267,54 totale euro 129.114,22 sugli immobili censiti in Ramacca al ceu al foglio140 particelle [REDACTED] 1, [REDACTED], [REDACTED] 6 (lotto 11), [REDACTED] (lotto 14), [REDACTED] (lotto 15), [REDACTED] (lotto 16),

[REDACTED] (lotto 17), [REDACTED] (lotto 12), [REDACTED]
[REDACTED] 3, [REDACTED] 9, [REDACTED] 11, [REDACTED] 1,

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

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

9

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

STIMA CERTA CON IL METODO Market Comparison Approach (MCA)

Calcolo consistenza Commerciale

Criteria di misurazione della consistenza commerciale

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

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

delle tariffe d'estimo" ed in particolare all'allegato C. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

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

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

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

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

7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e posti tutti nelle immediate vicinanze degli immobili pignorati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

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

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

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

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

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

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

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

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

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

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

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

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

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

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

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

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

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

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

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

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

essendo

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

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

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

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

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

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

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

essendo

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

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

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

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

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

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

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

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

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

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

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

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

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

PREMESSA

Metodo di accertamento e di stima

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

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

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

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

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

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespite: Stima Immobile adibito ad appartamento non abitato

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

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

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

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



Individuazione catastale

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

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

- **SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:**

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

Ubicazione

Comune:	RAMACCA (CT), 95040
Indirizzo:	[REDACTED]
Piano:	T-1-2

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	2
Categoria:	A/2
Classe:	1
Consistenza:	10,5
Rendita catastale:	542,28 €
Valore catastale:	68.327,28 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	410,00	610,00	Lorda	1,50	2,20	Lorda





VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:



Stima Immobile adibito ad appartamento non abitato

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	180,00
	Superficie commerciale	180,00
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	18,50
	Superficie commerciale	18,50
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	28,80
	Superficie commerciale	28,80
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	17,50
	Superficie commerciale	8,75
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)	Superficie lorda	4,80
	Superficie commerciale	2,40
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (25%)	Superficie lorda	47,50
	Superficie commerciale	11,88
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	46,40
	Superficie commerciale	9,64
	Superficie utile netta	180,00
	Superficie utile lorda	208,80
	Superficie commerciale	260,00



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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	casa via vittorio veneto 1	casa piazza felice cavallotti 11	casa via crispi 40	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	37.934,00 €	24.000,00 €	47.000,00 €	
3	Data del contratto	26/11/2019	20/01/2021	04/04/2023	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-55	-41	-14	
5	Prezzo marginale	-31,61 €	-20,00 €	-39,17 €	
6	Prezzo della caratteristica	1.738,55 €	820,00 €	548,38 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	152,74	95,65	109,00	259,97
8	Differenziale	107,23	164,32	150,97	
9	Prezzo al m ² Superficie	248,36 €	250,91 €	431,19 €	
10	Prezzo marginale Superficie	248,36 €	248,36 €	248,36 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	26.631,64 €	40.810,52 €	37.494,91 €	
Livello di piano					
12	Piano	Primo	Primo	Primo	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Con Ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	1	1
15	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Accesso [Prezzo]					
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	0,00 €	

24	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Risultati parziali					
25	Prezzo corretto	66.304,19 €	65.630,52 €	85.043,29 €	
26	Prezzo corretto unitario al m ²	434,10 €	686,15 €	780,21 €	
27	Prezzo corretto medio	72.326,00 €	72.326,00 €	72.326,00 €	
28	Scarto %	-8,33%	-9,26%	17,58%	
29	Scarto assoluto	-6.021,81 €	-6.695,48 €	12.717,29 €	
Orientamento					
30	Orientamento prevalente	Ovest	Nord	Ovest	Sud
31	Valore numerico	3	0	3	7
32	Differenziale	4,00	7,00	4,00	
Manutenzione esterna edificio					
33	Livello di manutenzione esterna	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente
34	Valore numerico	0	0	0	0
35	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
Affacci					
36	Qualità affaccio prevalente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente
37	Valore numerico	0	0	0	0
38	Differenziale	0,00	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

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

Divergenza:	29,58%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	72.326,00 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	0,00 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	72.326,00 €

A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,20, ovvero:

Euro 72.326 x 1,20 = Euro 86.791,20.

Il suddetto valore non andrà decurtato il costo per il nuovo accatastamento in quanto fa parte delle spese occorrenti per la vendita all'asta così come l'APE dopodiché sarà decurtato il 15% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a: €. $86.791,20 - 15\% = €73.772,52$

10

Formazione di lotti.

LOTTO 1:

Piena proprietà di una vetusta palazzina in Ramacca posta ai piani terra, primo e secondo di [REDACTED] per una superficie complessiva utile di mq.180 oltre aree scoperte e censito al ceu al fg.140 part. [REDACTED] sub.2 vani 10,5, categoria catastale A/2.

11

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato

(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato è libero.

12

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

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

13

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.22 fotografie del lotto 1, n.1 planimetria catastale conforme, n.4 planimetrie quotata e redatta dal sottoscritto ctu contenute nell'allegato 1(piano terra, allegato 2 (piano primo), allegato 3 (piano secondo), allegato 4 (piano terzo).



14



Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

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



15



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

L'immobile pignorato si trova accatastato per l'intera consistenza con la categoria A/2 (civile abitazione) ma visto che i due garage di via [REDACTED] erano stati accatastati erroneamente in data 25.08.1995 come vani comunicanti dall'interno con la palazzina in oggetto, occorre prima eseguire un frazionamento nell'immobile pignorato in modo da staccare i due garage.

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.



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.

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.2 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un vano posto al civico n.31 di [REDACTED] (foto 23).

Il suddetto vano confina a Nord con [REDACTED], a Est con palazzina censita al ceu al fg.140 part. [REDACTED] sub.2, 4, 5, 6, a Sud con il fabbricato pignorato del lotto 1, (fg.140 part. [REDACTED]) ed a Ovest con palazzina censita al ceu al fg.140 part. [REDACTED] sub.4, 5, 7, 8, 9, 10.

Il lotto 2, a causa dell'esigua consistenza, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED], categoria C/1, classe 3, consistenza 18 mq, rendita euro 211,95, ubicazione: [REDACTED] n.31 piano terra, ditta: [REDACTED] prop. Per $\frac{1}{2}$ e Costa Agata prop. Per $\frac{1}{2}$.

2

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

L'immobile pignorato è costituito da un vano non abitabile sito in Ramacca, [REDACTED] n.31 e posto al piano terra (foto 23) con misure interne di mt.3,90 dal lato, 3,52 dal lato sud, 3,77 dal lato ovest e 3,09 dal lato nord per complessivi

mq.11,50 e altezza interna pari a mt.3,15, (foto 24, 25, 26).

La struttura portante è in muratura con spessore dei muri esterni e muri portanti interni pari a cm.75, l'ingresso è costituito da una porta in ferro di mt.1,30x2,35 con vetri e saracinesca esterna (foto 23, 24), la superficie utile è di mq.11,50, quella lorda stimata è di mq.16,42 mentre quella catastale è di mq.18 in quanto l'attuale planimetria catastale del 14.11.1939 comprendeva la superficie dell'attuale vano scala del lotto 1 e posto ad Est e la superficie dell'attuale ripostiglio a piano terra del lotto 1 (vedi planimetria catastale del lotto 2 con l'area tratteggiata dal catasto e contraddistinta con la lettera A.

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

3

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

Il suddetto vano è da considerarsi edificato antecedentemente alla data del 01/09/1967 sia per il tipo di materiali utilizzati per l'edificazione, sia per le dichiarazioni riportate nei vari passaggi di proprietà, sia per l'accertamento eseguito dal Catasto di Catania e riportato con la data del 14.11.1939 nella planimetria catastale del piano terra del lotto 2.

4

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

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, non sono state reperite pratiche edilizie sull'immobile pignorato per cui, viste le provenienze, la vetusta, i tipi di materiali usati per l'edificazione dello stesso e la data dell'accertamento catastale del 14.11.1939, è da considerarsi conforme.



5



Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

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



6



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

L'immobile pignorato necessita di un nuovo accatastamento sia a causa delle imperfezioni grafiche riportate nell'allegata planimetria catastale del 14.11.1939 che a causa della diversa distribuzione degli spazi interni comunque risalenti ad un periodo antecedente alla data del 01/09/1967.

Per l'accatastamento del suddetto lotto, il costo stimato è di euro 800,00.



7



accerti sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, parte eseguita 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 particolare destinazione d'uso e la consistenza data da un solo locale, non è comodamente divisibile.





8

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

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

Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

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

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

Pignoramento immobiliare trascritto il 18.7.2023 ai nn. 35346/26773 contro [REDACTED] e [REDACTED] ed a favore di Siena NPL 2018 srl su euro 178.724,45 in forza



del contratto di mutuo del 31.03.2003 e dell'atto di precetto del 05.04.2023 oltre interessi e spese,

9

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

STIMA CERTA CON IL METODO Market Comparison Approach (MCA)

Calcolo consistenza Commerciale

Criteria di misurazione della consistenza commerciale

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

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

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

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

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

METODO DI STIMA UTILIZZATO

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

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il

confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

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

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

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

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

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

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

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

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

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

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

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

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

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

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

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

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

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

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

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

essendo

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

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

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

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

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

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

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

essendo

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

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

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

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

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:

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

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

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

Metodo di accertamento e di stima

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

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

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

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

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

ASTE GIUDIZIARIE® 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 Ramacca

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

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

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

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

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

Individuazione catastale

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

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

Ubicazione

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



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	[REDACTED]
Categoria:	C/1
Classe:	3
Consistenza:	18
Rendita catastale:	211,95 €
Valore catastale:	9.079,94 €

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	410,00	610,00	Lorda	1,50	2,20	Lorda

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile chiuso e adibito ad attività commerciale solo catastalmente

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	11,50
	Superficie commerciale	11,50
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	2,80
	Superficie commerciale	2,80
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	1,45

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1,45

Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	1,35
	Superficie commerciale	0,68
	Superficie utile netta	11,50
	Superficie utile lorda	12,95
	Superficie commerciale	16,00

MCA (Market Comparison Approach)

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	attività commerciale via Giusti	attività commerciale via Giusti 99	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	35.000,00 €	20.000,00 €	
3	Data del contratto	09/12/2019	27/09/2021	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-55	-33	
5	Prezzo marginale	-29,17 €	-16,67 €	
6	Prezzo della caratteristica	1.604,35 €	550,11 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m ²]	40,00	23,00	16,43
8	Differenziale	-23,57	-6,57	
9	Prezzo al m ² Superficie	875,00 €	869,57 €	
10	Prezzo marginale Superficie	869,57 €	869,57 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-20.495,76 €	-5.713,07 €	
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	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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	16.108,59 €	14.837,04 €	
26	Prezzo corretto unitario al m ²	402,71 €	645,09 €	
27	Prezzo corretto medio	15.472,82 €	15.472,82 €	
28	Scarto %	4,11%	-4,11%	
29	Scarto assoluto	635,77 €	-635,78 €	
Orientamento				
30	Orientamento prevalente	Nord	Sud	Sud
31	Valore numerico	0	7	7
32	Differenziale	7,00	0,00	
Manutenzione esterna edificio				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Scadente
34	Valore numerico	1	1	0
35	Differenziale	-1,00	-1,00	
Affacci				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Scadente
37	Valore numerico	1	1	0
38	Differenziale	-1,00	-1,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	181,65 €
Manutenzione esterna edificio	-4.945,68 €
Affacci	-4.945,68 €

Divergenza:	8,57%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	15.472,82 €
Valore rivisto in base a Sistema di	4.945,68 €

ASTE
GIUDIZIARIE

Stima:

Valore stimato (Arrotondato
All'euro):

4.946,00 €

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 1,50, ovvero:

Euro 4.946 x 1,5 = Euro 7.419,00

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 decurtato il 15% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 7.419,00 - 15 % = **valore: €.6.306,15**

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

10

Formazione di lotti .

LOTTO 2:

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

11

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

L'immobile pignorato è libero.

12

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Pagina 40 di 408



13



Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.4 fotografie del lotto 2, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetrie quotata e redatta dal sottoscritto ctu contenuta nell'allegato 5 (piano terra).



14



Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

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



15



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

Nell'immobile pignorato non è stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica in quanto occorre prima eseguire un nuovo accatastamento con l'esatta consistenza dopodiché sarà possibile procedere con la 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.



17



Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito



LOTTO 3:

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

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.3 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un vano posto al civico n. [REDACTED] (foto 23).

Il suddetto vano confina a Nord con Piazza [REDACTED], a Est con palazzina censita al ceu al fg.140 part. [REDACTED] sub.2, 4, 5, 6, a Sud con il fabbricato pignorato del lotto 1, (fg.140 [REDACTED]) ed a Ovest con palazzina censita al ceu al fg.140 part. [REDACTED] sub.4, 5, 7, 8, 9, 10.

Il lotto 3, a causa dell'esigua consistenza, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED] categoria C/1, classe 3, consistenza 18 mq, rendita euro 211,95, ubicazione: Piazza [REDACTED] piano terra, ditta: [REDACTED] prop. Per ½ e [REDACTED] prop. Per ½.

2

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

L'immobile pignorato è costituito da un vano a piano terra non abitabile a elle (L) in Ramacca con piccolo servizio igienico a nord (vedi planimetria quotata dell'allegato 6) e avente l'accesso da [REDACTED] (foto 23).

Le misure interne sono di mt.3,19 x 3,64 e 2,96 x 1,88 per complessivi mq.18 circa e altezza interna di mt.2,93 (foto 27, 28).

La struttura portante è in muratura con spessore dei muri esterni e muri portanti interni pari a cm.75, l'ingresso è costituito da una porta in ferro con vetrata e saracinesca esterna (foto 27), la superficie utile è di mq.18,00, quella lorda stimata è di mq.26,00 mentre quella catastale è di mq.18.

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

3

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

Il suddetto vano è da considerarsi edificato antecedentemente alla data del 01/09/1967 sia per il tipo di materiali utilizzati per l'edificazione, sia per le dichiarazioni riportate nei vari passaggi di proprietà, sia per l'accertamento eseguito dal Catasto di Catania e riportato con la data del 11.10.1939 nella planimetria catastale del piano terra del lotto 3

4

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

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, non sono state reperite pratiche edilizie sull'immobile pignorato per cui, viste le provenienze, la vetusta, i tipi di materiali usati per l'edificazione dello stesso e la data dell'accertamento catastale del 11.10.1939, è da considerarsi conforme.

ASTE
GIUDIZIARIE®

5

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

6

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

L'immobile pignorato non necessita di accatastamento ed è da considerarsi conforme.

ASTE
GIUDIZIARIE®

7

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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 particolare destinazione d'uso e la consistenza data da un solo locale, non è comodamente divisibile.

8

Verifichi l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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

Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

Ipoteca in rinnovazione del 12.4.2006 iscritta ai nn.13127/1540 nascente da decreto ingiuntivo del 22.4.1993 ed emesso dal Tribunale di Catania a favore del Banco di Sicilia spa contro [REDACTED] per un capitale di euro 75.267,54 totale euro 129.114,22 sugli immobili censiti in Ramacca al ceu al foglio140 particelle [REDACTED] 1, [REDACTED], [REDACTED] 6 (lotto 11), [REDACTED] (lotto 14), [REDACTED] (lotto 15), [REDACTED] (lotto 16), [REDACTED] (lotto 17), [REDACTED] (lotto 12), [REDACTED], [REDACTED] 3, [REDACTED] 9, [REDACTED] 11, [REDACTED] 1,

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

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

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

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

Calcolo consistenza Commerciale

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

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

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

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

- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

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

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

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

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

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

Atto del 14.02.2023 rep.2243 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in

Ramacca Via Roma, foglio 140 particella 1148, categoria catastale A/3, superficie commerciale mq.198,20, prezzo euro 53.710, lotti (8+9+10+14+15+16+17).

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

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

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

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

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

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

METODO DI STIMA UTILIZZATO

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

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

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore,

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

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

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

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

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

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

Prezzo marginale della caratteristica "**Data**"

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

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

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

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

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

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

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

essendo

$$P' = \text{prezzo medio dell'area edificata}$$

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

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

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

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

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

essendo

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

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

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

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

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

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

essendo

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

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

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

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

essendo

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