

## 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 1/2 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.



### 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.

### 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.

### 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.

### 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.

### 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.

### 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.

### 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



limitrofa gioielleria di via Roma n.44.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**LOTTO 18:**

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

**LOTTO 19:**

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



.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 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.



2

**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] [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] [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 scagliette 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],  
[REDACTED] 3, [REDACTED] 9, [REDACTED] 11, [REDACTED] 1,

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

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

9

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

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

### **Calcolo consistenza Commerciale**

#### ***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).

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

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

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

$\text{SUPCON}$  = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

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

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 similari ubicati nella zona di interesse.



### Individuazione catastale

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

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

- **SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:**

Stima Immobile adibito ad appartamento 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**

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



MCA (Market Comparison Approach)

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	
<b>Dati del contratto</b>					
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	<b>1.738,55 €</b>	<b>820,00 €</b>	<b>548,38 €</b>	
<b>Superfici</b>					
7	Superficie commerciale [m²]	152,74	95,65	109,00	259,97
8	Differenziale	107,23	164,32	150,97	
9	Prezzo al m² Superficie	248,36 €	250,91 €	431,19 €	
10	Prezzo marginale Superficie	248,36 €	248,36 €	248,36 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>26.631,64 €</b>	<b>40.810,52 €</b>	<b>37.494,91 €</b>	
<b>Livello di piano</b>					
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	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>					
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 €	
<b>Risultati parziali</b>					
25	Prezzo corretto	66.304,19 €	65.630,52 €	85.043,29 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	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 €	
<b>Orientamento</b>					
30	Orientamento prevalente	Ovest	Nord	Ovest	Sud
31	Valore numerico	3	0	3	7
32	Differenziale	4,00	7,00	4,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>					
33	Livello di manutenzione esterna	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente
34	Valore numerico	0	0	0	0
35	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
<b>Affacci</b>					
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 p [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 ½ e Costa Agata 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 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] [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 16.10.1995 rep.6434 rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il 27.10.1995 ai nn.33056/24486 da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

#### **Risulta altresì anche i seguenti Gravami:**

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

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

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



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

**9**

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

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

### **Calcolo consistenza Commerciale**

#### ***Criteri 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



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



## 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 €

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 chiuso e adibito ad attività commerciale solo catastalmente](#)

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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



	Superficie commerciale	<b>1,45</b>
<b>Superfici pareti in comunione (50%)</b>	Superficie lorda	1,35
	Superficie commerciale	<b>0,68</b>
	Superficie utile netta	<b>11,50</b>
	Superficie utile lorda	<b>12,95</b>
	Superficie commerciale	<b>16,00</b>

*MCA (Market Comparison Approach)*

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	attività commerciale via Giusti	attività commerciale via Giusti 99	
<b>Dati del contratto</b>				
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	<b>1.604,35 €</b>	<b>550,11 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m²]	40,00	23,00	16,43
8	Differenziale	-23,57	-6,57	
9	Prezzo al m² Superficie	875,00 €	869,57 €	
10	Prezzo marginale Superficie	869,57 €	869,57 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-20.495,76 €</b>	<b>-5.713,07 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	



17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	16.108,59 €	14.837,04 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	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 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Nord	Sud	Sud
31	Valore numerico	0	7	7
32	Differenziale	7,00	0,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Scadente
34	Valore numerico	1	1	0
35	Differenziale	-1,00	-1,00	
<b>Affacci</b>				
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 €



Stima:  
Valore stimato (Arrotondato  
All'euro): 4.946,00 €

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 1,50, 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**

**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.



**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 1/2 e [REDACTED] prop. Per 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 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.



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 non necessita di accatastamento ed è da considerarsi conforme.

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

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



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

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], [REDACTED] 3, [REDACTED] 9, [REDACTED] 11, [REDACTED] 1,

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

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



**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



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

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

### **Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”**

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

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

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

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

$$P(Liv) = Prz MQ (comp) * (- RM)$$

### **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 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 chiuso e adibito ad attività commerciale solo catastalmente

Comune:	<b>RAMACCA (CT), 95040</b>
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.

### SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

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

#### **Ubicazione**

Comune:	<b>RAMACCA ( CT), 95040</b>
Indirizzo:	[REDACTED]
Piano:	terra

#### **Dati catastali**

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Categoria:	C/1
Classe:	3
Consistenza:	18



Tribunale di Caltagirone  
 RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO  
 Esecuzione immobiliare n.47/2023  
 Siena npl 2018 contro [REDACTED]

Rendita catastale:	211,95 €
Valore catastale:	9.079,94 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Magazzini	NORMALE	250,00	410,00	Lorda	1,20	1,90	Lorda

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

### Stima Immobile chiuso e adibito ad attività commerciale solo catastalmente

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<b>Superfici coperte calpestabili (100%)</b>	Superficie lorda	18,00
	Superficie commerciale	<b>18,00</b>
<b>Superfici pareti perimetrali esterne (100%)</b>	Superficie lorda	1,60
	Superficie commerciale	<b>1,60</b>
<b>Superfici pareti interne (100%)</b>	Superficie lorda	2,00
	Superficie commerciale	<b>2,00</b>
<b>Superfici pareti in comunione (50%)</b>	Superficie lorda	4,40
	Superficie commerciale	<b>2,20</b>
	Superficie utile netta	<b>18,00</b>
	Superficie utile lorda	<b>20,00</b>
	Superficie commerciale	<b>24,00</b>



MCA (Market Comparison Approach)

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	attività commerciale via Giusti	attività commerciale via Giusti 99	
<b>Dati del contratto</b>				
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	<b>1.604,35 €</b>	<b>550,11 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	40,00	23,00	23,80
8	Differenziale	-16,20	0,80	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	875,00 €	869,57 €	
10	Prezzo marginale Superficie	869,57 €	869,57 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-14.087,03 €</b>	<b>695,66 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	



<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	22.517,32 €	21.245,77 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	562,93 €	923,73 €	
27	Prezzo corretto medio	21.881,55 €	21.881,55 €	
28	Scarto %	2,91%	-2,91%	
29	Scarto assoluto	635,77 €	-635,78 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Nord	Sud	Sud
31	Valore numerico	0	7	7
32	Differenziale	7,00	0,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Scadente
34	Valore numerico	1	1	0
35	Differenziale	-1,00	-1,00	
<b>Affacci</b>				
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	-7.081,92 €
Affacci	-7.081,92 €

Divergenza:	5,98%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	21.881,55 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	7.081,92 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	7.082,00 €

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 1,30, ovvero:

Euro 7.082 x 1,4 = Euro 9.914,80



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:

€. 9.914,80 – 15 % = **valore: €.8.427,58**

**10**

**Formazione di lotti .**

**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.

**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.3 fotografie del lotto 3, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetrie quotata e redatta dal sottoscritto ctu contenuta nell'allegato 6 (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 il sottoscritto ctu ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica con identificato 20240822-087037-72620 valido fino al 22/08/2034 e avente classe energetica: C = 757,19 Kwh/mq anno e che si allega alla presente relazione.

**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 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], categoria catastale A/5, vani 1,5 mq.31.

**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.4 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un piccolo appartamento al piano primo di via [REDACTED] e dotato di due vani, ripostiglio e servizio igienico (vedi planimetria quotata dell'allegato 7 e foto 29).

Il suddetto appartamento confina a sud con via [REDACTED], a est con fabbricato particella [REDACTED], a nord con fabbricato particella [REDACTED] ed a ovest con fabbricato particella [REDACTED].

Il lotto 4, a causa dell'esigua consistenza, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED], categoria A/5, classe 3, consistenza 1,5



vani, rendita euro 51,13, ubicazione: [REDACTED], piano primo, ditta: [REDACTED] prop. Per  $\frac{1}{2}$  e [REDACTED] 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 meglio raffigurato nella planimetria quotata dell'allegato 7 ed è costituito da un piccolo appartamento a piano primo raggiungibile da una scala larga 92 centimetri (foto 30) e posta al civico n.9 di [REDACTED] (foto 29) ed è composto da un piccolo corridoio largo 62 cm, un vano senza luce diretta di mt.(mt.3,03 x 2,20) + (2,93 x 1,74) = mq.11,75 (foto 32), un piccolo vano di mt.3,14 x 2,30 = mq,7,22 dotato di ballatoio esterno (foto 31), un piccolo servizio igienico di mt.3,14x1,10= mq.3,35 ed un ripostiglio di circa 1,40 mq. La struttura portante è in muratura, la superficie utile è di mq.24,40, quella lorda stimata è di mq.41,25, l'altezza interna è di mt.2,94.

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

**3**

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



Il suddetto appartamento del piano primo è già preesistente antecedentemente alla data del 01/09/1967 in quanto veniva accatastato con planimetria catastale datata 29.12.1939 ma con una diversa distribuzione degli spazi interni che non ne hanno però variato ne la cubatura ne il prospetto esterno.

#### 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 29.12.1939 si può confermare che non ha subito variazioni di cubatura in quanto la sagoma esterna è rimasta invariata così come anche l'altezza interna di mt.3,40 che invece nella planimetria quotata dell'allegato 7, risultava essere di mt.2,94 grazie all'esistenza di un controsoffitto (foto 31).

Per quanto sopra, visto che l'immobile è stato acquistato dagli esecutati con atto del 20.12.1991 per l'attuale consistenza di 1,5 vani dati anche dall'attuale planimetria catastale e che quindi, la



creazione dei due tramezzi interni per la creazione del servizio igienico e del piccolo corridoio sono da ritenersi successivi alla data d'acquisto del 20.12.1991, basta presentare una scia per diversa distribuzione degli spazi interni che tra sanzione e pratica tecnica si stima in euro 2.500.

**5**

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

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

**6**

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

L'immobile pignorato necessita di accatastamento per un costo stima di euro 900,00.

**7**

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

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



di progetto di divisione.

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

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

## 8

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

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

### **Risulta altresì anche i seguenti Gravami:**

**Ipoteca in rinnovazione del 12.4.2006 iscritta ai nn.13127/1540** nascente da decreto ingiuntivo del 22.4.1993 ed emesso dal Tribunale di Catania a favore del Banco di Sicilia spa contro [REDACTED] per un capitale di euro 75.267,54



totale euro 129.114,22 sugli immobili censiti in Ramacca al ceu al foglio 140 particelle [REDACTED] 1, [REDACTED], [REDACTED] 6 (lotto 11), [REDACTED] (lotto 14), [REDACTED] (lotto 15), [REDACTED] (lotto 16), [REDACTED] (lotto 17), [REDACTED] (lotto 12), [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] 3, [REDACTED] 9, [REDACTED] 11, [REDACTED] 1,

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

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

**9**

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



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

### **Calcolo consistenza Commerciale**

#### *Criteria di misurazione della consistenza commerciale*

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

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

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



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

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

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale immobile, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, ovvero 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:

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

essendo

$\text{SUPCON}$  = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

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

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

### **Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”**

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

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

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



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

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

### Metodo di accertamento e di stima

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

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

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

### 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 abitato

Comune:	<b>RAMACCA (CT), 95040</b>
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 abitato -  
 Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) via**  
 [REDACTED]

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

### Individuazione catastale

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

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

### SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE:

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

### Ubicazione

Comune:	RAMACCA ( CT), 95040
Indirizzo:	[REDACTED]
Piano:	1
Dati catastali	
Tipo catasto:	Fabbricati



Ubicazione:	ramacca
Foglio:	140
Mappale:	235
Subalterno:	3
Categoria:	A/5
Classe:	3
Consistenza:	1,5
Rendita catastale:	51,13 €
Valore catastale:	6.442,38 €

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

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

[Stima Immobile adibito ad appartamento abitato](#)

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<b>Superfici coperte calpestabili (100%)</b>	Superficie lorda	24,40
	Superficie commerciale	<b>24,40</b>
<b>Superfici pareti perimetrali esterne (100%)</b>	Superficie lorda	2,80
	Superficie commerciale	<b>2,80</b>
<b>Superfici pareti interne (100%)</b>	Superficie lorda	1,50
	Superficie commerciale	<b>1,50</b>



<b>Superfici pareti in comunione (50%)</b>	Superficie lorda	3,50
	Superficie commerciale	<b>1,75</b>
<b>Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m<sup>2</sup>; 10% sulla quota eccedente)</b>	Superficie lorda	1,20
	Superficie commerciale	<b>0,36</b>
Superficie utile netta		<b>24,40</b>
Superficie utile lorda		<b>25,90</b>
Superficie commerciale		<b>31,00</b>

### MCA (Market Comparison Approach)

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	
<b>Dati del contratto</b>					
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	<b>1.738,55 €</b>	<b>820,00 €</b>	<b>548,38 €</b>	
<b>Superfici</b>					
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	152,74	95,65	109,00	30,81
8	Differenziale	-121,93	-64,84	-78,19	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	248,36 €	250,91 €	431,19 €	
10	Prezzo marginale Superficie	248,36 €	248,36 €	248,36 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-30.282,53 €</b>	<b>-16.103,66 €</b>	<b>-19.419,27 €</b>	
<b>Livello di piano</b>					
12	Piano	Primo	Primo	Primo	Primo
13	Accessori piano	Senza	Senza	Con	Senza



		ascensore	ascensore	Ascensore	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	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>					
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	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>					
25	Prezzo corretto	9.390,02 €	8.716,34 €	28.129,11 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	61,48 €	91,13 €	258,07 €	
27	Prezzo corretto medio	15.411,82 €	15.411,82 €	15.411,82 €	
28	Scarto %	-39,07%	-43,44%	82,52%	
29	Scarto assoluto	-6.021,80 €	-6.695,48 €	12.717,29 €	
<b>Orientamento</b>					
30	Orientamento prevalente	Ovest	Nord	Ovest	Sud
31	Valore numerico	3	0	3	7
32	Differenziale	4,00	7,00	4,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>					
33	Livello di manutenzione esterna	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente
34	Valore numerico	0	0	0	0
35	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
<b>Affacci</b>					
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:	222,72%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	15.411,82 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	0,00 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	15.412,00 €

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 1,10, ovvero:

Euro 15.412 x 1,1 = Euro 16.953,20

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

$$\text{€. 16.953,20} - \text{€.2.500} - 15 \% = \text{valore:}$$

$$\text{€.12.285,22}$$



**10**

**Formazione di lotti .**

**LOTTO 4:**

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

**11**

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

L'immobile pignorato non è libero in quanto vi è la presenza di inquilini e meglio specificato nella relazione del custode.

**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.4 fotografie del lotto 4, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetrie quotata e redatta dal sottoscritto ctu contenuta nell'allegato 7 (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 il sottoscritto ctu non ha potuto redigere l'attestato di prestazione energetica in quanto prima occorre presentare un nuovo accatastamento.

**16**

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

**17**

Allegare check list: I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.



**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], categoria catastale A/4, vani 1,5.

**1**

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

Il lotto n.5 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un Garage a piano terra al civico n. [REDACTED] di via [REDACTED] con porta d'ingresso in ferro (foto 33).

Il suddetto Garage confina a sud con via [REDACTED], a est con fabbricato particella [REDACTED] del fg.140, a nord con fabbricato particella [REDACTED] e [REDACTED] del fg.140 ed a ovest con il vano scala dell'appartamento pignorato del lotto 4 e censito con la particella [REDACTED] del fg.140.

Il lotto 5, a causa dell'esigua consistenza, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED] 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita euro 35,64, ubicazione: [REDACTED], piano terra,



ditta: [REDACTED] prop. Per 1000/1000 (in comunione dei beni).

## 2

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

L'immobile pignorato è meglio raffigurato nella planimetria quotata dell'allegato 8 ed è costituito da un garage in muratura a piano terra di superficie utile di mq.34,50, superficie lorda di mq.24,95, altezza interna di mt.3,12 data dal colmo delle volte ( foto 34) ed ha una profondità di mt.6,25, una larghezza di mt.3,52 a sud e mt.4,53 a nord (foto 34, 35).

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

## 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 garage a piano terra era già stato accertato dal catasto grazie alla redazione della planimetria catastale datata 29.12.1939 ma con destinazione d'uso ad abitazione grazie all'assegnazione della categoria catastale A/4.

## 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 29.12.1939 si può confermare che non ha subito variazioni di cubatura in quanto la sagoma esterna ed interna è rimasta invariata così come anche l'altezza interna di mt.3,50 che invece nella planimetria quotata dell'allegato 8, risultava essere di mt.3,12 molto probabilmente, grazie alla realizzazione dell'attuale pavimentazione in quanto le volte sono rimaste invariate.

Per quanto sopra, visto che l'immobile è stato acquistato dall'esecutato con atto del 23.04.1991 in comunione dei beni per l'attuale consistenza di 1,5 vani anziché come garage, occorre presentare una scia per cambio di destinazione d'uso da abitazione a garage per un costo complessivo di euro 1.500.

## 5

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

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



**6**

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

L'immobile pignorato necessita di accatastamento per un costo stima di euro 900,00.

**7**

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

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

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

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

**8**

**Verifichi** l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al



pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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

**Risulta altresì anche i seguenti Gravami:**

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

**Ipoteca in rinnovazione del 13.3.2023 iscritta ai nn.11523/1084** nascente da ipoteca volontaria nascente da mutuo fondiario del 31.3.2003 a favore di Banca Antoniana popolare veneta spa contro [REDACTED] e [REDACTED] su



un capitale di euro 200.000 e ipoteca di euro 400.000 gravanti sugli immobili siti in Ramacca e censiti al ceu al foglio 140 particella [REDACTED] 1, oggi particella [REDACTED] (lotto 6), particella [REDACTED] (lotto 5), particella [REDACTED] (lotto 4), particella [REDACTED] (lotto 2), particella [REDACTED] (lotto 1) e particella [REDACTED] (lotto 3).

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

**9**

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

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

**Calcolo consistenza Commerciale**

*Criteri di misurazione della consistenza commerciale*

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

“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del



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

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

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.



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

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

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

$\text{SUPCON}$  = 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  $p_t = p_{\min}$ .

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

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

### **Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale**

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

essendo

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

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

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

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

essendo

$\text{SUPCON}$  = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

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



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

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

### Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

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

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

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

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

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

Metodo di accertamento e di stima

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

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

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

## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri



immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

### Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

#### **Denominazione cespite:** Stima Immobile adibito a garage

Comune:	<b>RAMACCA (CT), 95040</b>
Indirizzo:	Via [REDACTED]

### Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

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



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

### Individuazione catastale

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

#### SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE:

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

### Ubicazione

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

### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	ramacca



Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	1
Categoria:	A/4
Classe:	2
Consistenza:	1,5
Rendita catastale:	35,60 €
Valore catastale:	4.485,60 €

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

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

[Stima Immobile adibito a garage](#)



## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<b>Superfici coperte calpestabili (100%)</b>	Superficie lorda	24,95
	Superficie commerciale	<b>24,95</b>
<b>Superfici pareti perimetrali esterne (100%)</b>	Superficie lorda	8,40
	Superficie commerciale	<b>8,40</b>
<b>Superfici pareti interne (100%)</b>	Superficie lorda	3,70
	Superficie commerciale	<b>3,70</b>
<b>Superfici pareti in comunione (50%)</b>	Superficie lorda	4,50
	Superficie commerciale	<b>2,25</b>
Superficie utile netta		<b>24,95</b>
Superficie utile lorda		<b>28,65</b>
Superficie commerciale		<b>39,00</b>

### MCA (Market Comparison Approach)

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



N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	garage via Vittorio Veneto 79	garage via vittorio emanuele III	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	31.000,00 €	40.158,00 €	
3	Data del contratto	30/01/2024	02/09/2019	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-4	-58	
5	Prezzo marginale	-25,83 €	-33,47 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>103,32 €</b>	<b>1.941,26 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m²]	119,00	106,00	39,30
8	Differenziale	-79,70	-66,70	
9	Prezzo al m² Superficie	260,50 €	378,85 €	
10	Prezzo marginale Superficie	260,50 €	260,50 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-20.761,85 €</b>	<b>-17.375,35 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	



17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	10.341,47 €	24.723,91 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	86,90 €	233,24 €	
27	Prezzo corretto medio	17.532,69 €	17.532,69 €	
28	Scarto %	-41,02%	41,02%	
29	Scarto assoluto	-7.191,22 €	7.191,22 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Ovest	Sud
31	Valore numerico	3	3	7
32	Differenziale	4,00	4,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Scadente	Scadente
34	Valore numerico	1	0	0



35	Differenziale	-1,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Scadente	Scadente
37	Valore numerico	1	0	0
38	Differenziale	-1,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	5.817,39 €
Manutenzione esterna edificio	7.191,22 €
Affacci	7.191,22 €

Divergenza:	139,08%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	17.532,69 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	1.454,35 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	1.454,00 €

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 5,0, ovvero:

Euro 1.454 x 5,0 = Euro 7.270

Al suddetto valore non andrà decurtato il costo per il nuovo



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

€. 7.270 - €.1.500 – 15 % = **valore: €.4.904,50**

**10**

**Formazione di lotti .**

**LOTTO 5:**

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

**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.2



fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetrie quotata e redatta dal sottoscritto ctu contenuta nell'allegato 8 (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 il sottoscritto ctu non ha potuto redigere l'attestato di prestazione energetica in quanto prima occorre presentare un nuovo accatastamento.

**16**

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

**17**

Allegare check list.

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



**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.

**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.6 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un locale di deposito a piano terra al civico n. [REDACTED] di [REDACTED] ma con l'ingresso murato (foto 35)

Il suddetto deposito confina a sud con fabbricato particella [REDACTED], a ovest con fabbricato particella [REDACTED], a nord con fabbricato particella [REDACTED] ed a est con via [REDACTED]

Il lotto 6, a causa dell'esigua consistenza, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al fg 140 part. [REDACTED], categoria A/6, classe 1, consistenza 1 vano, rendita euro 21,69, ubicazione: Via [REDACTED], piano terra, ditta: [REDACTED] prop. per 1/2 e [REDACTED] prop. per 1/2



**2**

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

L'immobile pignorato, si trova censito a Ramacca, via [REDACTED] piano terra ed è costituito da un locale deposito vetusto con l'ingresso chiuso con murature (foto 35). Il deposito ha struttura portante in muratura, copertura data da un tetto in legno inclinato con coppi del tipo alla siciliana e soprastante lamiera grecata (foto 35) mentre all'interno vi sono delle volte (foto 36) ed un soppalco meglio raffigurato nella planimetria catastale allegata.

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

**3**

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

Il suddetto deposito a piano terra era già stato accertato dal catasto grazie alla redazione della planimetria catastale datata 30.03.1940 ma con destinazione d'uso ad abitazione grazie all'assegnazione della categoria catastale A/6.

**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 30.03.1940 si può confermare che non ha subito variazioni di cubatura in quanto la sagoma esterna ed interna è rimasta invariata.

Per quanto sopra, visto che l'immobile è stato acquistato dall'esecutata in comunione dei beni con atto del 20.04.1994 per l'attuale consistenza di 1 vano di mq.30 e visto che le categorie catastali A/6 e A/5 sono state annullate con la Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE, ai fini della conformità urbanistica, occorre presentare una scia per cambio di destinazione d'uso da abitazione (rurale) a deposito per un costo complessivo di euro 1.000.

**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 accatastamento per un costo stima di euro 900,00.

**7**

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

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

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

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

**8**

**Verifichi** l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o



passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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

### **Risulta altresì anche i seguenti Gravami:**

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

**Ipoteca in rinnovazione del 13.3.2023 iscritta ai nn.11523/1084** nascente da ipoteca volontaria nascente da mutuo fondiario del 31.3.2003 a favore di Banca Antoniana popolare veneta spa contro [REDACTED] e [REDACTED] su un capitale di euro 200.000 e ipoteca di euro 400.000 gravanti



sugli immobili siti in Ramacca e censiti al ceu al foglio 140  
 particella [REDACTED] 1, oggi particella [REDACTED] (lotto 6),  
 particella [REDACTED] (lotto 5), particella [REDACTED] (lotto 4),  
 particella [REDACTED] (lotto 2), particella [REDACTED] (lotto 1) e  
 particella [REDACTED] (lotto 3).

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

**9**

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

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

### **Calcolo consistenza Commerciale**

#### *Criteria di misurazione della consistenza commerciale*

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

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



Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo” ed in particolare all'allegato C. “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

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

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale



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

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

Per quanto sopra, viste le caratteristiche esterne, gli anni di costruzione e l'ubicazione, i valori di compravendita verranno 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  $p(\text{Sup}) = p_{\min}$ .

### **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

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



### **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  $p_t = p_{\min}$ .

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

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

### **Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale**

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

essendo

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

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

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

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

essendo



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

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

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

### Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

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

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

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

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

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

### Metodo di accertamento e di stima

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

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

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

## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un



immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

## Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

**Denominazione cespite:** Stima Immobile adibito a deposito con porta murata

Comune:	<b>RAMACCA (CT), 95040</b>
Indirizzo:	Via [REDACTED]

## Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

**Stima Immobile adibito a deposito con accesso murato -  
 Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**  
 [REDACTED]

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

## Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto



opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

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

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE:

**Stima Immobile adibito a deposito con accesso murato -  
 Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**

**Ubicazione**

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

**Dati catastali**

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	1
Categoria:	A/6
Classe:	1
Consistenza:	1
Rendita catastale:	21,69 €
Valore catastale:	2.732,94 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Mini mo	Massi mo	Superficie



				<b>ie</b>			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	270,00	400,00	Lorda	0,90	1,30	Lorda

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito ad appartamento non abitato**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

<b>Superfici coperte calpestabili (100%)</b>	Superficie lorda	32,00
	Superficie commerciale	<b>32,00</b>
<b>Superfici pareti perimetrali esterne (100%)</b>	Superficie lorda	2,00
	Superficie commerciale	<b>2,00</b>
<b>Superfici pareti interne (100%)</b>	Superficie lorda	0,40
	Superficie commerciale	<b>0,40</b>
<b>Superfici pareti in comunione (50%)</b>	Superficie lorda	3,50
	Superficie commerciale	<b>1,75</b>
<b>Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)</b>	Superficie lorda	9,60
	Superficie commerciale	<b>4,80</b>
	Superficie utile netta	<b>32,00</b>
	Superficie utile lorda	<b>32,40</b>
	Superficie commerciale	<b>41,00</b>

MCA (Market Comparison Approach)

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	
<b>Dati del contratto</b>					
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	<b>1.738,55 €</b>	<b>820,00 €</b>	<b>548,38 €</b>	
<b>Superfici</b>					
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	152,74	95,65	109,00	40,95
8	Differenziale	-111,79	-54,70	-68,05	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	248,36 €	250,91 €	431,19 €	
10	Prezzo marginale Superficie	248,36 €	248,36 €	248,36 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-27.764,16 €</b>	<b>-13.585,29 €</b>	<b>-16.900,90 €</b>	
<b>Livello di piano</b>					
12	Piano	Primo	Primo	Primo	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Con Ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	1	0
15	Differenziale	-1,00	-1,00	-1,00	
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	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>					
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	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>					
25	Prezzo corretto	11.908,39 €	11.234,71 €	30.647,48 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	77,97 €	117,46 €	281,17 €	
27	Prezzo corretto medio	17.930,19 €	17.930,19 €	17.930,19 €	



28	Scarto %	-33,58%	-37,34%	70,93%	
29	Scarto assoluto	-6.021,80 €	-6.695,48 €	12.717,29 €	
<b>Orientamento</b>					
30	Orientamento prevalente	Ovest	Nord	Ovest	Ovest
31	Valore numerico	3	0	3	3
32	Differenziale	0,00	3,00	0,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>					
33	Livello di manutenzione esterna	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente
34	Valore numerico	0	0	0	0
35	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
<b>Affacci</b>					
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:	172,79%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	17.930,19 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	0,00 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	17.930,00 €

A questo punto, vista la peggiore 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 0,25, ovvero:

$$\text{Euro } 17.930 \times 0,25 = \text{Euro } 4.482,50$$

Al suddetto valore non andrà decurtato il costo per il nuovo



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

€. 4.482 50 - €.1.000 – 15 % = **valore: €.2.960,12**

**10**

### **Formazione di lotti .**

#### **LOTTO 6:**

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

**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.2



fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale conforme.

**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 il sottoscritto ctu non ha potuto redigere l'attestato di prestazione energetica in quanto prima occorre presentare un nuovo accatastamento.

**16**

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

**17**

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate.



**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] categoria catastale C/6, mq.21.

**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.7 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un garage a piano terra di via [REDACTED] di mq.21 e che è dotato di porta d'accesso in ferro (foto 37).

Il suddetto garage confina a sud con fabbricato particella [REDACTED] a ovest con via [REDACTED], a nord con fabbricato particella [REDACTED] ed a est con fabbricato particella [REDACTED]

Il lotto 7, a causa dell'esigua consistenza, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED], categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita euro 71,58, ubicazione: [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, si trova censito a Ramacca, via [REDACTED] piano terra ed è costituito da un Garage ben rifinito di forma pseudo rettangolari con misure interne di mt.3,00x6,70= mq.20,10, altezza di mt.3,90 e porta d'ingresso in ferro (foto37, 38).

Il garage ha struttura portante in cemento armato e si trova ubicato sotto l'appartamento pignorato del lotto 8.

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

**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 garage a piano terra era già preesistente alla data del 01/09/1967 in quanto veniva già raffigurato come preesistente nel nulla osta per esecuzioni lavori edili del 22.10.1963 pratica [REDACTED] ( vedi allegato del lotto 8).

**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, è stato reperito un nulla osta del 22.101963 pratica 513 in cui veniva ridimensionato il garage in oggetto grazie alla sopraelevazione prevista e quindi, urbanisticamente è 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 non necessita di accatastamento.

**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 consistenza, non è comodamente divisibile.

## 8

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

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

**Risulta altresì anche i seguenti Gravami:**



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

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

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



**9**

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

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

**Calcolo consistenza Commerciale**

*Criteria di misurazione della consistenza commerciale*

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di 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 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:

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

### **Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area condominiale**

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

essendo

$P'$  = prezzo medio dell’area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

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

### **Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna**

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

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

essendo

S(EST) = superficie del terreno in metri quadrati

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

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



Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  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

$\text{SUPCON}$  = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

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

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

### **Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”**

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

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



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

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

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

### Metodo di accertamento e di stima

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

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

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

## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### Descrizione della stima immobiliare:

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

### Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

**Denominazione cespite:** Stima Immobile adibito a garage

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



## Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

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

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

## Individuazione catastale

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

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

### SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE:

**Stima Immobile adibito a garage - Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**

## Ubicazione

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



## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	1
Categoria:	C/6
Classe:	3
Consistenza:	21
Quota:	1/2
Rendita catastale:	71,58 €
Valore catastale:	4.509,54 €

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

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

[Stima Immobile adibito a garage](#)

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<b>Superfici coperte calpestabili (100%)</b>	Superficie lorda	21,00
	Superficie commerciale	<b>21,00</b>
<b>Superfici pareti perimetrali esterne (100%)</b>	Superficie lorda	1,20



	Superficie commerciale	<b>1,20</b>
<b>Superfici pareti interne (100%)</b>	Superficie lorda	1,00
	Superficie commerciale	<b>1,00</b>
<b>Superfici pareti in comunione (50%)</b>	Superficie lorda	2,60
	Superficie commerciale	<b>1,30</b>
	Superficie utile netta	<b>21,00</b>
	Superficie utile lorda	<b>22,00</b>
	Superficie commerciale	<b>25,00</b>

### *MCA (Market Comparison Approach)*

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	garage via Vittorio Veneto 79	gagare via vittorio emanuele III	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	31.000,00 €	40.158,00 €	
3	Data del contratto	30/01/2024	02/09/2019	06/06/2024



4	Differenziale [in mesi]	-4	-58	
5	Prezzo marginale	-25,83 €	-33,47 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>103,32 €</b>	<b>1.941,26 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	119,00	106,00	24,50
8	Differenziale	-94,50	-81,50	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	260,50 €	378,85 €	
10	Prezzo marginale Superficie	260,50 €	260,50 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-24.617,25 €</b>	<b>-21.230,75 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	6.486,07 €	20.868,51 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	54,50 €	196,87 €	
27	Prezzo corretto medio	13.677,29 €	13.677,29 €	
28	Scarto %	-52,58%	52,58%	
29	Scarto assoluto	-7.191,22 €	7.191,22 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Ovest	Ovest
31	Valore numerico	3	3	3
32	Differenziale	0,00	0,00	



<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Scadente	Normale
34	Valore numerico	1	0	1
35	Differenziale	0,00	1,00	
<b>Affacci</b>				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Scadente	Normale
37	Valore numerico	1	0	1
38	Differenziale	0,00	1,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	0,00 €
Manutenzione esterna edificio	7.191,22 €
Affacci	7.191,22 €

Divergenza:	221,74%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	13.677,29 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	6.486,07 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	6.486,00 €

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 1,7, ovvero:

$$\text{Euro } 6.486 \times 1,70 = \text{Euro } 11.026,20$$

Al suddetto valore 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:

$$\text{€. } 11.026,20 - 15 \% = \text{valore complessivo €} 9.372,27$$



valore quota pignorata: €.9.372,27 x 1/2 = **euro 4.686,13**

**10**

### **Formazione di lotti .**

#### **LOTTO 7:**

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

**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.2 fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale conforme.

**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 non necessita di attestato di prestazione energetica in quanto rientra nella categoria catastale di C/6 ovvero, 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 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] e particella [REDACTED], categoria catastale A/3 e foglio 140 particella [REDACTED], categoria Catastale C/2, vani 4,5.

**1**

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

Il lotto n.8 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un appartamento al piano primo di via [REDACTED] (37) a cui per comodità d'uso, si è scelto di abbinare il sottostante locale di deposito di mq.3 con ingresso dall'interno dell'androne comune (foto 39).

Il suddetto appartamento confina a sud con fabbricato particella [REDACTED] a ovest con via [REDACTED], a nord con fabbricato particella [REDACTED] ed a est con fabbricato particella [REDACTED]

Il lotto 8, non risulta comodamente divisibile.



Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED] graffato con la particella [REDACTED] categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 255,65, ubicazione: [REDACTED], piano primo, ditta: [REDACTED] prop. Per ½ e foglio 140 particella [REDACTED], categoria C/2, classe 2, consistenza mq.3, rendita euro 9,45, ubicazione [REDACTED] piano terra, ditta: [REDACTED] prop. Per ½ .

## 2

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

L'immobile pignorato, si trova censito a Ramacca, via [REDACTED] piano primo ed è composto da un comodo appartamento di mq.84,18 e mq.101 di superficie lorda con annesso ballatoio su via [REDACTED] (foto 37) raggiungibile da un vano scala comune (foto 40) mentre il vano deposito di mq.3 si trova al piano terra con l'ingresso dato da una porta posta all'interno del vano scala comune (foto 39).

Dall'ingresso principale, si accede ad un corridoio ad (elle) di mq.9,20 circa (foto 42) mentre gli ambienti disimpegnati dal suddetto corridoio sono i seguenti:

un ampio vano adibito a soggiorno di mq.28,11 circa (foto 43);

un piccolo vano cucina di mq.3,48 (foto 41);

un piccolo vano lavanderia di mq.3,84;

un vano letto di mq.15,92 (foto 46);

un vano studio di mq.14,36 (foto 47);



un vano lettini di mq.9,27 (foto 48).

L'appartamento ha la struttura portante in cemento armato ed ha un'altezza interna di mt.2,90, la pavimentazione è in mattoni con scaglette di marmo e gli infissi sono in alluminio a taglio con vetro singolo.

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

### 3

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

Il suddetto appartamento del piano primo alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto veniva edificato grazie al nulla osta per esecuzione lavori edili del 22.10.1963 pratica n.513.

### 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, è stato reperito un nulla osta del



22.10.1963 in cui veniva progettato il piano primo dopodiché veniva rilasciato dal Comune di Ramacca in data 08.06.1976 una licenza per esecuzione lavori edili (pratica 3022) in cui veniva perfettamente rappresentato l'attuale appartamento pignorato che come unica incongruenza, ha la presenza di una finestra nel vano (camera da letto) anziché una porta per l'accesso al limitrofo ballatoio e quindi basta presentare una scia per modifica di prospetto per un costo complessivo di euro 1.500.

**5**

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

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

**6**

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

L'immobile pignorato non necessita di accatastamento.

**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 consistenza, non è comodamente divisibile.

## 8

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

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

**Risulta altresì anche i seguenti Gravami:**



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

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

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



**9**

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

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

**Calcolo consistenza Commerciale**

*Criteria di misurazione della consistenza commerciale*

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di 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 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

$\text{SUPCON}$  = 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  $p_t = p_{\min}$ .

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

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

### **Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale**

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

essendo

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

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

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

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

essendo

$\text{SUPCON}$  = superficie condominiale rilevata in metri quadrati  
 $q$  = quota millesimale del comparabile

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

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

### **Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”**

Il prezzo marginale  $P(\text{Liv})$  viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di



mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

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

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

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

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

### Metodo di accertamento e di stima

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

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

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

## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### Descrizione della stima immobiliare:

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

### Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in



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

Comune:	<b>RAMACCA (CT), 95040</b>
Indirizzo:	Via [REDACTED]

### Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

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

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

### Individuazione catastale

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

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali SCHEDE DESCRITTIVE  
IMMOBILE:

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

### Ubicazione



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

## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED] (graffato con la particella [REDACTED])
Subalterno:	4
Categoria:	A/3
Classe:	3
Consistenza:	4,5
Quota:	1/2
Rendita catastale:	255,65 €
Valore catastale:	16.105,95 €

## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	2
Categoria:	C/2
Classe:	2
Consistenza:	3 mq
Quota:	1/2
Rendita catastale:	9,45
Valore catastale:	595,35 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie



Abitazioni di tipo economico	NORMALE	270,00	400,00	Lorda	0,90	1,30	Lorda
------------------------------	---------	--------	--------	-------	------	------	-------

Quota oggetto della stima 1/2

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito ad appartamento

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<b>Superfici coperte calpestabili (100%)</b>	Superficie lorda	84,20
	Superficie commerciale	<b>84,20</b>
<b>Superfici pareti perimetrali esterne (100%)</b>	Superficie lorda	4,05
	Superficie commerciale	<b>4,05</b>
<b>Superfici pareti interne (100%)</b>	Superficie lorda	5,20
	Superficie commerciale	<b>5,20</b>
<b>Superfici pareti in comunione (50%)</b>	Superficie lorda	4,50
	Superficie commerciale	<b>2,25</b>
<b>Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m<sup>2</sup>; 10% sulla quota eccedente)</b>	Superficie lorda	11,25
	Superficie commerciale	<b>3,38</b>
	Superficie utile netta	<b>84,20</b>
	Superficie utile lorda	<b>89,40</b>
	Superficie commerciale	<b>99,00</b>

### MCA (Market Comparison Approach)

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
----	-------------	--------------	--------------	---------



1	Descrizione comparabile	appartamento via Roma f.140 p.1148	appartamento via giusti f.140 p.692 sub.2	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	53.710,00 €	75.000,00 €	
3	Data del contratto	14/02/2023	17/03/2022	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-16	-27	
5	Prezzo marginale	-44,76 €	-62,50 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>716,16 €</b>	<b>1.687,50 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	198,20	109,00	99,08
8	Differenziale	-99,12	-9,92	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	270,99 €	688,07 €	
10	Prezzo marginale Superficie	270,99 €	270,99 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-26.860,53 €</b>	<b>-2.688,22 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Primo	Primo	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	0
15	Differenziale	-1,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	27.565,63 €	73.999,28 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	139,08 €	678,89 €	



27	Prezzo corretto medio	50.782,46 €	50.782,46 €	
28	Scarto %	-45,72%	45,72%	
29	Scarto assoluto	-23.216,83 €	23.216,82 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Sud	Ovest
31	Valore numerico	3	7	3
32	Differenziale	0,00	-4,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
34	Valore numerico	1	1	1
35	Differenziale	0,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale
37	Valore numerico	1	1	1
38	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	-11.608,41 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Affacci	0,00 €

Divergenza:	168,45%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	50.782,46 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	27.565,63 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	27.566,00 €

A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti e vista la migliore qualità dei materiali usati rispetto al sottostante appartamento del lotto 8, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 2,2, ovvero:  
 Euro 27.566 x 2,20 = Euro 60.645,20



Al suddetto valore andrà decurtato il costo per la regolarizzazione urbanistica pari a euro 1.500 dopodiché verrà decurtato il 15% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 60.645,20 - €.1.500 – 15 % =

valore complessivo €50.273,42

valore quota pignorata: €50.273,42 x ½ = **euro 25.136,71**

**10**

### **Formazione di lotti .**

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

**11**

**Accertare** lo stato di possesso dell'immobile pignorato

(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato è in uso degli esecutati come abitazione principale.

**12**

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

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



**13**

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

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.11 fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetria quotata riportata nell'allegato 10.

**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, il sottoscritto ctu ha redatto l'attestazione di prestazione energetica avente il seguente identificativo: 20240822-087037-72621 valido fino al 22.08.2034 avente classe energetica D 76,42 Kwh/mq anno.

**16**

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

**17**

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni.



**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] e [REDACTED], categoria catastale A/3, vani 4,5.

**1**

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

Il lotto n.9 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un appartamento al piano secondo di via [REDACTED] (37) e confina a sud con fabbricato particella [REDACTED] a ovest con [REDACTED], a nord con fabbricato particella [REDACTED] ed a est con fabbricato particella [REDACTED]

Il lotto 9, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED] graffato con la particella [REDACTED] categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 255,65, ubicazione: [REDACTED] 20, piano secondo, ditta: [REDACTED] prop. Per ½.



**2**

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

L'immobile pignorato, si trova censito a Ramacca, via Capuana n.20 piano secondo ed è composto da un comodo appartamento di mq.88,42 e mq.101 di superficie lorda con annesso ballatoio su via [REDACTED] (foto 37) raggiungibile da un vano scala comune (foto 40, 49).

Dall'ingresso principale, si accede ad un corridoio di circa mq.5,60 (foto 50) mentre gli ambienti disimpegnati dal suddetto corridoio sono i seguenti:

un ampio vano adibito a soggiorno di mq.28,11 circa (foto 52);

un piccolo vano lavanderia di mq.3,81 (foto 41);

un vano bagno di mq.4,68;

un vano cucina di mq.20,21 (foto 56, 57);

un vano camera matrimoniale di mq.14,86 (foto 54);

un vano lettini di mq.11,15 (foto 55).

L'appartamento ha la struttura portante in cemento armato ed ha un'altezza interna di mt.2,85, la pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti sono ben rifiniti e gli infissi sono in alluminio a taglio con vetro singolo.

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

**3**

indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi



presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.

Il suddetto appartamento del secondo piano antecedentemente alla data del 01/09/1967 era inesistente.

#### 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, è stato reperita la licenza per esecuzione lavori edili del 8.6.1976 pratica 3022 in cui è perfettamente raffigurato l'appartamento pignorato che come unica incongruenza, ha la presenza di una finestra nel vano cucina anziché una porta per l'accesso al limitrofo ballatoio e quindi basta presentare una scia per modifica di prospetto per un costo complessivo di euro 1.500.

#### 5

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

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



**6**

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

L'immobile pignorato non necessita di accatastamento.

**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 consistenza, non è comodamente divisibile.

**8**

**Verifichi** l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o



passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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

**Risulta altresì anche i seguenti Gravami:**

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

**Ipoteca in rinnovazione del 13.3.2023 iscritta ai nn.11523/1084** nascente da ipoteca volontaria nascente da mutuo fondiario del 31.3.2003 a favore di Banca Antoniana popolare veneta spa contro [REDACTED] e [REDACTED] su un capitale di euro 200.000 e ipoteca di euro 400.000 gravanti



sugli immobili siti in Ramacca e censiti al ceu al foglio 140  
 particella [REDACTED] 1, oggi particella [REDACTED] (lotto 6),  
 particella [REDACTED] (lotto 5), particella [REDACTED] (lotto 4),  
 particella [REDACTED] (lotto 2), particella [REDACTED] (lotto 1) e  
 particella [REDACTED] (lotto 3).

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

**9**

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

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

### **Calcolo consistenza Commerciale**

#### *Criteria di misurazione della consistenza commerciale*

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

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



Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo” ed in particolare all'allegato C. “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

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

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale



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

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

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

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

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

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

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



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

## FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

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

### Prezzo marginale della caratteristica "Data"

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

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

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

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

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

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

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

essendo

$P'$  = prezzo medio dell'area edificata

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



### 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  $p_t = p_{\min}$ .

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

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

### Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

essendo

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

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

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

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

essendo

$\text{SUPCON}$  = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile



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

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

### Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

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

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

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

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

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

### Metodo di accertamento e di stima

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

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

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

## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di



recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

## Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

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

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

## Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

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

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

## Individuazione catastale

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

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali



- planimetrie catastali attuali

- SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

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

### Ubicazione

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

### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED] (graffato con la particella [REDACTED])
Subalterno:	4
Categoria:	A/3
Classe:	3
Consistenza:	4,5
Quota:	1/2
Rendita catastale:	255,65 €
Valore catastale:	16.105,95 €

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



Quota oggetto della stima 1/2

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito ad appartamento

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<b>Superfici coperte calpestabili (100%)</b>	Superficie lorda	88,40
	Superficie commerciale	<b>88,40</b>
<b>Superfici pareti perimetrali esterne (100%)</b>	Superficie lorda	4,05
	Superficie commerciale	<b>4,05</b>
<b>Superfici pareti interne (100%)</b>	Superficie lorda	1,75
	Superficie commerciale	<b>1,75</b>
<b>Superfici pareti in comunione (50%)</b>	Superficie lorda	4,50
	Superficie commerciale	<b>2,25</b>
<b>Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m<sup>2</sup>; 10% sulla quota eccedente)</b>	Superficie lorda	11,25
	Superficie commerciale	<b>3,38</b>
	Superficie utile netta	<b>88,40</b>
	Superficie utile lorda	<b>90,15</b>
	Superficie commerciale	<b>100,00</b>

### MCA (Market Comparison Approach)

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	appartamento	appartamento	



		o via Roma f.140 p.1148	o via giusti f.140 p.692 sub.2	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	53.710,00 €	75.000,00 €	
3	Data del contratto	14/02/2023	17/03/2022	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-16	-27	
5	Prezzo marginale	-44,76 €	-62,50 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>716,16 €</b>	<b>1.687,50 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	198,20	109,00	99,83
8	Differenziale	-98,37	-9,17	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	270,99 €	688,07 €	
10	Prezzo marginale Superficie	270,99 €	270,99 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-26.657,29 €</b>	<b>-2.484,98 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Primo	Primo	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	0
15	Differenziale	-1,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	27.768,87 €	74.202,52 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	140,11 €	680,76 €	
27	Prezzo corretto medio	50.985,70 €	50.985,70 €	



28	Scarto %	-45,54%	45,54%	
29	Scarto assoluto	-23.216,83 €	23.216,82 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Sud	Ovest
31	Valore numerico	3	7	3
32	Differenziale	0,00	-4,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
34	Valore numerico	1	1	1
35	Differenziale	0,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale
37	Valore numerico	1	1	1
38	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	-11.608,41 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Affacci	0,00 €

Divergenza:	167,21%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	50.985,70 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	27.768,87 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	27.769,00 €

A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti e vista la migliore qualità dei materiali usati rispetto al sottostante appartamento del lotto 8, si ritiene di poter



considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 2,3, ovvero:

Euro 27.769 x 2,30 = Euro 63.868,70

Al suddetto valore andrà decurtato il costo per la regolarizzazione urbanistica pari a euro 1.500 dopodiché verrà decurtato il 15% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 63.868,70 - €1.500 – 15 % =

valore complessivo €53.013,39

valore quota pignorata: €53.013,39 x ½ = **euro 26.506,69**

**10**

### **Formazione di lotti .**

#### **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] e particella [REDACTED], categoria catastale A/3, vani 4,5.

**11**

**Accertare** lo stato di possesso dell'immobile pignorato

(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato è in possesso della sorella dell'esecutata.

**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.10 fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetria quotata riportata nell'allegato 11.

**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, il sottoscritto ctu ha redatto l'attestazione di prestazione energetica avente il seguente identificativo: 20240822-087037-72622 valido fino al 22.08.2034 avente classe energetica E 129,94 Kwh/mq anno.

**16**

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

**17**

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni.



**LOTTO 10:**

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

**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.10 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un lastrico solare al piano 3° di via [REDACTED], ovvero da un terrazzo calpestabile di mq.57 raggiungibile dal vano scala comune ai sottostanti piani e da un vano con tre ripostigli edificati nell'originaria area di sedime del terrazzo (foto 37, 58) e confina a sud con area libera del fabbricato particella [REDACTED] a ovest con via [REDACTED], a nord con area libera del fabbricato particella [REDACTED] ed a est con area libera del fabbricato [REDACTED].

Il lotto 10, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED] graffato con la particella [REDACTED]



categoria F/5, consistenza 85 mq, ubicazione: [REDACTED]

n.20, piano terzo.

Terzo, ditta: [REDACTED] prop. Per 1/2.

## 2

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

Il lotto n.10 si trova censito nel Comune di Ramacca in via [REDACTED] ed è costituito da un lastrico solare, ovvero da un terrazzo calpestabile di mq.57 raggiungibile dal vano scala comune ai sottostanti piani e da un vano con tre ripostigli edificati nell'originaria area di sedime del terrazzo (foto 37, 58).

Il terrazzo ha una superficie reale di mq.57 con misure interne di mt.5,31 ad est (foto 58), mt.8,13 a sud (foto 58), mt.13,63 ad ovest (foto 37) e mt.2,14 a nord (foto59), vedi planimetria quota dell'allegato 12.

Nell'originaria superficie catastale del lastrico solare, è stato edificato a nord un vano di mt.4,84 e larghezze di mt.4 e mt.4,33 dai lati est e ovest (foto 61, 62) e tre adiacenti ripostigli sui lati ovest e sud (foto 63) e che complessivamente occupano una superficie lorda di mq.40 (vedi planimetria quotata allegato 12).

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

## 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 lastrico solare antecedentemente alla data del 01/09/1967 era inesistente.

#### 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, è stata reperita la licenza per esecuzione lavori edili del 8.6.1976 pratica 3022 in cui è raffigurato il lastrico solare con la realizzazione del torrino del vano scala, di un piccolo corridoio, un ripostiglio ed un servizio igienico che però non sono stati autorizzati nella suddetta licenza per come si vede anche nei grafici allegati in cui gli edifici del piano terzo venivano segnati con delle linee rosse.

Per quanto sopra, è da ritenersi conforme il solo torrino del vano scala di circa mq.11,44 mentre la rimanente parte di costruzione di mq.40 è abusiva e insanabile, vedi planimetria quotata dell'allegato 12.

Per la demolizione delle opere abusive da farsi a mano e per il conferimento in discarica, si è stimato un costo a corpo di euro



4.000.

**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 non necessita di accatastamento.

**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 consistenza, non è comodamente



divisibile.

**8**

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

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],



[REDACTED] 3, [REDACTED] 9, [REDACTED] 11, [REDACTED] 1,

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

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

**9**

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

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

### **Calcolo consistenza Commerciale**

#### *Criteria di misurazione della consistenza commerciale*

Per la determinazione della superficie commerciale



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

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

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



vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### **Prezzo marginale della caratteristica “Data”**

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

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

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

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

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

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

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



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

$\text{SUPCON}$  = superficie condominiale rilevata in metri quadrati  
 $q$  = quota millesimale del comparabile

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

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

### Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

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

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

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

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

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

### Metodo di accertamento e di stima

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

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

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti



funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### Descrizione della stima immobiliare:

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

### Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

**Denominazione cespite:** Stima Immobile adibito a terrazzo con torrino scala

Comune:	<b>RAMACCA (CT), 95040</b>
Indirizzo:	[REDACTED]

### Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

**Stima Immobile adibito a terrazzo con torrino scala -  
 Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**  
 [REDACTED]

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine



peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

### Individuazione catastale

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

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

- *SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:*

**Stima Immobile adibito a terrazzo con torrino scala -  
 Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**

### Ubicazione

Comune:	RAMACCA ( CT), 95040
Indirizzo:	[REDACTED]
Piano:	3

### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED] (graffato con la particella [REDACTED])
Subalterno:	5
Categoria:	F/5
Consistenza:	85
Quota:	1/2

Tipologia	Stato conservat	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo		Mini	Massi	Superficie



Zona OMI	ivo			Superficie	mo	mo	ie
Abitazioni civili	NORMALE	410,00	610,00	Lorda	1,50	2,20	Lorda

Quota oggetto della stima 1/2

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

*Stima Immobile adibito a terrazzo con torrino scala*

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<b>Superfici coperte calpestabili (100%)</b>	Superficie lorda	10,00
	Superficie commerciale	<b>10,00</b>
<b>Superfici pareti perimetrali esterne (100%)</b>	Superficie lorda	33,00
	Superficie commerciale	<b>33,00</b>
<b>Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m<sup>2</sup>; 10% sulla quota eccedente)</b>	Superficie lorda	57,00
	Superficie commerciale	<b>10,70</b>
	Superficie utile netta	<b>10,00</b>
	Superficie utile lorda	<b>10,00</b>
	Superficie commerciale	<b>54,00</b>



### MCA (Market Comparison Approach)

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	appartamento via Roma f.140 p.1148	appartamento via giusti f.140 p.692 sub.2	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	53.710,00 €	75.000,00 €	
3	Data del contratto	14/02/2023	17/03/2022	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-16	-27	
5	Prezzo marginale	-44,76 €	-62,50 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>716,16 €</b>	<b>1.687,50 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	198,20	109,00	53,70
8	Differenziale	-144,50	-55,30	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	270,99 €	688,07 €	
10	Prezzo marginale Superficie	270,99 €	270,99 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-39.158,06 €</b>	<b>-14.985,75 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Primo	Primo	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	0
15	Differenziale	-1,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata



21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	15.268,10 €	61.701,75 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	77,03 €	566,07 €	
27	Prezzo corretto medio	38.484,93 €	38.484,93 €	
28	Scarto %	-60,33%	60,33%	
29	Scarto assoluto	-23.216,83 €	23.216,82 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Sud	Ovest
31	Valore numerico	3	7	3
32	Differenziale	0,00	-4,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
34	Valore numerico	1	1	1
35	Differenziale	0,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale
37	Valore numerico	1	1	1
38	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	-11.608,41 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Affacci	0,00 €

Divergenza:	304,12%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	38.484,93 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	15.268,10 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	15.268,00 €



A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali dei lastrici solari pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,2, ovvero:

Euro 15.268 x 1,20 = Euro 18.321,60

Al suddetto valore andrà decurtato il costo per la demolizione e conferimento in discarica autorizzata degli inerti e stimati in euro 4.000, dopodiché verrà decurtato il 15% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a: €. 18.321,60 - €.4.000 – 15 % =

valore complessivo €.12.173,36

valore quota pignorata: €.48.292,26 x ½ = **euro 6.086,68**

### 10

#### Formazione di lotti .

#### LOTTO 10:

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

### 11

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

L'immobile pignorato è in possesso dell'esecutata per ½ .

### 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.7 fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetria quotata riportata nell'allegato 12.

**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, essendo costituito da un lastrico solare, non necessita dell'attestato di prestazione energetica.

**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.



**LOTTO 11:**

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

**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.11 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un negozio al piano terra in via [REDACTED] e adibito a g [REDACTED] dalla superficie utile di mq.57,25 e lorda di mq.84,50.

Il suddetto lotto, confina a ovest con via [REDACTED], a nord con il fabbricato particella [REDACTED] sub.10, ad est con via [REDACTED] E [REDACTED] ed a sud con via [REDACTED] [REDACTED] i (foto 64).

Il lotto 11, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED], categoria C/1, classe 5, consistenza 49 mq, rendita euro 784,50, ubicazione: [REDACTED], piano terra, ditta: [REDACTED] prop. Per 1/9 + altri.



**2**

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

Il lotto n.11 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un negozio al piano terra in via [REDACTED] adibito a [REDACTED] dalla superficie utile di mq.57,25 e lorda di mq.84,50, altezza interna di mt.3,40 e suddiviso in una sala adibita a [REDACTED] di mt.9,60 x 3,28 = mq.33,55 con porta d'accesso blindata su via [REDACTED] e due finestre espositive su via [REDACTED] (foto 64), un vano retro bottega di mt.3,17 x 3,08 = mq.12 dotato di porta esterna su via [REDACTED], un'adiacente ripostiglio di mq.6,20 ed un piccolo servizio igienico di mq.5,48 (vedi planimetria quotata dell'allegato 13).

Il suddetto negozio ha struttura portante in muratura con muri perimetrali da 75 cm, pavimenti costituiti da marmi pregiati, pareti e soffitti finemente tinteggiati (foto 65) e servizio igienico dotato di piastrelle per metà dell'altezza con impianto di aria forzata (foto 66).

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

**3**

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



A seguito delle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto negozio del piano terra alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 8/9/1945 e contenuto all'interno della busta catastale n.927 del Comune di Ramacca.

#### 4

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

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, non è stato reperito nessuna pratica ma dalle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto negozio del piano terra alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 8/9/1945 e contenuto all'interno della busta catastale n.927 del Comune di Ramacca per cui visto che allegata alla successiva planimetria catastale del 16.01.2001 vi era il modello 1Na parte I in cui veniva dichiarato che l'immobile era stato edificato antecedentemente all'anno 1942, lo stesso è d ritenersi 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 non necessita di accatastamento.

**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 destinazione d'uso, non è



comodamente divisibile.

**8**

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

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],



[REDACTED] 3, [REDACTED] 9, [REDACTED] 11, [REDACTED] 1,

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

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

**9**

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

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

### **Calcolo consistenza Commerciale**

#### *Criteria di misurazione della consistenza commerciale*

Per la determinazione della superficie commerciale



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

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

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



vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

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

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

Per quanto sopra, viste le caratteristiche esterne, gli anni di costruzione e l'ubicazione, i valori di compravendita verranno 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 il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

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

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

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo



avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

essendo

$P'$  = prezzo medio dell'area edificata

$\text{SUPCON}$  = 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 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 attività commerciale

Comune:	<b>RAMACCA (CT), 95040</b>
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 attività commerciale -  
 Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**  
 [REDACTED]

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali,



tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

## Individuazione catastale

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

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

- **SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE:**

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

### Ubicazione

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

### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	6
Categoria:	C/1
Classe:	5
Consistenza:	49
Quota:	1/9
Rendita catastale:	784,50 €
Valore catastale:	3.734,22 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie



				<b>ie</b>			
Magazzini	NORMALE	250,00	410,00	Lorda	1,20	1,90	Lorda

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

### Stima Immobile adibito ad attività commerciale

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<b>Superfici coperte calpestabili (100%)</b>	Superficie lorda	57,25
	Superficie commerciale	<b>57,25</b>
<b>Superfici pareti perimetrali esterne (100%)</b>	Superficie lorda	18,10
	Superficie commerciale	<b>18,10</b>
<b>Superfici pareti interne (100%)</b>	Superficie lorda	3,30
	Superficie commerciale	<b>3,30</b>
<b>Superfici pareti in comunione (50%)</b>	Superficie lorda	4,90
	Superficie commerciale	<b>2,45</b>
	Superficie utile netta	<b>57,25</b>
	Superficie utile lorda	<b>60,55</b>
	Superficie commerciale	<b>81,00</b>

### MCA (Market Comparison Approach)

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	attività commerciale	attività commerciale	



		via Giusti	via Giusti 99	
<b>Dati del contratto</b>				
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	<b>1.604,35 €</b>	<b>550,11 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	40,00	23,00	81,10
8	Differenziale	41,10	58,10	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	875,00 €	869,57 €	
10	Prezzo marginale Superficie	869,57 €	869,57 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>35.739,33 €</b>	<b>50.522,02 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	72.343,68 €	71.072,13 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	1.808,59 €	3.090,09 €	
27	Prezzo corretto medio	71.707,91 €	71.707,91 €	
28	Scarto %	0,89%	-0,89%	
29	Scarto assoluto	635,77 €	-635,78 €	



<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Nord	Sud	Ovest
31	Valore numerico	0	7	3
32	Differenziale	3,00	-4,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
34	Valore numerico	1	1	1
35	Differenziale	0,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale
37	Valore numerico	1	1	1
38	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	181,65 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Affacci	0,00 €

Divergenza:	1,79%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	71.707,91 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	71.798,73 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	71.799,00 €

A questo punto, vista l'esposizione e le caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,90, ovvero:

$$\text{Euro } 71.799 \times 0,90 = \text{Euro } 64.619,10$$

Al suddetto valore verrà decurtato il 15% per l'assenza della



garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 64.616,10 – 15 % =

valore complessivo €.54.926,23

valore quota pignorata: €.54.587,20 / 9 = **euro 6.102,91**

**10**

### **Formazione di lotti .**

#### **LOTTO 11:**

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

**11**

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

L'immobile pignorato è in uso esclusivo dell'esecutato in quanto trattasi di negozio adibito a [REDACTED].

**12**

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

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

**13**

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

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.3 fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetria quotata riportata nell'allegato 13.



**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, il sottoscritto ctu ha redatto l'attestazione di prestazione energetica avente il seguente identificativo: 20240822-087037-72623 valido fino al 22.08.2034 avente classe energetica B 264,27 Kwh/mq anno.

**16**

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

**17**

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni.



**LOTTO 12:**

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

**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.12 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un negozio al piano terra in via [REDACTED] e adibito a [REDACTED] dalla superficie utile di mq.60,20 e lorda di mq.78,21 e annessa alla limitrofa [REDACTED] di Via [REDACTED]

Il suddetto lotto, confina a ovest con via [REDACTED] a nord con il fabbricato particella [REDACTED], ad est con via [REDACTED] ed a sud con fabbricato particella [REDACTED] (lotto 11).

Il lotto 12, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED] graffata con la particella [REDACTED] categoria C/1, classe 5, consistenza 54 mq, rendita euro 864,55,



ubicazione: [REDACTED], piano terra, ditta: [REDACTED]  
prop. Per 1/9 + altri.

**2**

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

Il lotto n.12 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un negozio al piano terra in via [REDACTED] (foto 68/A) adibito a [REDACTED] dalla superficie utile di mq.60,20 e lorda di mq.78,21, altezza interna di mt.3,00 data da un controsoffitto e mt.3,40 reali (foto 68).

Il negozio è suddiviso in una sala espositiva adibita a [REDACTED] di mq.35,80 con piccolo ripostiglio di mq.1,80 (foto 68, 69), di un retrostante vano di mq.21,75, altezza interna di mt.2,70 e benedettina verso la via [REDACTED] più ripostiglio di mq.0,90 circa (foto 67/B) in tutto annesso alla limitrofa gioielleria di via [REDACTED].

Nella planimetria del piano terra e identificata come allegato 14, vi è un accesso interno dal vano di [REDACTED] a quello di via [REDACTED] con dei gradini ma che di fatto non è accessibile grazie alla chiusura della stessa porta e all'apposizione della vetrina espositiva visibile nella foto 69.

Nel retrostante vano che prospetta con via [REDACTED], a detta dell'esecutato, vi risiede la propria madre che per mezzo di una porta interna, vi accede dal vano scala dei lotti 16 e 17, vedi allegato 14.

Il suddetto negozio ha struttura portante in muratura con muri



perimetrali da 75 cm e pavimentazione costituita da mattoni in gres porcellanato.

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

### 3

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

A seguito delle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto negozio del piano terra alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 8/9/1945 e contenuto all'interno della busta catastale n.927 del Comune di Ramacca.

### 4

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

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, non è stato reperito nessuna pratica ma dalle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia



delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto negozio del piano terra alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 8/9/1945 e contenuto all'interno della busta catastale n.927 del Comune di Ramacca per cui visto che allegata alla successiva planimetria catastale del 16.01.2001 vi era il modello 1Na parte I in cui veniva dichiarato che l'immobile era stato edificato antecedentemente all'anno 1942, lo stesso è d ritenersi 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 non necessita di accatastamento.

**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 destinazione d'uso e l'annessione alla limitrofa gioielleria, non è comodamente divisibile.

## 8

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

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

**Risulta altresì anche i seguenti Gravami:**

**Ipoteca in rinnovazione del 12.4.2006 iscritta ai**



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

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

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



**9**

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

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

**Calcolo consistenza Commerciale**

*Criteria di misurazione della consistenza commerciale*

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di 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 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

$\text{SUPCON}$  = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

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

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

### Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

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

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

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



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

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

### Metodo di accertamento e di stima

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

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo 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 attività commerciale

Comune:	<b>RAMACCA (CT), 95040</b>
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 attività commerciale -  
 Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**  
 [REDACTED]

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

**Individuazione catastale**

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

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

**SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE:**

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

**Ubicazione**

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

**Dati catastali**

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	10
Categoria:	C/1
Classe:	5



Consistenza:	54
Quota:	1/9
Rendita catastale:	864,55 €
Valore catastale:	4.115,26 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Magazzini	NORMALE	250,00	410,00	Lorda	1,20	1,90	Lorda

#### VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

#### Stima Immobile adibito ad attività commerciale

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<b>Superfici coperte calpestabili (100%)</b>	Superficie lorda	60,20
	Superficie commerciale	<b>60,20</b>
<b>Superfici pareti perimetrali esterne (100%)</b>	Superficie lorda	8,40
	Superficie commerciale	<b>8,40</b>
<b>Superfici pareti interne (100%)</b>	Superficie lorda	3,70
	Superficie commerciale	<b>3,70</b>
<b>Superfici pareti in comunione (50%)</b>	Superficie lorda	4,50
	Superficie commerciale	<b>2,25</b>
	Superficie utile netta	<b>60,20</b>
	Superficie utile lorda	<b>63,90</b>
	Superficie commerciale	<b>75,00</b>

#### MCA (Market Comparison Approach)



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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	attività commerciale via Giusti	attività commerciale via Giusti 99	
<b>Dati del contratto</b>				
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	<b>1.604,35 €</b>	<b>550,11 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m²]	40,00	23,00	74,55
8	Differenziale	34,55	51,55	
9	Prezzo al m² Superficie	875,00 €	869,57 €	
10	Prezzo marginale Superficie	869,57 €	869,57 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>30.043,64 €</b>	<b>44.826,33 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	



23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	66.647,99 €	65.376,44 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	1.666,20 €	2.842,45 €	
27	Prezzo corretto medio	66.012,22 €	66.012,22 €	
28	Scarto %	0,96%	-0,96%	
29	Scarto assoluto	635,77 €	-635,78 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Nord	Sud	Ovest
31	Valore numerico	0	7	3
32	Differenziale	3,00	-4,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
34	Valore numerico	1	1	1
35	Differenziale	0,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale
37	Valore numerico	1	1	1
38	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	181,65 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Affacci	0,00 €

Divergenza:	1,94%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	66.012,22 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	66.103,04 €
Valore stimato (Arrotondato euro)	66.103,00 €

A questo punto, vista l'esposizione e le caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di



parametrazione pari a 0,90, ovvero:

Euro 66.103 x 0,90 = Euro 59.492,70

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

€. 59.492,70 – 15 % =

valore complessivo €.50.568,79

valore quota pignorata: €.50.568,79 / 9 = **euro 5.618,75**

**10**

### Formazione di lotti .

#### LOTTO 12:

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

**11**

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

L'immobile pignorato è in uso esclusivo dell'esecutato in quanto trattasi di locale negozio adibito ad esposizione dell'annessa e limitrofa [REDACTED] di via [REDACTED].

**12**

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

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



**13**

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

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.4 fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetria riportata nell'allegato 14.

**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.

Nell'immobile pignorato, il sottoscritto ctu ha redatto l'attestazione di prestazione energetica avente il seguente identificativo: 20240822-087037-72624 valido fino al 22.08.2034 avente classe energetica B 205,30 Kwh/mq anno.

**16**

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

**17**

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni.



**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] 1, categoria catastale C/3, mq.19.

**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.13 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un vetusto garage di mq.20 circa al piano terra in via [REDACTED] (foto 70).

Il suddetto lotto, confina a ovest con il fabbricato particella [REDACTED] sub.10 (lotto 12), a nord con il fabbricato particella [REDACTED], ad est con via [REDACTED] ed a sud con fabbricato particella [REDACTED] (lotto 16).

Il lotto 13, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED], categoria C/3, classe 3, consistenza 19 mq, rendita euro 68,69, ubicazione: [REDACTED] n. [REDACTED], piano terra, ditta: [REDACTED] prop. Per 1/9 + altri.



**2**

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

Il lotto n.13 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un garage in muratura al piano terra in via [REDACTED] e avente misure interne di mt.6,40 x 3,31 = mq.20,03, altezza interna di mt.1,90, porta d'ingresso in ferro e muro perimetrale esterno di cm.80 (foto 70, 71).

Il suddetto garage ha la pavimentazione data da una massiciata di cemento, solaio costituito da travi in acciaio con pignatte e porta d'accesso in ferro (foto71).

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

**3**

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

A seguito delle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto garage del piano terra alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 8/9/1945 e contenuto all'interno della busta catastale n.2063 del Comune di Ramacca.



**4**

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

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, non è stato reperito nessuna pratica ma dalle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto garage del piano terra alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 8/9/1945 e contenuto all'interno della busta catastale n. [REDACTED] del Comune di Ramacca per cui, risulta conforme allo stato dei luoghi e quindi l'immobile pignorato è da considerarsi conforme.

**5**

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

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

**6**

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

L'immobile pignorato necessita di un nuovo accatastamento sia per la mancanza della planimetria catastale e sia per il cambio di destinazione d'uso in quanto trattasi di garage e non di laboratorio artigianale identificato dalla categoria catastale C/3.

Il costo per il nuovo accatastamento stimato è di euro 900,00.

**7**

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

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

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

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

**8**

**Verifichi** l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la



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

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

**Risulta altresì anche i seguenti Gravami:**

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

**Ipoteca in rinnovazione del 13.3.2023 iscritta ai nn.11523/1084** nascente da ipoteca volontaria nascente da



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

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

**9**

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

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

**Calcolo consistenza Commerciale**

*Criteria di misurazione della consistenza commerciale*

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



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

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



La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

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

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

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

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

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

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

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a



quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:

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

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

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

### Metodo di accertamento e di stima

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

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

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

### OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI



### Descrizione della stima immobiliare:

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

### Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

**Denominazione cespite:** Stima Immobile adibito a garage

Comune:	<b>RAMACCA (CT), 95040</b>
Indirizzo:	[REDACTED]

### Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

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

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

### Individuazione catastale



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

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

**SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE:**

**Stima Immobile adibito a garage - Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**

**Ubicazione**

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

**Dati catastali**

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	[REDACTED]
Categoria:	C/3
Classe:	3
Consistenza:	19
Quota:	1/9
Rendita catastale:	68,69 €
Valore catastale:	961,66 €



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

Quota oggetto della stima 1/9

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

[Stima Immobile adibito a garage](#)

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<b>Superfici coperte calpestabili (100%)</b>	Superficie lorda	19,00
	Superficie commerciale	<b>19,00</b>
<b>Superfici pareti perimetrali esterne (100%)</b>	Superficie lorda	2,65
	Superficie commerciale	<b>2,65</b>
<b>Superfici pareti interne (100%)</b>	Superficie lorda	1,30
	Superficie commerciale	<b>1,30</b>
<b>Superfici pareti in comunione (50%)</b>	Superficie lorda	1,90
	Superficie commerciale	<b>0,95</b>
	Superficie utile netta	<b>19,00</b>
	Superficie utile lorda	<b>20,30</b>
	Superficie commerciale	<b>24,00</b>

[MCA \(Market Comparison Approach\)](#)



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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	garage via Vittorio Veneto 79	garage via vittorio emanuele III	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	31.000,00 €	40.158,00 €	
3	Data del contratto	30/01/2024	02/09/2019	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-4	-58	
5	Prezzo marginale	-25,83 €	-33,47 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>103,32 €</b>	<b>1.941,26 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m²]	119,00	106,00	23,90
8	Differenziale	-95,10	-82,10	
9	Prezzo al m² Superficie	260,50 €	378,85 €	
10	Prezzo marginale Superficie	260,50 €	260,50 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-24.773,55 €</b>	<b>-21.387,05 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	



24	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	6.329,77 €	20.712,21 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	53,19 €	195,40 €	
27	Prezzo corretto medio	13.520,99 €	13.520,99 €	
28	Scarto %	-53,19%	53,19%	
29	Scarto assoluto	-7.191,22 €	7.191,22 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Ovest	Ovest
31	Valore numerico	3	3	3
32	Differenziale	0,00	0,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Scadente	Scadente
34	Valore numerico	1	0	0
35	Differenziale	-1,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Scadente	Normale
37	Valore numerico	1	0	1
38	Differenziale	0,00	1,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	0,00 €
Manutenzione esterna edificio	2.684,22 €
Affacci	11.698,22 €

Divergenza:	227,22%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	13.520,99 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	9.013,99 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	9.014,00 €

A questo punto, vista l'esposizione e le caratteristiche generali



del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,90, ovvero:

Euro 9.014 x 1,00 = Euro 9.014,00

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

€. 9.014 – 15 % = valore complessivo €.7.661,90

valore quota pignorata: €.7.661,90 / 9 = **euro 851,32**

**10**

### **Formazione di lotti .**

#### **LOTTO 13:**

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

**11**

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

L'immobile pignorato è in uso esclusivo dell'esecutato in quanto trattasi di garage.

**12**

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

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

**13**



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

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.2 fotografie del lotto, n.1 planimetria riportata nell'allegato 15.

**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.

Nell'immobile pignorato con la categoria catastale attuale necessita dell'attestato di prestazione energetica ma il sottoscritto ctu ha scelto di non procedere nell'attesa di essere autorizzato a presentare il nuovo accatastamento in garage e che ne esclude 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.



**LOTTO 14:**

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

**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.14 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un appartamento al primo piano con l'accesso dal civico n. [REDACTED] di [REDACTED] (foto 72) e dal quale si accede ad un vano scala comune tra l'appartamento del piano primo e secondo (foto 73).

L'appartamento pignorato, confina a ovest con [REDACTED], a nord con il fabbricato particella [REDACTED] sub.2 (lotto 16), a est con via [REDACTED], a sud con [REDACTED], con sottostante negozio pignorato del lotto 11 ( fg.140 p. [REDACTED] 6) e con soprastante appartamento pignorato del lotto 14 (fg.140 particella [REDACTED]).

Il lotto 14, non risulta comodamente divisibile.



Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED], categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita euro 130,18, ubicazione: [REDACTED] piano primo, ditta: [REDACTED] prop. Per 1/9 + altri.

**2**

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

L'appartamento del lotto 14 si trova ad angolo tra la via [REDACTED] e la via [REDACTED] ed è composto da tre vani, un servizio igienico ed un ripostiglio (foto 72, 73).

La struttura portante è in muratura mista a travi e piastri in c.a. con spessore dei muri perimetrali esterni di cm.60 e 55 tra il vano intermezzo ed il soggiorno, vedi allegato 16.

Dall'ingresso dal vano scala, si accede ad un vano avente larghezze di mt.3,22 e 3,80 e profondità di mt.6,17 per complessivi mq.22,85 ad uso soggiorno e con porta esterna per l'accesso al ballatoio esterno di [REDACTED] (foto 78) ed a quello di via [REDACTED] (foto 72) nonché comunicante con il limitrofo servizio igienico di mq.3,60 e dotato di finestra esterna, vedi allegato 16.

Il vano intermezzo ha dimensioni interne di mt.3,35 x 5,22 = mq.17,50 ed è dotato di porta esterna per l'accesso al ballatoio comune di via [REDACTED] (foto 77) e porta interna per l'accesso al vano scala dei limitrofi appartamenti pignorati e meglio descritti ai lotti 16 e 17 (foto 76).



Il terzo vano prospetta su via [REDACTED], ha una larghezza rilevata di mt.3,25, una superficie stimata di mq.13, ed è dotato di una porta esterna per l'accesso al limitrofo ballatoio esterno (73) e di una porta interna (foto75) per l'accesso ad un ripostiglio di circa mq.3,90, vedi allegato 16.

La pavimentazione è costituita da mattoni in gres porcellanato, le pareti ed i solai sono ben tinteggiati e l'impianto di riscaldamento è dato da radiatori alimentati da una caldaia a metano.

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

### 3

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

A seguito delle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto appartamento del piano primo alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 8/9/1945 e contenuto all'interno della busta catastale n. [REDACTED] del Comune di Ramacca.

### 4

**accerti** per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di



sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, non è stato reperito nessuna pratica ma dalle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto appartamento del piano primo alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 8/9/1945 e contenuto all'interno della busta catastale n.927 del Comune di Ramacca e successivamente riportato nell'attuale planimetria catastale in cui nel mod. 1Na parte I, veniva dichiarato l'anno di costruzione antecedente all'anno 1942 per cui, l'immobile pignorato è da considerarsi conforme.

## 5

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

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

## 6

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

L'attuale planimetria catastale necessita di un nuovo invio per una migliore rappresentazione grafica in quanto le misure



dell'attuale planimetria catastale, non è congrua.

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

**7**

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

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

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

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

**8**

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



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

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

**Risulta altresì anche i seguenti Gravami:**

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

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



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

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

**9**

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

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

### **Calcolo consistenza Commerciale**

#### *Criteria di misurazione della consistenza commerciale*

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

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



“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

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

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale immobile, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate,



ovvero parametrandolo al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

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

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

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

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

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

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

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità



immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

essendo

$P'$  = prezzo medio dell'area edificata

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

### **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

$\text{SUPCON}$  = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile



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

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

### Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

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

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

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

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

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

### Metodo di accertamento e di stima

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

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

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

## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### Descrizione della stima immobiliare:

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



confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

## Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

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

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

## Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

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

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni 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
- 
- **SCHEDE DESCRITTIVE IMMOBILE:**



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

### Ubicazione

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

### Dati catastali

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

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

Quota oggetto della stima 1/9

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

[Stima Immobile adibito ad appartamento](#)

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	71,00
	Superficie commerciale	<b>71,00</b>



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

**MCA (Market Comparison Approach)**

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	appartamento via Roma f.140 p.1148	appartamento via giusti f.140 p.692 sub.2	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	53.710,00 €	75.000,00 €	
3	Data del contratto	14/02/2023	17/03/2022	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-16	-27	
5	Prezzo marginale	-44,76 €	-62,50 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>716,16 €</b>	<b>1.687,50 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	198,20	109,00	97,25



8	Differenziale	-100,95	-11,75	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	270,99 €	688,07 €	
10	Prezzo marginale Superficie	270,99 €	270,99 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-27.356,44 €	-3.184,13 €	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Primo	Primo	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	1
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	27.069,72 €	73.503,37 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	136,58 €	674,34 €	
27	Prezzo corretto medio	50.286,55 €	50.286,55 €	
28	Scarto %	-46,17%	46,17%	
29	Scarto assoluto	-23.216,83 €	23.216,82 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Sud	Ovest
31	Valore numerico	3	7	3
32	Differenziale	0,00	-4,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
34	Valore numerico	1	1	1



35	Differenziale	0,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale
37	Valore numerico	1	1	1
38	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	-11.608,41 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Affacci	0,00 €

Divergenza:	171,53%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	50.286,55 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	27.069,72 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	27.070,00 €

A questo punto, vista l'esposizione e le caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,80, ovvero:

Euro 27.070 x 1,80 = Euro 48.726,00

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

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

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

**10**



## Formazione di lotti .

### LOTTO 14:

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

**11**

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

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

**12**

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

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

**13**

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

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.7 fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale, n.1 planimetria riportata nell'allegato 16.

**14**

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

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

**15**

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato



di prestazione energetica, secondo le normative vigenti.

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

**16**

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

**17**

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



**LOTTO 15:**

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

**1**

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

Il lotto n.15 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un appartamento al primo secondo con l'accesso dal civico n. [REDACTED] (foto 72) e dal quale si accede ad un vano scala comune tra l'appartamento del piano primo e secondo (foto 81).

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

Il lotto 15, non risulta comodamente divisibile.

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



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

2

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

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

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

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

Sul lato ovest, vi è un ampio vano di mt.5,26 x 3,25 = mq.17,00 adibito a cucina pranzo (foto83, 84) e oltre il disimpegno vi è un vano intermedio di mt.3.53 x 5,26 = mq.18,50 adibito a cameretta per ragazzi (foto 82) seguito da un ultimo vano di mt.3,32 x 5,26 = mq.7,46 adibito a camera matrimoniale (foto 85).

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



mt.2,91.

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

### 3

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

A seguito delle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto appartamento del piano primo alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 8/9/1945 e contenuto all'interno della busta catastale n.927 del Comune di Ramacca.

### 4

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

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, non è stato reperito nessuna pratica ma dalle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto



verificare che il suddetto appartamento del piano primo alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 8/9/1945 e contenuto all'interno della busta catastale n.927 del Comune di Ramacca e successivamente riportato nell'attuale planimetria catastale in cui nel mod. 1Na parte I, veniva dichiarato l'anno di costruzione antecedente all'anno 1942 per cui, l'immobile pignorato è da considerarsi conforme.

**5**

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

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

**6**

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

L'attuale planimetria catastale necessita di un nuovo invio per una migliore rappresentazione grafica in quanto le misure dell'attuale planimetria catastale, non è congrua.

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

**7**

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



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

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

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

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

## 8

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

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

**Risulta altresì anche i seguenti Gravami:**



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

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

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



**9**

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

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

**Calcolo consistenza Commerciale**

*Criteria di misurazione della consistenza commerciale*

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di 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 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:

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

$\text{SUPCON}$  = 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  $p_t = p_{\min}$ .

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

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

### **Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale**

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

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

essendo

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

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

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

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

essendo

$\text{SUPCON}$  = superficie condominiale rilevata in metri quadrati  
 $q$  = quota millesimale del comparabile

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

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

### **Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”**

Il prezzo marginale  $P(\text{Liv})$  viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di



mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

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

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

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

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

### Metodo di accertamento e di stima

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

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

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

## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### Descrizione della stima immobiliare:

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

### Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in



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

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

### Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

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

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

### Individuazione catastale

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

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

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

### Ubicazione

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



## Dati catastali

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

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

Quota oggetto della stima 1/9

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

[Stima Immobile adibito ad appartamento](#)

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<b>Superfici coperte calpestabili (100%)</b>	Superficie lorda	65,70
	Superficie commerciale	<b>65,70</b>



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

### MCA (Market Comparison Approach)

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	appartamento via Roma f.140 p.1148	appartamento via giusti f.140 p.692 sub.2	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	53.710,00 €	75.000,00 €	
3	Data del contratto	14/02/2023	17/03/2022	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-16	-27	
5	Prezzo marginale	-44,76 €	-62,50 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>716,16 €</b>	<b>1.687,50 €</b>	



<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	198,20	109,00	93,50
8	Differenziale	-104,70	-15,50	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	270,99 €	688,07 €	
10	Prezzo marginale Superficie	270,99 €	270,99 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-28.372,65 €</b>	<b>-4.200,35 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Primo	Primo	Secondo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	1
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	26.053,51 €	72.487,15 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	131,45 €	665,02 €	
27	Prezzo corretto medio	49.270,33 €	49.270,33 €	
28	Scarto %	-47,12%	47,12%	
29	Scarto assoluto	-23.216,82 €	23.216,82 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Sud	Ovest
31	Valore numerico	3	7	3
32	Differenziale	0,00	-4,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione	Normale	Normale	Normale



	esterna			
34	Valore numerico	1	1	1
35	Differenziale	0,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale
37	Valore numerico	1	1	1
38	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	-11.608,41 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Affacci	0,00 €

Divergenza:	178,22%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	49.270,33 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	26.053,51 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	26.054,00 €

A questo punto, vista l'esposizione e le caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,80, ovvero:

$$\text{Euro } 26.054 \times 1,70 = \text{Euro } 44.291,80$$

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

$$\text{€. } 44.291,80 - 15 \% = \text{valore complessivo €.37.648,03}$$

$$\text{valore quota pignorata: €.37.648,03 / 9 = euro 4.183,11}$$



**10**

**Formazione di lotti .**

**LOTTO 15:**

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

**11**

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

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

**12**

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

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

**13**

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

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.7 fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale, n.1 planimetria riportata nell'allegato 16.

**14**

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

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

**15**

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia



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

Nell'appartamento pignorato, il sottoscritto ctu,, ha redatto l'attestato di prestazione energetica avente il seguente identificativo: 20240822-087037-72626 valido fino al 22.08.2034 e avente classe energetica : E: 174,29 Kwh/mq anno.

**16**

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

**17**

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



**LOTTO 16:**

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

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

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

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



Il lotto 16, non risulta comodamente divisibile.

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

**2**

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

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

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

La suddivisione interna è così composta:

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

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

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



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

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

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

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

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

La pavimentazione è costituita da mattoni in gres porcellanato, le pareti ed i solai sono ben tinteggiati e l'impianto di riscaldamento è dato da radiatori alimentati da una caldaia a metano posta sul prospetto esterno di via [REDACTED] (foto 87).

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

### 3

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

A seguito delle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex



catasto), ho potuto verificare che il suddetto appartamento del piano primo alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 1960 e contenuto all'interno della busta catastale n. [REDACTED] del Comune di Ramacca e custodita presso l'Agenzia delle Entrate, direzione Provinciale di Catania, Ufficio Provinciale Territorio (ex Catasto).

**4**

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

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, non è stato reperito nessuna pratica ma dalle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto appartamento del piano primo alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 1960 e contenuto all'interno della busta catastale n.2063 del Comune di Ramacca e custodito all'ex Catasto di Catania per cui l'immobile pignorato, è da considerarsi conforme.

**5**

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

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



destinazione urbanistica.

## 6

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

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

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

## 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



intestataro dell'immobile pignorato.

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

**8**

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

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]  
 [REDACTED],  
 [REDACTED] 3, [REDACTED] 9, [REDACTED] 11, [REDACTED] 1,

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

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

**9**

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

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

**Calcolo consistenza Commerciale**



### ***Criteria di misurazione della consistenza commerciale***

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

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

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



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

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale immobile, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, ovvero 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:

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

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

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà



il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

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

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

## FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

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

### Prezzo marginale della caratteristica “**Data**”

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### Metodo di accertamento e di stima

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

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo



MCA-, si ha:

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

## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### Descrizione della stima immobiliare:

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

### Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

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

Comune:	<b>RAMACCA (CT), 95040</b>
Indirizzo:	Via [REDACTED]

### Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

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



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

### Individuazione catastale

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

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

- **SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:**

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

### Ubicazione

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

### Dati catastali

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



catastale:

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

Quota oggetto della stima 1/9

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

[Stima Immobile adibito ad appartamento](#)**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

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



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

**MCA (Market Comparison Approach)**

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	appartamento via Roma f.140 p.1148	appartamento via giusti f.140 p.692 sub.2	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	53.710,00 €	75.000,00 €	
3	Data del contratto	14/02/2023	17/03/2022	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-16	-27	
5	Prezzo marginale	-44,76 €	-62,50 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>716,16 €</b>	<b>1.687,50 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	198,20	109,00	88,53
8	Differenziale	-109,67	-20,47	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	270,99 €	688,07 €	
10	Prezzo marginale Superficie	270,99 €	270,99 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-29.719,47 €</b>	<b>-5.547,17 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Primo	Primo	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	1
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				



20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	24.706,69 €	71.140,33 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	124,66 €	652,66 €	
27	Prezzo corretto medio	47.923,51 €	47.923,51 €	
28	Scarto %	-48,45%	48,45%	
29	Scarto assoluto	-23.216,82 €	23.216,82 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Sud	Ovest
31	Valore numerico	3	7	3
32	Differenziale	0,00	-4,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
34	Valore numerico	1	1	1
35	Differenziale	0,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale
37	Valore numerico	1	1	1
38	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	-11.608,41 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Affacci	0,00 €

Divergenza:	187,94%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	47.923,51 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	24.706,69 €



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

A questo punto, vista l'esposizione e le caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,80, ovvero:

Euro 24.707 x 1,80 = Euro 44.472,60

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

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

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

**10**

### **Formazione di lotti .**

#### **LOTTO 16:**

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

**11**

**Accertare** lo stato di possesso dell'immobile pignorato



(libero e/o occupato).

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

**12**

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

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

**13**

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

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.11 fotografie del lotto, n.1 planimetria quotata nell'allegato 18.

**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.

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



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

**16**

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

**17**

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



**LOTTO 17:**

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

**1**

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

Il lotto n.17 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un appartamento non abitato al secondo piano e soprastante terrazzo con l'accesso dal civico n. [REDACTED] di [REDACTED] (foto 98) e dal quale si accede ad un vano scala comune tra l'appartamento del piano primo e secondo (foto 99).

L'appartamento pignorato, confina a ovest con [REDACTED], a nord con il fabbricato particella [REDACTED], a est con via [REDACTED], a sud con fabbricato pignorato lotto 14 (particella [REDACTED] con sottostante appartamento pignorato del lotto 16 ( fg.140 p. [REDACTED] graffato con la particella [REDACTED] e con soprastante lastrico solare assegnato al suddetto appartamento per comodità.



Il lotto 17, non risulta comodamente divisibile.

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

2

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

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

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

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

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



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

La suddivisione interna del piano secondo è così composta:

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

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

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

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

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

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

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

La suddivisione interna del piano terzo è così composta:

terrazzo privo di pavimentazione:

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

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

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

### 3

indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 la  
 data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi  
 presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva



dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.

A seguito delle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto appartamento del piano primo alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 1960 e contenuto all'interno della busta catastale n.2063 del Comune di Ramacca e custodita presso l'Agenzia delle Entrate, direzione Provinciale di Catania, Ufficio Provinciale Territorio (ex Catasto).

#### 4

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

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, non è stato reperito nessuna pratica ma dalle varie ispezioni eseguite dal sottoscritto ctu all'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio territorio (ex catasto), ho potuto verificare che il suddetto appartamento del piano secondo alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto già censito dal catasto con modello 5 del 1960 e contenuto all'interno della busta catastale n.2063 del Comune di Ramacca e custodito dall'ex Catasto di Catania per cui l'immobile pignorato, è da considerarsi conforme.



**5**

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

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

**6**

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

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

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

**7**

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

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



di progetto di divisione.

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

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

### 8

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

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

### **Risulta altresì anche i seguenti Gravami:**

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



al foglio 140 particelle [REDACTED] 1, [REDACTED],  
 [REDACTED] 6 (lotto 11), [REDACTED] (lotto 14), [REDACTED] (lotto 15),  
 [REDACTED] (lotto 16),  
 [REDACTED] (lotto 17), [REDACTED] (lotto 12), [REDACTED], [REDACTED]  
 [REDACTED],  
 [REDACTED] 3, [REDACTED] 9, [REDACTED] 11, [REDACTED] 1,

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

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

**9**

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



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

### **Calcolo consistenza Commerciale**

#### *Criteria di misurazione della consistenza commerciale*

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di 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 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:

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:

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

essendo

$\text{SUPCON}$  = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

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

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

### Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

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

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

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

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

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



## Metodo di accertamento e di stima

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

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

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

## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### Descrizione della stima immobiliare:

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

### Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

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

Comune:	<b>RAMACCA (CT), 95040</b>
Indirizzo:	Via [REDACTED], piano secondo

### Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto



opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

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

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

### Individuazione catastale

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

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

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

### Ubicazione

Comune:	RAMACCA ( CT), 95040
Indirizzo:	Via [REDACTED]
Piano:	2
Dati catastali	
Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140



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

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

Quota oggetto della stima 1/9

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

[Stima Immobile adibito ad appartamento](#)

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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



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

### MCA (Market Comparison Approach)

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	appartamento via Roma f.140 p.1148	appartamento via giusti f.140 p.692 sub.2	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	53.710,00 €	75.000,00 €	
3	Data del contratto	14/02/2023	17/03/2022	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-16	-27	
5	Prezzo marginale	-44,76 €	-62,50 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>716,16 €</b>	<b>1.687,50 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	198,20	109,00	85,98
8	Differenziale	-112,22	-23,02	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	270,99 €	688,07 €	
10	Prezzo marginale Superficie	270,99 €	270,99 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-30.410,50 €</b>	<b>-6.238,19 €</b>	



<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Primo	Primo	Secondo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	1
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	24.015,66 €	70.449,31 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	121,17 €	646,32 €	
27	Prezzo corretto medio	47.232,49 €	47.232,49 €	
28	Scarto %	-49,15%	49,15%	
29	Scarto assoluto	-23.216,83 €	23.216,82 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Sud	Ovest
31	Valore numerico	3	7	3
32	Differenziale	0,00	-4,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
34	Valore numerico	1	1	1
35	Differenziale	0,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale
37	Valore numerico	1	1	1
38	Differenziale	0,00	0,00	



Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	-11.608,41 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Affacci	0,00 €

Divergenza:	193,35%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	47.232,49 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	24.015,66 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	24.016,00 €

A questo punto, vista l'esposizione e le caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,70, ovvero:

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

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

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

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

**10**

### Formazione di lotti .

#### LOTTO 17:

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



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

**11**

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

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

**12**

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

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

**13**

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

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

**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.

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



prima eseguire un nuovo accatastamento.

**16**

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

**17**

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



**LOTTO 18:**

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

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

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

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

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



S [REDACTED] prop. Per ½ e [REDACTED] prop. Per ½ mentre di fatto il suddetto garage deve essere estrapolato dall'attuale consistenza catastale del lotto 1.

## 2

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

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

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

## 3

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

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



**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 si può confermare che non ha subito variazioni di cubatura in quanto la sagoma esterna ed interna è rimasta invariata.

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

**5**

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

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

**6**

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

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

**7**

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

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

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

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

**8**

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



alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 16.10.1995 rep.6434 rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il 27.10. [REDACTED] ai nn. [REDACTED] 6/24486 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] sub.1, [REDACTED] sub.2, [REDACTED] sub.6 (lotto 11), [REDACTED] sub.8 (lotto 14), [REDACTED] sub.10 (lotto 15), [REDACTED] sub.2 (lotto 16), [REDACTED] sub.3 (lotto 17), [REDACTED] sub.10 (lotto 12), [REDACTED] sub.1, [REDACTED] sub.2, [REDACTED] sub.3, [REDACTED] sub.9, [REDACTED] sub.11, [REDACTED] sub.1,

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

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

**9**

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

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

### **Calcolo consistenza Commerciale**

#### *Criteria di misurazione della consistenza commerciale*

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



stesso Osservatorio Immobiliare.

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

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



perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

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

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

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

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

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

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

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti



“**Comparabili**” (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell’immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

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

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

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

### **Prezzo marginale della caratteristica “Data”**

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo  $i$  il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

### **Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in assenza di area esterna e di area condominiale**

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p_{\min}$ .

### **Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area condominiale**

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

$P'$  = prezzo medio dell’area edificata

$\text{SUPCON}$  = 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  $p_t = p \text{ min.}$

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(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

### **Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale**

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell’area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$



Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone  $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

### **Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”**

Il prezzo marginale **P** (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1-\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

### ***Metodo di accertamento e di stima***

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA-, si ha:

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.



## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### *Descrizione della stima immobiliare:*

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

### *Ubicazione*

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

**Denominazione cespite:** Stima Immobile adibito a garage via

[REDACTED]

Comune:	RAMACCA (CT), 95040
Indirizzo:	[REDACTED]

### *Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate*

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

**Stima Immobile adibito a garage via [REDACTED]**  
**Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**  
 [REDACTED]



Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

### **Individuazione catastale**

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali
- **SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:**

Stima Immobile adibito a garage via Mazzini 11 - Fabbricato  
 sito nel comune di RAMACCA (CT)

### **Ubicazione**

Comune:	RAMACCA ( CT), 95040
Indirizzo:	[REDACTED]
Piano:	terra

### **Dati catastali**

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	2
Categoria:	A/2
Classe:	1
Consistenza:	10,
Rendita	542,28 €



catastale:	
Valore catastale:	68.327,28 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410,00	610,00	Lorda	1,50	2,20	Lorda

#### VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito a garage via **Mazzini 11.**

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<b>Superfici coperte calpestabili (100%)</b>	Superficie lorda	24,95
	Superficie commerciale	<b>24,95</b>
<b>Superfici pareti perimetrali esterne (100%)</b>	Superficie lorda	20,00
	Superficie commerciale	<b>20,00</b>
<b>Superfici pareti in comunione (50%)</b>	Superficie lorda	60,00
	Superficie commerciale	<b>30,00</b>
	Superficie utile netta	<b>24,95</b>
	Superficie utile lorda	<b>24,95</b>
	Superficie commerciale	<b>75,00</b>



MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	garage via Vittorio Veneto 79	gagare via vittorio emanuele III	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	31.000,00 €	40.158,00 €	
3	Data del contratto	30/01/2024	02/09/2019	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-4	-58	
5	Prezzo marginale	-25,83 €	-33,47 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>103,32 €</b>	<b>1.941,26 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m²]	119,00	106,00	74,95
8	Differenziale	-44,05	-31,05	
9	Prezzo al m² Superficie	260,50 €	378,85 €	
10	Prezzo marginale Superficie	260,50 €	260,50 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-11.475,03 €</b>	<b>-8.088,53 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata



21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	19.628,29 €	34.010,73 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	164,94 €	320,86 €	
27	Prezzo corretto medio	26.819,51 €	26.819,51 €	
28	Scarto %	-26,81%	26,81%	
29	Scarto assoluto	-7.191,22 €	7.191,22 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Ovest	Nord
31	Valore numerico	3	3	0
32	Differenziale	-3,00	-3,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Scadente	Scadente
34	Valore numerico	1	0	0
35	Differenziale	-1,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Scadente	Scadente
37	Valore numerico	1	0	0
38	Differenziale	-1,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	-10.203,22 €
Manutenzione esterna edificio	7.191,22 €
Affacci	7.191,22 €

Divergenza:	73,27%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	26.819,51 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	3.401,07 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	3.401,00 €



A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 2,5, ovvero:

Euro 3.401,00 x 2,5 = Euro 8.502,50

Al suddetto valore non andrà decurtato il costo per il nuovo accatastamento in quanto fa parte delle spese occorrenti per la vendita all'asta così come l'APE dopodiché sarà invece decurtato il costo per la sanatoria ed un 15% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 8.502,50 - €.1.500 - 15 % = **valore: €.5.952,12**



**10**

**Formazione di lotti .**

**LOTTO 18:**

Piena proprietà di un garage a piano terra di mq.24,95 in Ramacca [REDACTED] censito erroneamente al ceu al foglio 140 particella [REDACTED] sub.2.

**11**

**Accertare** lo stato di possesso dell'immobile pignorato (libero e/o occupato).

L'immobile pignorato è in uso dell'esecutato come deposito (foto 22).

**12**

**Accertare** se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

**13**

**Allegare** planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.3 fotografie del lotto, n.1 planimetrie quotata e redatta dal sottoscritto ctu contenuta nell'allegato 21 (piano terra).

**14**

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati sono stati prodotti nell'allegato modello riepilogativo sintetico e riportati in parte, nelle conclusioni.



**15**

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

Nell'immobile pignorato il sottoscritto ctu non ha redatto l'APE in quanto trattasi di un garage anche se catastalmente risulta vano con la categoria A/2 e posto all'interno dell'attuale planimetria catastale del lotto 1.

**16**

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

**17**

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.



**LOTTO 19:**

Piena proprietà di un garage a piano terra di mq.17,00 in Ramacca Via [REDACTED] censito erroneamente al ceu al foglio 140 particella [REDACTED] sub.2.

**1**

**identificazione** del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

Il lotto n.19 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un Garage a piano terra al civico n. [REDACTED] di via [REDACTED] con accesso dato da una saracinesca metallica (foto 2).

Il suddetto Garage confina a nord con via [REDACTED], a est e sud con fabbricato particella [REDACTED] ed a ovest con il garage pignorato del lotto 18 e attualmente censito al foglio 140 p. [REDACTED] sub.2.

Il lotto 19, a causa dell'esigua consistenza, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova erroneamente censito al foglio 140 particella [REDACTED] sub.2, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita euro 542,28, ubicazione: [REDACTED] n.32 piano terra, primo e secondo, ditta: [REDACTED] prop. Per ½ e [REDACTED] prop. Per ½ mentre di fatto



il suddetto garage deve essere estrapolato dall'attuale consistenza catastale del lotto 1.

**2**

**Redigere** una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

L'immobile pignorato è meglio raffigurato nella planimetria quotata dell'allegato 22 ed è costituito da un garage in muratura a piano terra con accesso dato da una saracinesca metallica (foto 2) ed ha una superficie utile pari a mq.17,00 data dalle misure interne accertate già nella planimetria catastale del 14.11.1939 di mt.3,40 x 4,90, una superficie lorda di mq.23,00, un'altezza interna di mt.3,00 (foto 21).

**N.B:** la vendita dell'immobile non è soggetta all'IVA, in quanto ha destinazione d'uso catastale ad abitazione.

**3**

indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.

Il suddetto garage a piano terra era già stato accertato dal catasto grazie alla redazione della planimetria catastale del fg.140 p. [REDACTED] sub.1 del lotto 2 e datata 14.11.1939 ma con destinazione d'uso ad abitazione e categoria catastale A/2.

**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 si può confermare che non ha subito variazioni di cubatura in quanto la sagoma esterna ed interna è rimasta invariata.

Per quanto sopra, visto che l'immobile è stato acquistato dall'esecutato con atto del 16.10.1995 in comunione dei beni per l'attuale consistenza di 10,5 vani anziché come garage, occorre presentare una scia per cambio di destinazione d'uso da abitazione a garage per un costo complessivo di euro 1.500.

**5**

**Allegare** per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Il fabbricato pignorato, visto che si trova censito all'interno del perimetro urbano di Ramacca, non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

**6**

**Identificare** catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

L'immobile pignorato necessita di accatastamento il cui costo è



già conteggiato alla voce 6 del lotto 1 e che ha un importo complessivo di euro 3.000 che comprende l'accatastamento dell'intero lotto 1, 18, 19.

**7**

**accerti** sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso, una bozza di progetto di divisione.

Agli esecutati il pignoramento è stato regolarmente notificato a mano in data 05.06.2023 ed già in tale data, gli stessi erano già intestatario dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato, vista la consistenza, non è comodamente divisibile.

**8**

**Verifichi** l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad



indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del [REDACTED] rep.6 [REDACTED] rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il 27.10.1995 ai nn.33056/24486 da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

**Risulta altresì anche i seguenti Gravami:**

**Ipoteca in rinnovazione del 12.4.2006 iscritta ai nn.13127/1540** nascente da decreto ingiuntivo del 22.4.1993 ed emesso dal Tribunale di Catania a favore del Banco di Sicilia spa contro [REDACTED] per un capitale di euro 75.267,54 totale euro 129.114,22 sugli immobili censiti in Ramacca al ceu al foglio140 particelle [REDACTED] sub.1, [REDACTED] sub.2, [REDACTED] sub.6 (lotto 11), [REDACTED] sub.8 (lotto 14), [REDACTED] sub.10 (lotto 15), [REDACTED] sub.2 (lotto 16), [REDACTED] sub.3 (lotto 17), [REDACTED] sub.10 (lotto 12), [REDACTED] sub.1, [REDACTED] sub.2, [REDACTED] sub.3, [REDACTED] sub.9 [REDACTED] sub.11, [REDACTED] sub.1,

**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] sub.1, oggi particella [REDACTED] sub.1 (lotto 6),  
particella [REDACTED] sub.1 (lotto 5), particella [REDACTED] sub.3 (lotto 4),  
particella [REDACTED] sub.1 (lotto 2), particella [REDACTED] sub.2 (lotto 1) e  
particella [REDACTED] (lotto 3).

**Pignoramento immobiliare trascritto il 18.7.2023 ai nn. 35346/26773** contro [REDACTED] e [REDACTED] ed a favore di Siena NPL 2018 srl su euro 178.724,45 in forza del contratto di mutuo del 31.03.2003 e dell'atto di precetto del 05.04.2023 oltre interessi e spese,

**9**

**Determinare** il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

## **STIMA CERTA CON IL METODO Market Comparison Approach (MCA)**

### **Calcolo consistenza Commerciale**

#### *Criteri di misurazione della consistenza commerciale*

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare.

“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del



mercato immobiliare”, e cioè il D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 “Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo” ed in particolare all'allegato C. “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50% se comunicanti con i vani principali e in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principale in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per le quote eccedente i 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a 25 mq e del 5% oltre i 25 mq;
- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.



Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale immobile, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, ovvero parametrandolo al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

A seguito di approfondite ricerche di immobili compravenduti nell'ultimo periodo simile a quello pignorato e ubicati nelle medesime vicinanze, il sottoscritto ctu è riuscito a reperire otto atti compravendita inseriti per la stima con il metodo MCA (Marketing Comparison Approach) ed usati per la determinazione dei valori dei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e posti tutti nelle immediate vicinanze degli immobili pignorati.

Per quanto sopra, viste le caratteristiche esterne, gli anni di costruzione e l'ubicazione, i valori di compravendita verranno 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:

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

$\text{SUPCON}$  = 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(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone  $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

### **Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”**

Il prezzo marginale **P** (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1-\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

### **Metodo di accertamento e di stima**

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA-, si ha:

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.



## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE

### DOCUMENTALI

#### *Descrizione della stima immobiliare:*

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

#### *Ubicazione*

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

**Denominazione cespite:** Stima Immobile adibito a garage via

[REDACTED]

Comune: **RAMACCA (CT), 95040**

Indirizzo: Via [REDACTED]

#### *Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate*

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

**Stima Immobile adibito a garage via Mazzini 11 -  
 Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**

[REDACTED]

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente



possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

### *Individuazione catastale*

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agazia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali
- **SCHEDE DESCRITTIVA IMMOBILE:**

Stima Immobile adibito a garage via Mazzini 11 - Fabbricato  
 sito nel comune di RAMACCA (CT) Via Mazzini,9.

### **Ubicazione**

Comune:	RAMACCA ( CT), 95040
Indirizzo:	[REDACTED]
Piano:	t

### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	2
Categoria:	A/2
Classe:	1
Consistenza:	10,
Rendita catastale:	542,28 €



Valore catastale:	68.327,28 €
-------------------	-------------

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410,00	610,00	Lorda	1,50	2,20	Lorda

#### VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

#### [Stima Immobile adibito a garage via Mazzini 11](#)

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<b>Superfici coperte calpestabili (100%)</b>	Superficie lorda	16,66
	Superficie commerciale	<b>16,66</b>
<b>Superfici pareti perimetrali esterne (100%)</b>	Superficie lorda	12,00
	Superficie commerciale	<b>12,00</b>
<b>Superfici pareti in comunione (50%)</b>	Superficie lorda	42,00
	Superficie commerciale	<b>21,00</b>
	Superficie utile netta	<b>16,66</b>
	Superficie utile lorda	<b>16,66</b>
	Superficie commerciale	<b>50,00</b>



MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	garage via Vittorio Veneto 79	gagare via vittorio emanuele III	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	31.000,00 €	40.158,00 €	
3	Data del contratto	30/01/2024	02/09/2019	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-4	-58	
5	Prezzo marginale	-25,83 €	-33,47 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>103,32 €</b>	<b>1.941,26 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m²]	119,00	106,00	49,66
8	Differenziale	-69,34	-56,34	
9	Prezzo al m² Superficie	260,50 €	378,85 €	
10	Prezzo marginale Superficie	260,50 €	260,50 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-18.063,07 €</b>	<b>-14.676,57 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata



21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	13.040,25 €	27.422,69 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	109,58 €	258,70 €	
27	Prezzo corretto medio	20.231,47 €	20.231,47 €	
28	Scarto %	-35,54%	35,54%	
29	Scarto assoluto	-7.191,22 €	7.191,22 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Ovest	Nord
31	Valore numerico	3	3	0
32	Differenziale	-3,00	-3,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Scadente	Scadente
34	Valore numerico	1	0	0
35	Differenziale	-1,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Scadente	Scadente
37	Valore numerico	1	0	0
38	Differenziale	-1,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	-8.226,81 €
Manutenzione esterna edificio	7.191,22 €
Affacci	7.191,22 €

Divergenza:	110,29%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	20.231,47 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	2.742,27 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	2.742,00 €



A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 2,5, ovvero:

Euro 2.742,00 x 2,5 = Euro 6.855,00

Al suddetto valore non andrà decurtato il costo per il nuovo accatastamento in quanto fa parte delle spese occorrenti per la vendita all'asta così come l'APE dopodiché sarà invece decurtato il costo per la sanatoria ed un 15% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 8.502,50 - €.1.500 - 15 % = **valore: €.4.551,75**

**10**

**Formazione di lotti .**

**LOTTO 19:**

Piena proprietà di un garage a piano terra di mq.17,00 in Ramacca Via [REDACTED] censito erroneamente al ceu al foglio 140 particella [REDACTED] sub.2.

**11**

**Accertare** lo stato di possesso dell'immobile pignorato (libero e/o occupato).

L'immobile pignorato è libero.



**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.2 fotografie del lotto, n.1 planimetrie quotata e redatta dal sottoscritto ctu contenuta nell'allegato 22 (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 il sottoscritto ctu non ha redatto l'APE in quanto trattasi di un garage anche se catastalmente risulta vano con la categoria A/2 e posto all'interno dell'attuale planimetria catastale del lotto 1.



**16**

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

**17**

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.





[REDACTED] (lotto 3).

### **Documenti depositati ex art.567 c.p.c.:**

nota trascrizione del pignoramento immobiliare e certificazione notarile.

### **Documenti prodotti dal ctu**

- Planimetrie catastali aggiornate dei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.
- Visure catastali aggiornate di tutti i lotti;
- Licenza edilizia dei lotti pignorati (lotti 7, 8, 9, 10)
- n.2 Estratti di mappa del foglio 140 di Ramacca;
- n.9 titoli di proprietà utilizzati ai fini del calcolo del valore con il metodo MCA (Marketing Comparison Approach);
- titoli di provenienza lotti pignorati.

### **Titolo di acquisto della proprietà in capo: debitore esecutato**

#### **LOTTO 1:**

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 16 [REDACTED] rep.6 [REDACTED] rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il 27.10.1995 ai nn. [REDACTED]/24486 da potere di [REDACTED] e [REDACTED]

#### **LOTTO 2:**

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 16 [REDACTED] rep.6 [REDACTED] rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il 27.10.1995 ai nn. [REDACTED]/24486 da potere



di [REDACTED].

### LOTTO 3:

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED]  
[REDACTED] in forza dell'atto di vendita del  
16. [REDACTED] rep. [REDACTED] rogato in Ramacca dal Notaio Artesi  
Giuseppe e trascritto il 27.10.1995 ai nn. [REDACTED]/24486 da potere  
di [REDACTED].

### LOTTO 4:

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati Allegra  
[REDACTED] in forza dell'atto di vendita del  
[REDACTED] rep. [REDACTED] rogato in Ramacca dal Notaio Artesi  
Giuseppe e trascritto il 11.01.1992 ai nn. [REDACTED] 1862 da potere di  
[REDACTED].

### LOTTO 5:

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED]  
[REDACTED] in forza dell'atto di vendita del  
23 [REDACTED] rep. [REDACTED] rogato in Ramacca dal Notaio Artesi  
Giuseppe e trascritto il 16.05.1991 ai nn. [REDACTED]/15090 da potere  
di [REDACTED].

### LOTTO 6:

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED]  
[REDACTED] in forza dell'atto di vendita del  
06 [REDACTED] rep. [REDACTED] rogato in Ramacca dal Notaio Artesi  
Giuseppe e trascritto il 20.04.1994 ai nn. [REDACTED] 1/9337 da potere  
di [REDACTED].



**LOTTO 7:**

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutata [REDACTED] in forza della successione registrata il 28.11. [REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 1 [REDACTED] volume 9990 in morte di [REDACTED].

**LOTTO 8:**

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutata [REDACTED] in forza della successione registrata il 28.11.2 [REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 1 [REDACTED] volume 9990 in morte di [REDACTED].

**LOTTO 9:**

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutata [REDACTED] in forza della successione registrata il 28.11 [REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 1 [REDACTED] volume 9990 in morte di [REDACTED].

**LOTTO 10:**

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutata [REDACTED] in forza della successione registrata il 28.11 [REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 1 [REDACTED] volume 9990 in morte di [REDACTED].

**LOTTO 11:**

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutato [REDACTED] [REDACTED] in forza della successione registrata il 25.04.1987, e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 15 volume [REDACTED] in morte di [REDACTED].



**LOTTO 12:**

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutato [REDACTED] e in forza della successione registrata il 25. [REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 15 volume [REDACTED] in morte di [REDACTED].

**LOTTO 13:**

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutato [REDACTED] in forza della successione registrata il 25.04 [REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 15 volume [REDACTED] in morte di [REDACTED].

**LOTTO 14:**

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutato [REDACTED] in forza della successione registrata il 25 [REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 15 volume [REDACTED] in morte di [REDACTED].

**LOTTO 15:**

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutato [REDACTED] in forza della successione registrata il [REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 15 volume [REDACTED] in morte di [REDACTED].

**LOTTO 16:**

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutato [REDACTED] in forza della successione registrata il 25.04 [REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 15 volume [REDACTED] in morte di [REDACTED].



**LOTTO 17:**

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutato [REDACTED] in forza della successione registrata il 25.04.1[REDACTED], e presentata all'ufficio del registro di Caltagirone al n. 15 volume [REDACTED] in morte di [REDACTED].

**LOTTO 18:**

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 16 [REDACTED] rep. [REDACTED] 4 rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il 27.10. [REDACTED] ai nn. [REDACTED]/24486 da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

**LOTTO 19:**

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 16. [REDACTED] rep. [REDACTED] 4 rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] 24486 da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

**Regime legale dei debitore:**

[REDACTED], coniugato in comunione dei beni.

**Diritto pignoramento:**

Lotto 1: piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale;  
 Lotto 2: piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale;  
 Lotto 3: piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale;  
 Lotto 4: piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale;  
 Lotto 5: piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale;  
 Lotto 6: piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale;



- Lotto 7: piena proprietà per la quota di 1/2 indiviso con altri;  
 Lotto 8: piena proprietà per la quota di 1/2 indiviso con altri;  
 Lotto 9: piena proprietà per la quota di 1/2 indiviso con altri;  
 Lotto 10: piena proprietà per la quota di 1/9 indiviso con altri;  
 Lotto 11: piena proprietà per la quota di 1/9 indiviso con altri;  
 Lotto 12: piena proprietà per la quota di 1/9 indiviso con altri;  
 Lotto 13: piena proprietà per la quota di 1/9 indiviso con altri;  
 Lotto 14: piena proprietà per la quota di 1/9 indiviso con altri;  
 Lotto 15: piena proprietà per la quota di 1/9 indiviso con altri;  
 Lotto 16: piena proprietà per la quota di 1/9 indiviso con altri;  
 Lotto 17: piena proprietà per la quota di 1/9 indiviso con altri;  
 Lotto 18: piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale  
 Lotto 19: piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale

### **Comproprietari (non esegutati):**

- Lotto 1:** nessuno  
**Lotto 2:** nessuno  
**Lotto 3:** nessuno  
**Lotto 4:** nessuno  
**Lotto 5:** nessuno  
**Lotto 6:** nessuno  
**Lotto 7:** [REDACTED] prop. per 1/2 indiviso (sorella);  
**Lotto 8:** [REDACTED] prop. per 1/2 indiviso (sorella);  
**Lotto 9:** [REDACTED] prop. per 1/2 indiviso (sorella);  
**Lotto 10:** [REDACTED] prop. per 1/2 indiviso (sorella);  
**Lotto 11:** [REDACTED] prop. 1/9 (sorella), [REDACTED]  
 prop. per 1/9 (sorella), [REDACTED] prop. per 6/9 (madre):



- Lotto 12:** [REDACTED] prop.1/9 (sorella), [REDACTED]  
 prop. per 1/9 (sorella), [REDACTED] prop. per 6/9 (madre):
- Lotto 13:** [REDACTED] prop.1/9 (sorella), [REDACTED]  
 prop. per 1/9 (sorella), [REDACTED] prop. per 6/9 (madre):
- Lotto 14:** [REDACTED] prop.1/9 (sorella), [REDACTED]  
 prop. per 1/9 (sorella), [REDACTED] prop. per 6/9 (madre):
- Lotto 15:** [REDACTED] prop.1/9 (sorella), [REDACTED]  
 prop. per 1/9 (sorella), [REDACTED] prop. per 6/9 (madre):
- Lotto 16:** [REDACTED] prop.1/9 (sorella), [REDACTED]  
 prop. per 1/9 (sorella), [REDACTED] prop. per 6/9 (madre):
- Lotto 17:** [REDACTED] prop.1/9 (sorella), [REDACTED]  
 prop. per 1/9 (sorella), [REDACTED] prop. per 6/9 (madre):
- Lotto 18:** nessuno
- Lotto 19:** nessuno

### **Regolarità urbanistica:**

- lotto 1:** conforme ( ante 01/09/1967);
- lotto 2:** conforme ( ante 01/09/1967);
- lotto 3:** conforme ( ante 01/09/1967);
- lotto 4:** non conforme ( post 01/09/1967);
- lotto 5:** non conforme ( post 01/09/1967);
- lotto 6:** non conforme ( post 01/09/1967);
- lotto 7:** conforme ( ante 01/09/1967);
- lotto 8:** non conforme ( post 01/09/1967);
- lotto 9:** non conforme ( post 01/09/1967);
- lotto 10:** non conforme ( post 01/09/1967);



**lotto 11:** conforme ( ante 01/09/1967);

**lotto 12:** conforme ( ante 01/09/1967);

**lotto 13:** conforme ( ante 01/09/1967);

**lotto 14:** conforme ( ante 01/09/1967);

**lotto 15:** conforme ( ante 01/09/1967);

**lotto 16:** conforme ( ante 01/09/1967);

**lotto 17:** conforme ( ante 01/09/1967);

**lotto 18:** conforme ( ante 01/09/1967);

**lotto 19:** conforme ( ante 01/09/1967);

**Costi eventuali irregolarità del lotto 1:**

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: euro 3.000

**Costi eventuali irregolarità del lotto 2:**

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: euro 800

**Costi eventuali irregolarità del lotto 3:**

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: nessuno

**Costi eventuali irregolarità del lotto 4:**

costo per regolarità urbanistica: euro 2.500

costo per regolarità catastale: euro 900

**Costi eventuali irregolarità del lotto 5:**

costo per regolarità urbanistica: euro 1.500

costo per regolarità catastale: euro 900

**Costi eventuali irregolarità del lotto 6:**

costo per regolarità urbanistica: euro 1.000



costo per regolarità catastale: euro 900

**Costi eventuali irregolarità del lotto 7:**

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: nessuno

**Costi eventuali irregolarità del lotto 8:**

costo per regolarità urbanistica: euro 1.500

costo per regolarità catastale: nessuno

**Costi eventuali irregolarità del lotto 9:**

costo per regolarità urbanistica: euro 1.500

costo per regolarità catastale: nessuno

**Costi eventuali irregolarità del lotto 10:**

costo per regolarità urbanistica: euro 4.000

costo per regolarità catastale: nessuno

**Costi eventuali irregolarità del lotto 11:**

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: nessuno

**Costi eventuali irregolarità del lotto 12:**

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: nessuno

**Costi eventuali irregolarità del lotto 13:**

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: euro 900

**Costi eventuali irregolarità del lotto 14:**

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: euro 1.200

**Costi eventuali irregolarità del lotto 15:**

costo per regolarità urbanistica: nessuno



costo per regolarità catastale: euro 1.200

**Costi eventuali irregolarità del lotto 16:**

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: euro 1.200

**Costi eventuali irregolarità del lotto 17:**

costo per regolarità urbanistica: nessuno

costo per regolarità catastale: euro 1.200

**Costi eventuali irregolarità del lotto 18:**

costo per regolarità urbanistica: euro 1.500

costo per regolarità catastale: (già compresa nel lotto 1)

**Costi eventuali irregolarità del lotto 19:**

costo per regolarità urbanistica: euro 1.500

costo per regolarità catastale: (già compresa nel lotto 1)

**Stato occupazione del bene:**

lotto 1: libero

lotto 2: libero

lotto 3: libero

lotto 4: occupato

lotto 5: libero

lotto 6: libero

lotto 7: libero

lotto 8: libero

lotto 9: occupato (abitazione principale esecutata)

lotto 10: occupato (dalla sorella dell'esecutata)

lotto 11: occupato



lotto 12: occupato

lotto 13: libero

lotto 14: occupato

lotto 15: occupato

lotto 16: occupato (dalla madre dell'esecutato)

lotto 17: libero

lotto 18: occupato

lotto 19: libero

**descrizione del bene per il piano di vendita:**

**procedimento n.22/2022 R.g.es.**

**LOTTO 1:**

Piena proprietà di una vetusta palazzina in Ramacca posta ai piani terra, primo e secondo di [REDACTED] e n.2 retrostanti garage in via [REDACTED] per una superficie complessiva utile di mq.220 oltre aree scoperte e censito al ceu al fg.140 part. [REDACTED] vani 10,5, categoria catastale A/2.

**LOTTO 2:**

Piena proprietà di un vetusto locale a piano terra di mq.11,50 in Ramacca [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 part. [REDACTED], categoria catastale C/1, mq.18.

**LOTTO 3:**

Piena proprietà di un vetusto locale a piano terra in Ramacca [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 particella [REDACTED] categoria catastale C/1, mq.18.



**LOTTO 4:**

Piena proprietà di un piccolo appartamento a piano primo composto da due piccoli vani, un servizio igienico e un ripostiglio per complessivi mq.24,40 in Ramacca Via [REDACTED] n. [REDACTED] censito al ceu al fg 140 particella [REDACTED], categoria catastale A/5, vani 1,5 mq.31.

**LOTTO 5:**

Piena proprietà di un piccolo garage a piano terra di mq.24,95 in Ramacca V. [REDACTED] censito al ceu al fg 140 particella [REDACTED], categoria catastale A/4, vani 1,5.

**LOTTO 6:**

Piena proprietà di un piccolo e vetusto locale deposito di mq.23,70 in Ramacca avente l'ingresso murato in via [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 particella [REDACTED] categoria catastale A/6, vani 1 di mq.30.

**LOTTO 7:**

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], categoria catastale C/6, mq.21.

**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] e particella [REDACTED] categoria catastale A/3 e foglio 140 particella [REDACTED] categoria Catastale C/2, vani 4,5.



**LOTTO 9:**

1/2 indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.88,42 posto al piano secondo di via [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 particelle graffate [REDACTED] 4 e particella [REDACTED], categoria catastale A/3, vani 4,5.

**LOTTO 10:**

1/2 indiviso della Piena proprietà di un lastrico solare di mq.57 in Ramacca [REDACTED] con adiacente edificio abusivo di mq.40 ed il tutto censito al ceu al fg 140 particelle graffate [REDACTED] e particella [REDACTED] categoria catastale F/5 di mq.85.

**LOTTO 11:**

1/9 indiviso della Piena proprietà di un negozio adibito a [REDACTED] di mq.57,25 in Ramacca via [REDACTED] di mq.57,25 e censito al ceu al fg 140 part. [REDACTED], categoria catastale C/1, superficie mq.49.

**LOTTO 12:**

1/9 indiviso della Piena proprietà di un negozio adibito a [REDACTED] di mq.60,20 in Ramacca via [REDACTED] di mq.60,20 censito al ceu al fg 140 particelle graffate [REDACTED] e particella [REDACTED], categoria catastale C/1, superficie mq.54 e annessa alla limitrofa [REDACTED] di via [REDACTED]

**LOTTO 13:**

1/9 indiviso della Piena proprietà di un vetusto garage di mq.20 in Ramacca al piano terra di via [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 part. [REDACTED], categoria catastale C/3, mq.19.



**LOTTO 14:**

1/9 indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.60,85 posto al piano primo di [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 part. [REDACTED], categoria catastale A/4, vani 4.

**LOTTO 15:**

1/9 indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.65,70 posto al piano secondo di via [REDACTED], censito al ceu fg 140 part. [REDACTED], categoria catastale A/4, vani 4.

**LOTTO 16:**

1/9 indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.71,40 posto al piano primo di via [REDACTED], censito al ceu fg 140 particelle graffate [REDACTED] e particella [REDACTED], categoria catastale A/4, vani 3.

**LOTTO 17:**

1/9 indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca via [REDACTED] di mq.71,45 posto al piano secondo con soprastante terrazzo di mq.66,15 e ripostiglio e censito al ceu fg 140 particelle graffate [REDACTED] e particella [REDACTED], categoria catastale A/4, vani 4,5.

**LOTTO 18:**

Piena proprietà di un garage a piano terra di mq.24,95 in Ramacca Via [REDACTED] censito erroneamente al ceu al foglio 140 particella [REDACTED] sub.2.

**LOTTO 19:**

Piena proprietà di un garage a piano terra di mq.17,00 in



Ramacca [REDACTED] censito erroneamente al ceu al foglio  
 140 particella [REDACTED] sub.2.

**Valori quote pignorate e valori interi tra parentesi (€.....)**

Valore quota 1/1 stimata lotto 1:	<b>€.73.772,52</b>
Valore quota 1/1 stimata lotto 2:	<b>€.6.306,15</b>
Valore quota 1/1 stimata lotto 3:	<b>€.7.825,61</b>
Valore quota 1/1 stimata lotto 4:	<b>€.12.285,22</b>
Valore quota 1/1 stimata lotto 5:	<b>€.4.904,50</b>
Valore quota 1/1 stimata lotto 6:	<b>€.2.960,12</b>
Valore quota ½ stimata lotto 7:	<b>€.4.686,13</b> (9.372,27)
Valore quota ½ stimata lotto 8:	<b>€.25.136,71</b> (€.50.273,42)
Valore quota ½ stimata lotto 9:	<b>€.26.506,69</b> (€.53.013,39)
Valore quota ½ stimata lotto 10:	<b>€.6.086,68</b> (€.12.173,36)
Valore quota 1/9 stimata lotto 11:	<b>€.6.102,91</b> (€.54.587,20)
Valore quota 1/9 stimata lotto 12:	<b>€.5.618,75</b> (€.50.568,79)
Valore quota 1/9 stimata lotto 13:	<b>€.851,32</b> (€.7.661,90)
Valore quota 1/9 stimata lotto 14:	<b>€.4.601,90</b> (€.41.417,10)
Valore quota 1/9 stimata lotto 15:	<b>€.4.183,03</b> (€.37.648,03)
Valore quota 1/9 stimata lotto 16:	<b>€.4.200,19</b> (€.37.801,71)
Valore quota 1/9 stimata lotto 17:	<b>€.3.855,90</b> (€.34.703,12)
Valore quota 1/1 stimata lotto 18:	<b>€.5.952,12</b>
Valore quota 1/1 stimata lotto 19:	<b>€.4.551,75</b>

**Totale valore quote pignorate : \_\_\_\_\_ €.210.388,23**

**Totale valore quote intere: \_\_\_\_\_ €.507.778,28**



---

**Attestati di prestazione energetica redatti dal ctu:**

Lotto 3: APE classe: C 757,19 Kwh/mq anno

Lotto 8: APE classe: D 76,42 Kwh/mq anno

Lotto 9: APE classe: E 129,94 Kwh/mq anno

Lotto 11: APE classe: B 244,27 Kwh/mq anno

Lotto 12: APE classe: B 205,30 Kwh/mq anno

Lotto 14: APE classe: F 126,75 Kwh/mq anno

Lotto 15: APE classe: E 174,29 Kwh/mq anno

---

**Attestati di prestazione energetica da redigere a seguito  
degli accatastamenti da autorizzarsi sui lotti 1, 2, 4, 16, 17.**

---

Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

modello riepilogativo sintetico;

n.110 fotografie; n.15 planimetrie catastali conformi;

n.9 atti di compravendita ad uso (comparabili);

atti originari dei lotti 1,2,3;

planimetrie quotate redatte dal ctu sul lotto 1 (allegato 1,2,3,4), sul lotto 2 (allegato 5), sul lotto 3 (allegato 6), sul lotto 4 (allegato 7), sul lotto 5 (allegato 8), sul lotto 8 (allegato 10), sul



