



Tribunale di Ragusa

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio di stima per l'esecuzione immobiliare **R.G.E.I. n. 52/2021**;

* * * * *

Creditore: [REDACTED] +2 rappresentata e difesa dall'avvocato SALVO LOMBARDINO GIOVAN BATTISTA;

Debitori: [REDACTED] a rappresentate e difesi dall' Avv. Francesco Guastella e dall'Avv. Ferdinando Manenti;

* * * * *

Premessa

Il sottoscritto Ing. Giovanni SALAFIA iscritto al n. 605 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, nominato dal Giudice per l'esecuzione Dott. Carlo Di Cataldo all'udienza del **24.05.2021** Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare **n. 52/2021** tra le parti:

- **Creditore:** [REDACTED] + 2 rappresentata e difesa dall'avvocato SALVO LOMBARDINO GIOVAN BATTISTA, nella qualità di parte creditrice;
- **Debitori:** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] che hanno quote di proprietà dei beni nella qualità di debitori con il seguente mandato:



A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

B) Esaminare, confrontandosi col custode - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione,

Stima del lotto 01 BENE 1 di 1: pag. 2 di 7



procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

C) Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a.** la regolarità edilizia e urbanistica
- b.** la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c.** i costi delle eventuali sanatorie
- d.** eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
- e.** eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a.** per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b.** per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- c.** per accertare lo stato di conservazione
- d.** per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e.** per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile
- f.** per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinato la liberazione dell'immobile pignorato;



F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a.** l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- b.** l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.)

G) Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

- a.** l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
- b.** la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- a.** identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - descrizione giuridica del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
- b.** sommaria descrizione del bene

Stima del lotto 01 BENE 1 di 1: pag. 4 di 7

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (descrizione commerciale), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c. stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è libero oppure occupato dal debitore e suoi familiari (e, di regola, sarà perciò considerato libero al decreto di trasferimento) oppure occupato da terzi

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d. esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e. esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f. informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:



- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g. attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i. indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l. motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);



- j.** eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
- k.** depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;
- l.** entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
- m.** nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;
- n.** allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
- o.** partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;



Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU ha effettuato tre sopralluoghi presso i luoghi oggetto del procedimento di esecuzione nel comune di Modica. Alle operazioni peritali hanno preso parte, il custode giudiziario avvocato Blundo Giuseppe al sopralluogo del 09 novembre 2021 e la stessa parte debitrice nella persona della signora ██████████ a durante i sopralluoghi del 17 e 18 novembre 2022. Nel corso delle operazioni peritali è stata data lettura del mandato conferito, sono state raccolti rilievi metrici e fotografici, informazioni e dati sugli immobili oggetto di stima e sui fabbricati oggetto del presente procedimento. Per il predetto sopralluogo è stato redatto apposito verbale sottoscritto da tutti gli intervenuti. Le operazioni peritali sono state svolte presso gli Uffici del Catasto, dell’Agenzia del Territorio, dell’Agenzia delle Entrate di Ragusa e presso l’Ufficio tecnico del Comune di Modica. Gli immobili oggetto di procedura esecutiva vengo nella seguente tabella elencati con l’indicazione del lotto di assegnazione e con l’indicazione delle coordinate Google Maps per una più rapida individuazione sulla mappa satellitare del territorio di Modica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima del lotto 01 BENE 1 di 1: pag. 8 di 7



5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 223 particella 1120 subalterno 1**. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato nel 2000 giusta CE n.158/1999 e CE n. 512/2000, ampliato in forza di due autorizzazioni SUAP: L'aut. SUAP 28/2011 e 110/2011.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità. L'ufficio al piano primo è privo di alcune suddivisioni degli spazi interni che risultano indicate nella planimetria catastale. (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta occupato dai società esterna operante nello stesso settore della [REDACTED] con regolare contratto di affitto.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** L'unità immobiliare è costituita da un capannone con due corpi adiacenti al piano terra con piano interrato destinato a magazzino deposito, piano terra destinato a lavorazione e trasformazione di cereali e frutta secca e piano primo destinato a uffici.
- a. **Dimensioni:** *Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 40 x 45 metri al piano terra per un totale di 1800 e un piano interrato di 1385 mq. L'area esterna, scoperta è di circa 7450 mq.*
- b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà Abate, Terranova, Gradini e Ragusa.



- c. **Tipologia costruttiva:** Costituito da due corpi adiacenti e realizzati in periodi diversi. Le strutture portanti sono intelaiata in CA e in CAP. Tamponature perimetrali in laterizio e pannelli CAP. Solai con in travi CAP e cupolini.
- d. **Composizione:** Ampio piazzale esterno. Due corpi di fabbrica adiacenti con magazzino, deposito al piano terra e interrato. Uffici al piano terra e primo. **(cfr. allegato fotografico).**
- e. **Impianti:** Sono presenti, l'impianto idrico, fognario, elettrico di riscaldamento e acqua calda sanitaria negli uffici. L'impianto termico degli stessi uffici è costituito da condizionatori d'aria.
- f. **Finiture e infissi:** Le finiture sono di tipo medio e gli infissi in alluminio per gli uffici e in acciaio per magazzini e deposito. Lo stato di conservazione e di manutenzione è da ritenersi buono.
- g. **Anomalie:** Nessuna anomalia è stata riscontrata ad eccezione dell'assenza dei divisori degli uffici al piano primo solo parzialmente presenti. **(cfr. Allegato Fotografico).**
- h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. **(cfr. allegato documentazione catastale).**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
223	1120	1	D/7	7	-	28064

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia



nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*



Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'area utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:



- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Rapp. Mercantili		
	S1 ed S2	P1 e P2	
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 1430325,00 con un prezzo di 450,00 €/mq su una superficie di 3178,50 mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq 450 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).

12. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
13. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
14. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza.;



15. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
16. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare. Sul bene è trascritto il vincolo di destinazione d'uso per lavorazione e trasformazione di cereali e frutta secca..



Stima del lotto 01 BENE 1 di 1: pag. 15 di 7



VALORE DI STIMA LOTTO 01: BENE 1 di 1

Valore complessivo lotto 01: BENE 1 di 1 pari a € 1430325,00

Abbattimento del 15% = € 214548,75

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 1215776,25

Quota [REDACTED] l. = € 1215776,25;

Quota [REDACTED] a = € ,00;

Quota [REDACTED] a = € ,00;

Note: Sul bene è trascritto il vincolo di destinazione d'uso per lavorazione e trasformazione di cereali e frutta secca.

DESCRIZIONE LOTTO 01: BENE 1 di 1

Fabbricato industriale su verde agricolo in strada comunale Addolorata Mola costituito da piano terra, primo e piano interrato. Sono presenti uffici e magazzino al piano terra. Al piano interrato è presente un deposito. Il piano terra è circa 1850 metri, il piano interrato circa 1385 mq. Al piano primo sono presenti uffici per mq 175 circa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima del lotto 01 BENE 1 di 1: pag. 16 di 7



LOTTO 10: BENE 1 di 2

Villino unifamiliare in c.da Mola. L'unità residenziale è rifinita in ogni sua parte e presenta finiture di buon livello e in perfetto stato di conservazione. L'altezza del piano terra è inferiore ai limiti inderogabili di legge (<270 cm). La superficie coperta complessiva ammonta a circa 145 mq al piano terra e 90 al piano primo. Immobile identificato in catasto al foglio 222 particella 1061 subalterno 4.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Villino unifamiliare in c.da Mola. L'unità residenziale è rifinita in ogni sua parte e presenta finiture di buon livello e in perfetto stato di conservazione. L'altezza del piano terra è inferiore ai limiti inderogabili di legge (<270 cm). La superficie coperta complessiva ammonta a circa 145 mq al piano terra e 90 al piano primo.

Analisi del bene

- 1. Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 222 particella 1061 subalterno 4.
- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] comproprietari non eseguiti.
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] non hanno fornito alcuna prova documentale in merito.
- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 222 particella 1061 subalterno 4**. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)

7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Concessione edilizia n. 421 / 98 su lottizzazione c.da Mola CE 102/95

8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** La volumetri complessivamente realizzata eccede quella in progetto di 470 mc. Il piano primo presenta della volumetria aggiuntiva che non può essere regolarizzata. L'altezza dei vani abitativi al piano terra e primo è inferiore a 270 cm. (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)

9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta occupato dall'esecutata [REDACTED] e dai suoi figli.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Villino costituito da piano terra e copertura a tetto. Unità singola con verde di pertinenza esclusivo.

a. **Dimensioni:** Villino con cucina, soggiorno, bagno, camere da letto su due livelli di complessivi 230 mq lordi circa.

b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà [REDACTED].

c. **Tipologia costruttiva:** Struttura portante intelaiata in calcestruzzo con tamponature perimetrali in doppia fodera di laterizio forato da 8 cm. Solai in latero cemento gettati in opera. Divisori interni in laterizi forati.

d. **Composizione:** Cucina, soggiorno, bagno e scala di accesso interna accesso alle camere da letto al piano prima. Scala per accesso alla cantina garage al piano interrato. Area verde di

ASTE
GIUDIZIARIE.it



pertinenza esclusiva con scale esterne accesso garage cantina e scivola carrabile. (cfr. allegato fotografico).

e. **Impianti:** Impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento.

f. **Finiture e infissi:** Infissi in legno.

g. **Anomalie:** Volume complessivo superiore a quello in progetto. Altezza del piano terra e primo inferiore a 270 cm (limite di legge inderogabile). Il volume abusivo può essere oggetto di fiscalizzazione (T.A.R. Roma n. 12285/2021) per importo a discrezione dell'UTC. (cfr. Allegato Fotografico).

h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
222	1061	4	A/7	3	9	999,34

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

Alla data della valutazione: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambi le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.



Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*

- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Rapp. Mercantili		
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 326700,00 con un prezzo di 1100,00 €/mq su una superficie di 297,00 mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq 1100 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).

12. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
13. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
14. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza.;
15. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.;
16. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare. Sulla planimetria del piano primo non sono indicate le altezze minime dei vani..



VALORE DI STIMA LOTTO 10: BENE 1 di 2

Valore complessivo lotto 10: BENE 1 di 2 pari a € 326700,00

Abbattimento del 15% = € 49005,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 277695,00

Quota [REDACTED] l. = € ,00;

Quota [REDACTED] a = € 277695,00;

Quota [REDACTED] = € ,00;

Note: L'immobile presenta una porzione di volume urbanistico abusivo non sanabile e una altezza interna inferiore al minimo di legge pari 270 cm inderogabili.

DESCRIZIONE LOTTO 10: BENE 1 di 2

Villino unifamiliare in c.da Mola. L'unità residenziale è rifinita in ogni sua parte e presenta finiture di buon livello e in perfetto stato di conservazione. L'altezza del piano terra è inferiore ai limiti inderogabili di legge (<270 cm). La superficie coperta complessiva ammonta a circa 145 mq al piano terra e 90 al piano primo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 10: BENE 2 di 2

Garage sottostrada parzialmente adibito a cantina in villino in c.da Mola. Accessibile da scivola esterna del giardino del villino è parzialmente adibita a cantina con mobilio e accessori di cucina. Buone finiture in perfetto stato di conservazione. La superficie complessiva ammonta a circa 160 mq. Immobile identificato in catasto al foglio 222 particella 1061 subalterno 3.




Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Garage sottostrada parzialmente adibito a cantina in villino in c.da Mola. Accessibile da scivola esterna del giardino del villino è parzialmente adibita a cantina con mobilio e accessori di cucina. Buone finiture in perfetto stato di conservazione. La superficie complessiva ammonta a circa 160 mq.

Analisi del bene

- 1. Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 222 particella 1061 subalterno 3.
- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori, [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] per una quota di - assieme ad altri comproprietari non esegutati.
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori, A [redacted], [redacted] e [redacted] fi [redacted] e [redacted]
- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;



5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 222 particella 1061 subalterno** Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Concessione edilizia n. 421 / 98 su lottizzazione c.da Mola CE 102/95
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Il vano garage è quasi totalmente adibito a cantina con presenza di arredi da cucina, arredi da soggiorno e camino. (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta occupato dall'esecutata  e dai suoi figli.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Garage-cantina al piano interrato del villino con accesso da scivola esterna.
- a. **Dimensioni:** Garage sottostrada parzialmente adibito a cantina di 160 mq lordi circa.
- b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà  e .
- c. **Tipologia costruttiva:** Struttura portante intelaiata in calcestruzzo con tamponature perimetrali in doppia fodera di laterizio forato da 8 cm. Solai in latero cemento gettati in opera. Divisori interni in laterizi forati.
- d. **Composizione:** Ampio vano cantina, vano cucina, vano garage e bagno. Scala interna, esterna e scivola carrabile. (cfr. allegato fotografico).
- e. **Impianti:** Impianto elettrico, idrico e fognario.
- f. **Finiture e infissi:** Infissi in legno.
- g. **Anomalie:** Volume complessivo di poco superiore a quello in progetto. (cfr. Allegato Fotografico).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
222	1061	3	C/6	6	162	259,37

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo*



considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui



l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Rapp. Mercantili		
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05



Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 106920,00 con un prezzo di 1100,00 €/mq su una superficie di 97,20 mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.



L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq 1100 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).

12. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
13. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
14. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza.;
15. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.;
16. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare..



VALORE DI STIMA LOTTO 10: BENE 2 di 2

Valore complessivo lotto 10: BENE 2 di 2 pari a € 106920,00

Abbattimento del 15% = € 16038,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 90882,00

Quota [REDACTED] = € ,00;

Quota [REDACTED] = € 90882,00;

Quota [REDACTED] = € ,00;

Note: Nessuna

DESCRIZIONE LOTTO 10: BENE 2 di 2

Garage sottostrada parzialmente adibito a cantina in villino in c.da Mola. Accessibile da scivola esterna del giardino del villino è parzialmente adibita a cantina con mobilio e accessori di cucina. Buone finiture in perfetto stato di conservazione. La superficie complessiva ammonta a circa 160 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita telematicamente la propria relazione scritta, comprensiva degli allegati, rimanendo a disposizione del Giudice per l'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento o necessità.



Allegati:

- *Estratto di mappa catastale, planimetrie e relative visure;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Proprietà dei beni*
- *Ispezione Ipotecaria con iscrizioni e trascrizioni*
- *Planimetrie dei rilievi effettuati durante il sopralluogo;*

Ragusa 13 gennaio 2023

Firma del C.T.

