



STUDIO TECNICO AGRO-EDILE

Progettazione fabbricati urbani e rurali
Progetti di miglioramento fondiario
Perizie - accatastamenti - frazionamenti
Prat. Pozzi - volt. Catastali - successioni

Saverio Aliotta

*Geometra
Perito Agrario*

**MEDIATORE DI
CONTROVERSIE CIVILI
E
COMMERCIALI**

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
109/2018 R.G.E.

Immobile uso abitativo PT
e corte
Comune di Caltagirone

RELAZIONE DI PERIZIA

Data 29 NOV. 2019

Via Garibaldi, 72
95042 GRAMMICHELE (CT)
Tel / Fax 0933.940927
Cell. 339.4372669

IL TECNICO
Per. Agr. Geom. Saverio Aliotta



2019

- **Data della Valutazione**
27/09/2019
- **Data del rapporto**
27/09/2019
- **Valutatore**
Geom. Saverio Maria Aliotta CTU
Via Garibaldi N° 72 Grammichele (CT)
Tel. 0933/940927-Cell. 3394372669
- **Oggetto**
Valutazione di un fabbricato per civile
abitazione situata a Caltagirone
Oggetto di esecuzione immobiliare



RELAZIONE DI STIMA ESECUZIONE IMMOBILIARE N 109/2018 CALTAGIRONE R.G.E



Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

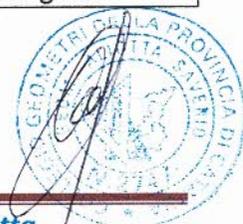
Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.

Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.



SCHEDA SINTETICA

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Esecuzione N° 109/2018 Giudice: D.ssa A.M. Patrizia Cavallaro Custode Giudiziario: Avv. Massimiliano Albergamo Esperto del procedimento: Geom. Aliotta Saverio Maria		
Diritto	Piena proprietà per la quota 1/1	
Bene	Fabbricato monofamiliare uso abitativo a PT per complessivi 6 vani catastali	
Ubicazione	Comune di Caltagirone, Contrada Corvacchio snc.	
Titolarità	Piena proprietà quota 1/1 per atto del 03/06/2009 Rogato Notaio Gaetano Cammarata Rep. 100439 trascritto a Catania il 05/06/2009 al N° 66	
Dati Catastali	NCEU Comune di Caltagirone Foglio 220 Particella 237 sub 2 PT Categ. A/3 cl. 5 consist. Vani 6 Superf. Catastale mq. 87, Rendita 238,60 – C/da Corvacchio	
Lotti	Lotto Unico	
Occupazione	Risulta Occupato dallo stesso esecutato unitamente ai familiari	
Completezza documentazione ex art 567 c.2	La documentazione risulta completa e corretta	
Irregolarità e abusi	Dalla documentazione e dai sopralluoghi sono stati rilevati irregolarità catastali urbanistiche ed edilizie	
Titolarità Urbanistica	Dalla ricerca presso l'area Tecnica del Comune di Caltagirone, risulta concessione edilizia in sanatoria L.R 7/80 e 70/81 Concessione N° 61 del 09/03/1983 rilasciata dal Comune di caltairone, successiva istanza in sanatoria del 28/02/1995 Prot. 7543 legge 724/94 art. 39 posiz. 671, pratica in itinere.	
Agibilità/Abitabilità	Manca l'agibilità e l'abitabilità	
Valore di mercato	€.63.000,00	
Vendibilità e motivo	Discreta. Per la tipologia abitativa presenta le caratteristiche di utilizzo per una famiglia tradizionale, anche se carente nel numero dei vani	
Vincoli	Nessun tipo di Vincoli	
Oneri	Nessun tipo di oneri	
APE	Si è redatto l'APE con classe energetica "F" 308,0010 KWh/mq anno	
	Iscrizioni	
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	Ipoteca Volontaria a concessione di Mutuo Fondiario, Capitale €. 65.000, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa, Contro Debitore esecutato	
	Trascrizioni	
	Trascrizione derivante da atto notarile del 03/06/2009 Rogato Notaio Cammarata Gaetano Repert. 100439	Trascrizione derivane da atto Giudiziario del 31/08/2017 Repert. 789 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Caltagirone



Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019



RELAZIONE DI PERIZIA

Il sottoscritto Geom. Per. Agr. Saverio Aliotta, con studio tecnico in Grammichele, iscritto al Collegio dei Geometri di Catania al N° 2747, all'albo dei Periti Agrari di Catania al N° 90 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone. Incarico dal Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro** di effettuare le operazioni peritali attinenti l'accertamento dei beni immobili nella procedura esecutiva **N°109/2018** Caltagirone R.G.E., al fine di determinare un congruo valore di alienazione.

In data **02/4/2019** lo scrivente CTU ha prestato giuramento presso il Tribunale Esecuzioni Immobiliari di Caltagirone e gli sono stati posti dal Giudice dell'Esecuzione i seguenti quesiti:

- 1. Identifichi** esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti,
- 2. verifichi** la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note) in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.
- 3. Verifichi** l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- 4. Accerti** l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- 5. Segnali** tempestivamente al Giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- 6. Accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
- 7. Accerti** se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- 8. Indichi** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019



Pagina 2



- 9. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato** indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); Il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;
- 10. Accerti** la conformità tra la trascrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, Piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 11. Accerti** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia, indicandone in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando , anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- 12. Verifichi**, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'Art. 40, sesto comma della Legge 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantifichi anche in via approssimativa, precisi, infine se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copie delle stesse;



**Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**



- 13. Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli;
- 14. Indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15. Accerti** se i beni pignorati siano occupati dal debitore, o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 16. Dica**, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota:
- Se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento,
 - Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente, il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3/giugno/1940, n: 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
- 17. Elenchi** ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio. La tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o basco etc) e le località in cui si trovano, fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc),
- 18. Indichi** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 19. Determini** il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- 20. Indichi** l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (Spiegandone le ragioni) predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice;

**Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

Pagina 4

- 21. Alleghi** idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 22. Verifichi**, in relazione a ciascun dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia;

COMUNICAZIONI

- ✚ Comunicazioni per sopralluoghi del 20/09/2019 e il 27/09/2019 ore 16,00, inviata al Custode nominato Avv. Massimiliano Albergamo inviati tramite PEC in data 10/09/2019 e il 16/09/2019 con ritrovo davanti la stazione ferroviaria di Caltagirone,
- ✚ Comunicazione per sopralluogo del 20/09/2019 e il 27/09/2019 ore 16,00 inviata al debitore esecutato con R.R.R. in data 10/09/2019 con ritrovo davanti la stazione ferroviaria di Caltagirone. Comunicazione telefonica per il successivo sopralluogo del 27/09/2019
- ✚ Comunicazione per sopralluogo del 20/09/2019 e il 27/09/2019 ore 16,00, inviata tramite PEC il 10/09/2019 e il 16/09/2019 all'Avv. Russo Giovanni Legale rappresentante della Banca Agricola Popolare di Ragusa (creditrice procedente) con ritrovo davanti la stazione ferroviaria di Caltagirone.

OPERAZIONI PERITALI

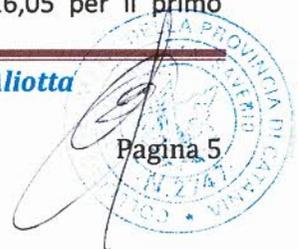
Alla data fissata del 20/09/2019 alle ore 16,00 con ritrovo davanti la stazione ferroviaria di Caltagirone, erano presenti il coniuge del debitore esecutato (omissis), il Custode Nominato Avv, Massimiliano Albergamo,assieme al collega di Studio Avv. Nicolò Larnica, non era presente L'avv. Russo Giovanni legale rappresentante del Creditore Procedente.

Le parti intervenute stabilirono di rinviare il sopralluogo per le forti piogge torrenziali per le quali non consentirono l'accesso ai luoghi.

In data 27/09/2019 davanti la stazione ferroviaria di Caltagirone erano presenti il coniuge del debitore esecutato (omissis), il Custode Nominato Avv, Massimiliano Albergamo,assieme al collega di Studio Avv. Nicolò Larnica, non era presente L'avv. Russo Giovanni legale rappresentante del Creditore Procedente.

è stato ispezionato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare in presenza del coniuge del debitore esecutato, unitamente al Custode Nominato Avv. Massimiliano Albergamo, eseguendo rilievi fotografici con note in separato foglio e redatto appositi verbali, chiusi il verbale alle ore 16,05 per il primo

**Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**



sopralluogo. Per il 2° sopralluogo chiuso il verbale alle ore 17,30 , concludendo con il Custode nominato le operazioni peritali.

Risposta al quesito N° 1 Identificazione dei Beni

Trattasi di 1 Compendio immobiliari di seguito riportato:

Lotto 01 Compendio immobiliare uso residenziale esecutato e valutazione richiesta

- ✦ Foglio 220 particella 237 sub 2 PT Categ. A/3 cl. 5 vani 6 sup.Catast. mq. 87 R.D. €.238,60 Contrada Corvacchio snc;
- ✦ Il compendio immobiliare indicato con il **lotto 01** fabbricato e corte sono intestati al Debitore esecutato (omissis) in proprietà per il 1000/1000;

Risposta al quesito N° 2 “Correttezza dei dati”

I dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono rispondenti e corretti, il pignoramento ha colpito la quota di 1000/1000 per il compendio immobiliare **lotto 01** . I dati sono rispondenti al procedimento esecutivo N° 109/2018, Rispettando altresì quanto previsto dall’Art. 567 del c.p.c. ad eccezione della quota anzidetta

Risposta al quesito N° 3 “Proprietà dei Beni”

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è di proprietà dei sig. debitore esecutato in piena proprietà

Risposta al quesito N° 4 “ Provenienza del bene”

Gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti favore del sig. Debitore Esecutato (Omissis) dai seguenti titoli:

Lotto 01 Compendio immobiliare uso residenziale

1° Passaggio

Fabbricato con annesso locale sgombero e corte di pertinenza esclusiva pervenuti per compravendita dell’esecutato, rogato Notaio Gaetano Cammarata in Caltagirone del 03/06/2009 Repertorio 100439

Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019



Risposta al quesito N° 7 “ Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli”

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 27/11/2019 non risultano a carico dell'unità immobiliare esecutato anteriore alla data di acquisto iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Dalle Ispezioni ipotecarie risultano le seguenti trascrizioni, e iscrizioni:

■ TRASCRIZIONI

Trascrizione derivante da atto Notarile Pubblico del 03/06/2009 Notaio Cammarata Gaetano in Caltagirone Repertorio 100439 – atto tra Vivi Compravendita.

- Unità negoziale N° 1 fabbricato Foglio 220 Part. 237 sub 2
- Soggetti a Favore Debitore esecutato,
- Soggetti Contro [REDACTED]

■ ISCRIZIONI

- Atto notarile Pubblico del 03/06/2009 Notaio Cammarata Gaetano in Caltagirone Repertorio 100440
- Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Capitale €. 65.000,00 tasso interesse annuo 6,26% Totale €. 97.500,00
- Unità negoziale N° 1 fabbricato Foglio 220 Part. 237 sub 2
- Soggetti a Favore Creditore Ipotecario Banca Agricola Popolare di Ragusa,
- Soggetti Contro Esecutato (Debitore Ipotecario)

■ TRASCRIZIONI

Trascrizione derivante da atto Giudiziario del 31/08/2017 Repert. 789 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Caltagirone,

Atto esecutivo Cautelare verbale di pignoramento immobili

- Unità negoziale N° 1 fabbricato Foglio 220 Part. 237 sub 2
- Soggetti a Favore Creditore Ipotecario Banca Agricola Popolare di Ragusa,
- Soggetti Contro Esecutato (Debitore Ipotecario)

Risposta al quesito N° 8 “destinazione Urbanistica”

- **LOTTO 01** Il fabbricato posto in Contrada Corvacchio Fg. 220 Part. 237 sub 2 ricadono all' interno del P.R.G. del Comune di Caltagirone in zona E1- “VERDE AGRICOLO” le cui norme di attuazione sono le seguenti:

- **Indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq**

**Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**



- Altezza massima consentita.....8,00 ml.
- Distanza minima dal confine.....7,50 ml
- Distanza dai cigli stradali non inferiore..... 15,00
- (Certificato di destinazione urbanistica allegato rilasciato dal Comune di Caltagirone in data 27/11/2019).

Risposta al quesito N° 9 " Descrizione dei Beni"

■ **Lotto 01 Compendio immobiliare uso residenziale**

1	<u>Unità immobiliare – PT – Contrada Corvacchio snc -</u>
Classificazione	Unità immobiliare monofamiliare
Comune	<u>95041 Caltagirone</u>
Indirizzo	<u>Contrada Corvacchio snc</u>
Proprietà	<u>Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)</u>
Utilizzo	<u>In Proprietà</u>
Dati catastali	<u>Fg 220 part. 237 sub 2</u>
Superf. (mq)	<u>87,00.</u>

■ **Riferimenti Catastali-Bene principale**

Comune catastale di Caltagirone,

Catasto fabbricati

✚ **Foglio 220 particella 237 sub 2 PT Categ. A/3 cl. 5 vani 6 sup.Catast. mq. 87 R.D. €.238,60 Contrada Corvacchio snc;**

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare **al Sig. Giudice** per l'esecuzione immobiliari del Tribunale di Caltagirone il valore di stima.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il Tribunale di Caltagirone per l'Esecuzioni Immobiliari incaricava lo scrivente valutatore di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019



SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Geom. E perito Agrario Aliotta Saverio Maria nato a Grammichele il 09/04/1955 via Garibaldi N° 72 95042 Grammichele (CT)-Tel. 0933/940927-Cell. 3394372669
Proprietario	Esecutato (omissis)
Richiedente la Valutazione	Tribunale di Caltagirone –Esecuzioni Immobiliari Procedimento 109/2018
Creditore Procedente	“BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC.CCOP PER AZIONI”

FASI E OPERAZIONI PERITALI

<u>Data</u>	Nominato valutatore, nell’Udienza del 29/03/2019, accettato l’incarico in data 02/04/2019
<u>20/09/2019</u>	Sopralluogo al bene oggetto di esecuzione
<u>27/09/2019</u>	

SCHEDA IMMOBILE

Denominazione

<u>Codice</u>	Subject
<u>Classificazione</u>	Unità immobiliare monofamiliare
<u>Destinazione</u>	Residenziale
<u>Proprietà</u>	Proprietà esclusiva (esecutato)
<u>Utilizzo</u>	Occupato dallo stesso con i familiari
<u>Categoria</u>	Usato
<u>Superficie</u>	87,00 mq. fabbricato Superficie esterna (SE) mq. 840



**Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

■ Descrizione Principale

L'unità immobiliare oggetto di stima è posto a PT composto da due **corpi di fabbrica** non attigui tra loro e con accessi separati ad uso diverso.

Il primo corpo di fabbricato principale è destinato ad uso residenziale con ingresso dalla stradella interpodereale dalla quale si immette all'interno della corte. Al fabbricato si accede direttamente all'interno del locale pranzo cucina e da quest'ultimo si accede al locale letto, locale lettino e locale bagno.

Attiguo al fabbricato ad uso residenziale ma con ingressi separati figura un locale garage posto sul lato destro e un locale tecnico e legnaia posto sul lato sinistro.

Il fabbricato principale è provvisto di veranda coperta aperta di tre lati della superficie di mq. 19,40, coperta da lastre in eternit.

La struttura del corpo di fabbrica è in conci di tufo, il solaio è piano in latero cemento gettato in opera, adibito a terrazzino con accesso dal vano scala esterno.

La copertura per il locale garage è a tetto inclinato a una falda con lastre in eternit, provvisto di infisso a saracinesca in metallo.

La pavimentazione dei vani ad uso residenziale è in ceramica, i muri internamente sono intonacati e tinteggiati al civile, gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio a taglio termico e vetri con scuri interni.

Il bagno è completo di pavimentazione e rivestimenti parietali in ceramica, completo altresì di pezzi sanitari.

L'abitazione è provvista di impianto idrico, mentre gli scarichi fognari avvengono tramite fossa IMHOFF (**richiesta i autorizzazione agli scarichi presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone in data 11/10/2010 – agli atti non risulta alcuna autorizzazione rilasciata**).

I locali sono provvisti di termosifoni con elementi in ghisa trasmissione del calore attraverso caldaia alimentata a legna posta all'interno del locale tecnico e legnaia.

I locali sono provvisti d'impianto elettrico con cavi sottotraccia completi di prese interruttori e punti luce ben distribuiti. Il corpo di fabbrica ha una superficie coperta di mq.

Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

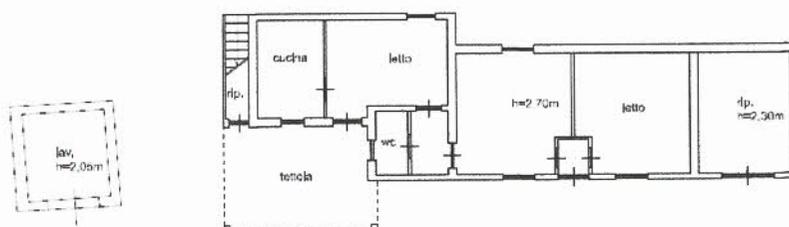


Il secondo corpo Separato dal fabbricato principale risulta altra porzione di fabbricato della superficie coperta di mq. 13,00 circa destinato a locale ripostiglio o locale di sgombero con accesso dall'esterno, la struttura del locale è in conci di tufo arenario dello spessore di cm. 25/30, la copertura è con lastre in eternit da smaltire. la pavimentazione è in battuto in cemento, i muri internamente sono privi di rinforzo e intonaco. La superficie coperta è di mq. 13,00. La porta d'ingresso è in ferro a due ante.

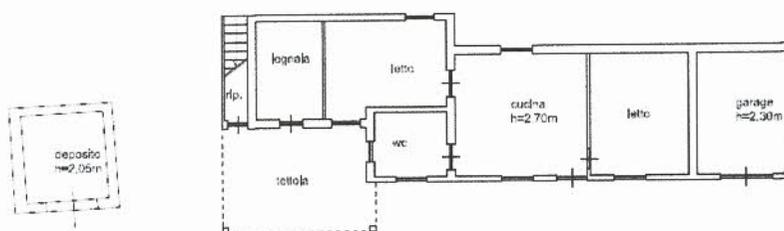
La piantina planimetrica catastale nonchè il grafico di progetto allegato alla richiesta di condono edilizio legge 724/94 presentata con istanza in sanatoria del 16/02/1995 prot. 5503 posizione N° 50.

dell' unità immobiliare oggetto di stima non è conforme con lo stato dei luoghi. Pertanto per le modifiche interne ed esterne apportate sarà necessario richiedere un permesso di costruire in sanatoria per modifica di prospetto e il cambio di destinazione d'uso da locale sgombero a garage.

Situazione catastale



Situazione reale



SUPERFICIE COMMERCIALE PT Coperta

Piano	Destin.	P/cella	sub	Dimens.	Dimens.	Quantità	S/comm
PT	abitazione	237	2			mq.	96,00
Totale superficie Commerciale							96,00
	locali di sgombero	237	2			mq.	13,00
	Area Esterna					mq.	840,00



Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMO del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019



SUPERFICIE UTILE

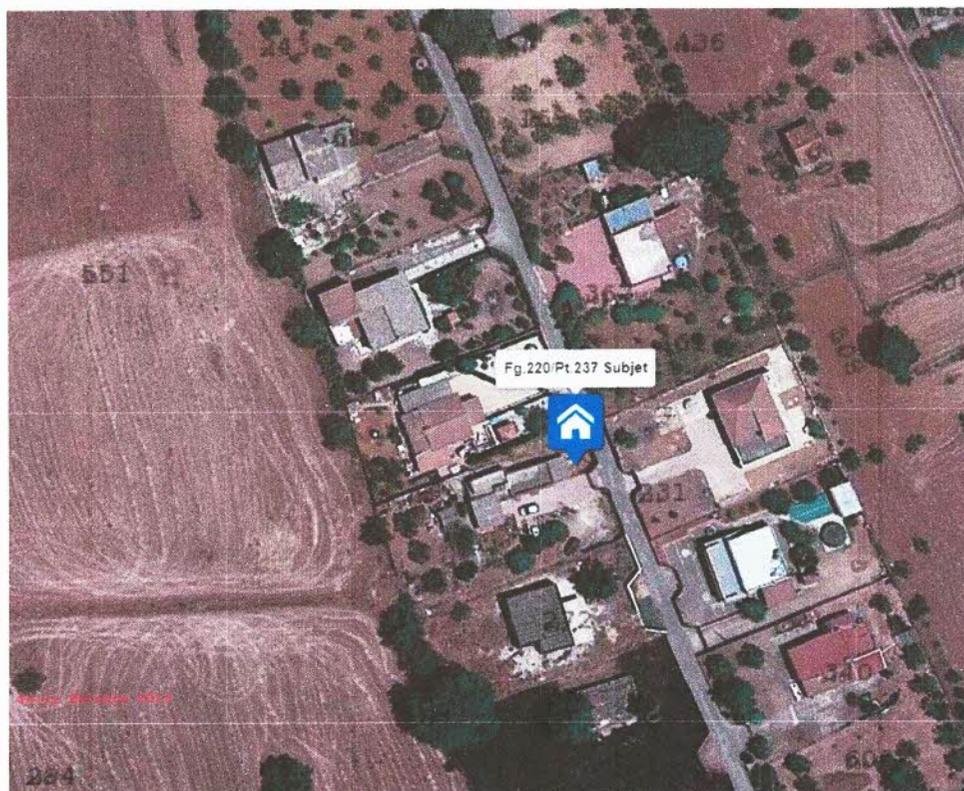
Piano	Destin.	Particella	sub	Dimens.	Dimens.	Quantità	S/Utile
PT	pranzo cucina	237	2			mq.	15,50
	letto	237	2			mq.	15,50
	lettini	237	2			mq.	12,70
	bagno	237	2			mq.	4,66
	garage	237	2			mq.	13,14
	legnaia e caldaia	237	2			mq.	7,70
	locale sgomb	237	2			mq.	8,00
Totale	superficie utile					mq.	77,20

GEOGRAFIA

■ Ubicazione

<u>Regione</u>	<u>Sicilia</u>	<u>Provincia</u>	<u>Catania</u>
<u>Zona</u>	<u>periferica</u>		
<u>Indirizzo</u>	<u>Contrada Corvacchio</u>		
<u>Civico</u>	<u>snc</u>	<u>C.A.P.</u>	<u>95041</u>
<u>Latitudine</u>		<u>Longitudine</u>	

■ Mappa di Localizzazione (vista aerea)

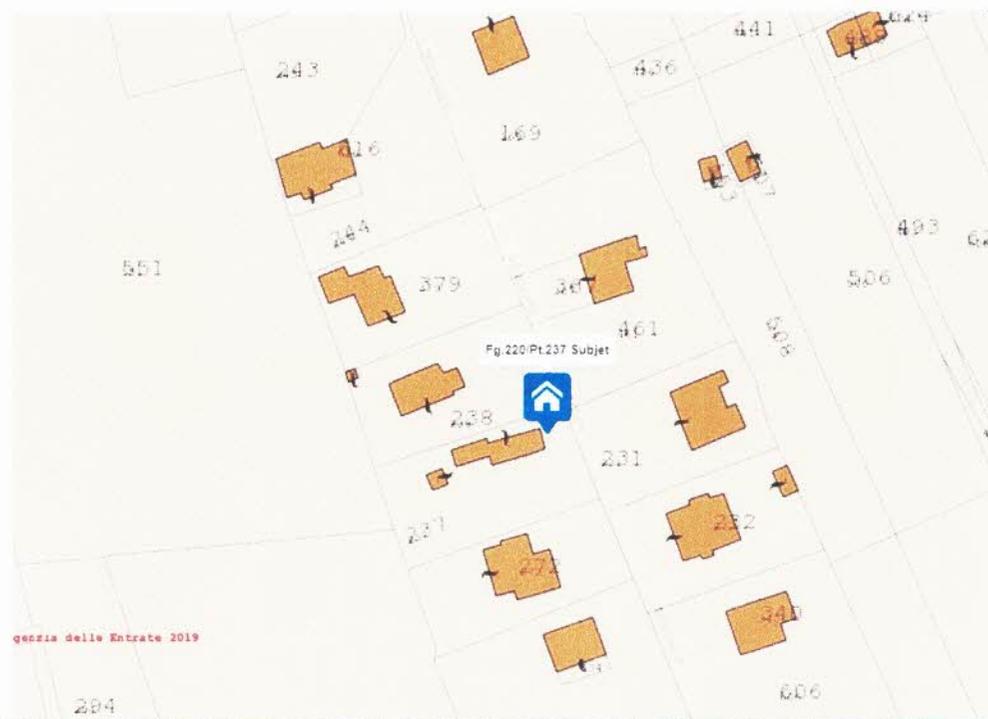


Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMO del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.

Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.

■ Ubicazione (inquadramento della particella)



■ Confini

L'unità immobiliare oggetto di stima confina:

- Nord con corte del fabbricato
- Est con corte dello stesso fabbricato
- Ovest con corte dello stesso fabbricato
- Sud con corte dello stesso fabbricato

La corte con il fabbricato confina:

- Nord con la particella 238
- Est con con stradella interpoderale
- Ovest con le particelle 157 e 551
- Sud con la particella 272

■ MANUFATTI CON TERMINI

Tutto l'edificio non è contiguo sui quattro lati con altri edifici ma staticamente stabile

■ PLANIMETRIA

Unità immobiliare a PT Subject unifamiliare Contrada Corvacchio snc.

Tipo di consistenza

Superficie Esterna Lorda (SEL)



**Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.

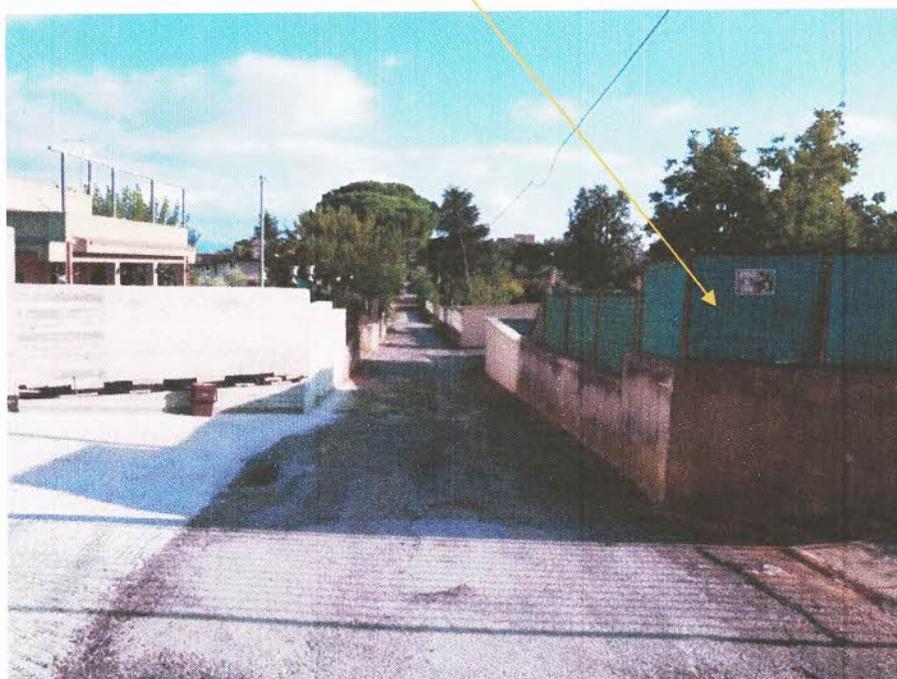
Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.

<u>Metodo di misura</u>	Misure da planimetria catastale		
<u>Piano</u>	Piano Terra	Scala	1:200
<u>Civico</u>	snc	C.A.P.	95041
<u>Proven. Planimetria</u>	Catasto		

■ Fotografie Esterne (stradella interpodereale di accesso alla corte del fabbricato)



Ingresso



Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.

Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.



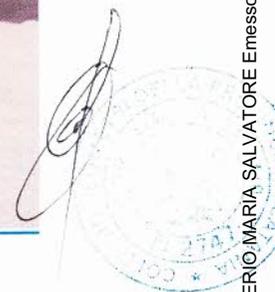
Cancello d'ingresso



Prospetto principale Locale uso residenziale e locale garage



Prospetto principale fabbricato uso residenziale



**Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.
Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.





Prospetto principale Locale Caldaia e legnaia



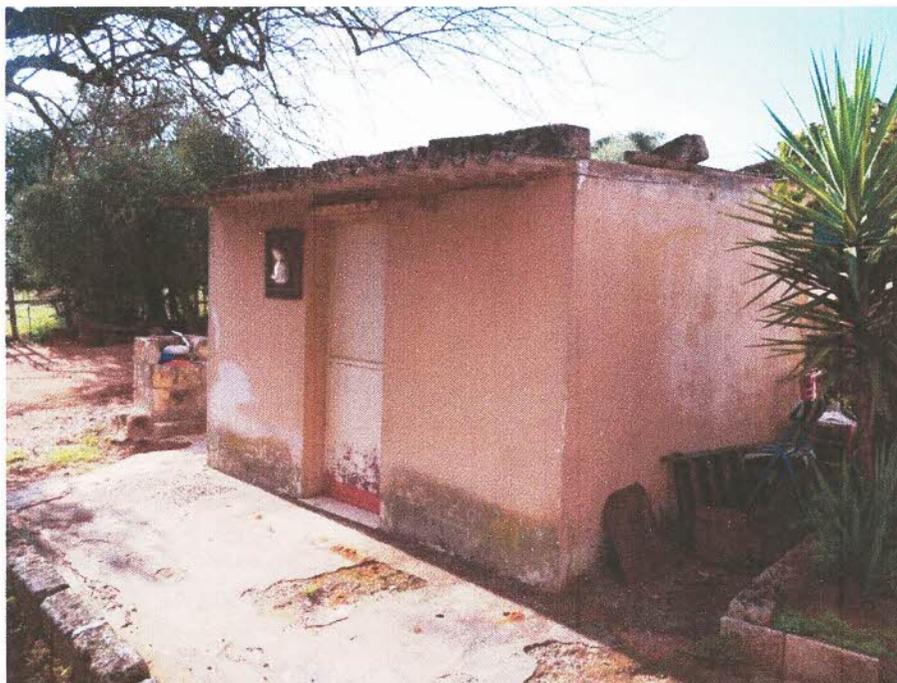



Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.
Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.



Locale sgombero separato dal fabbricato ad uso residenziale



Corpo scala esterna di accesso al terrazzo



Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMO del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.

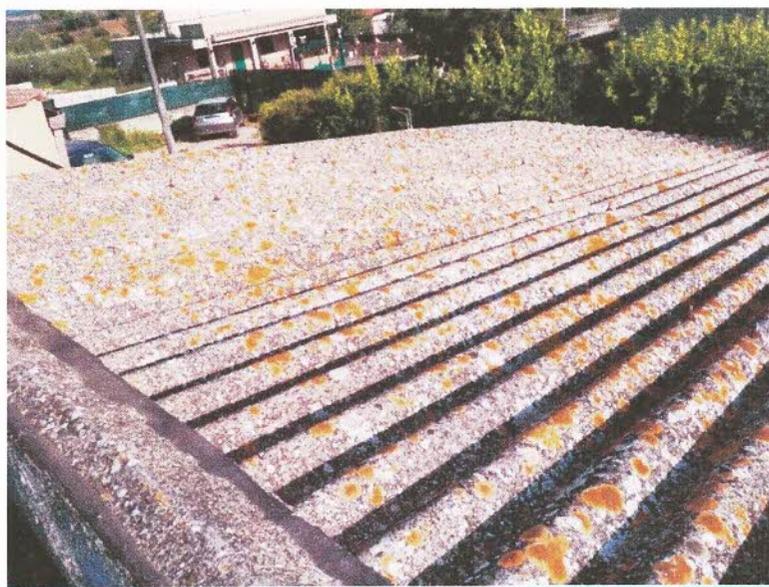
Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.



Terrazzo



Copertura con lastre di eternit della tettoia

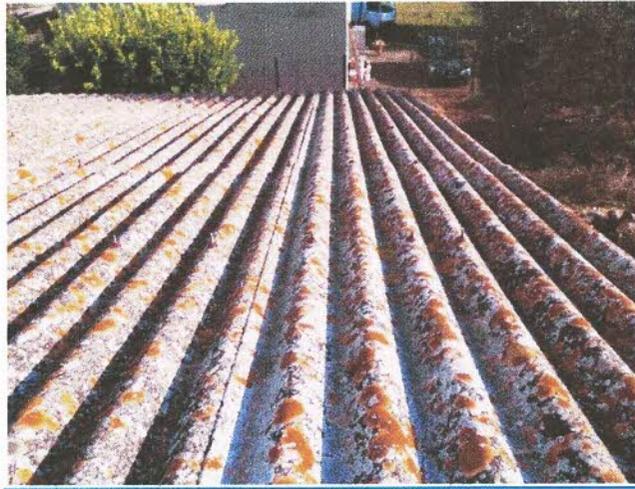


Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.

Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.





Locale magazzino Separato dal Fabbricato principale



Copertura del locale magazzino con lastre di eternit



**Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

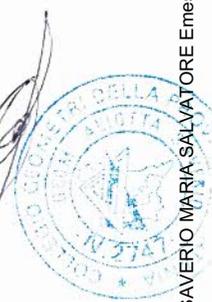
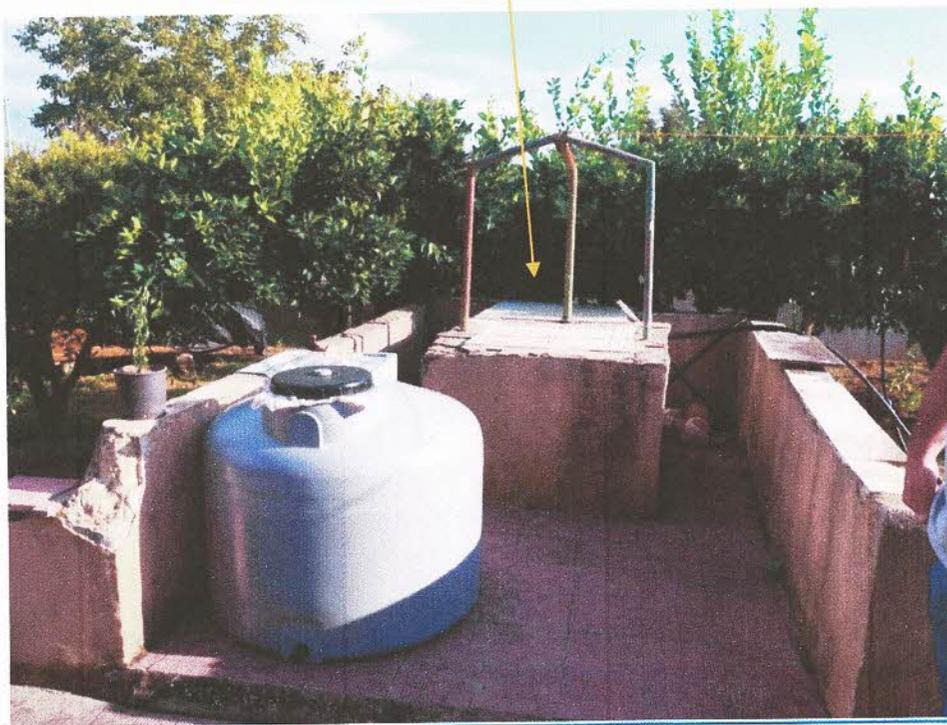
Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.
Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.



Area Esterna Corte



Cisterna interrata per accumulo acqua



Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.
Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.

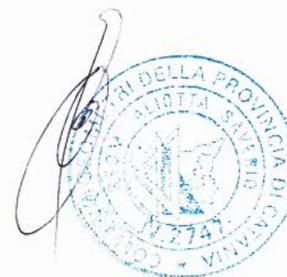


Area Esterna Corte retrostante il fabbricato principale



■ Fotografie Locali Interni

Pranzo Cucina



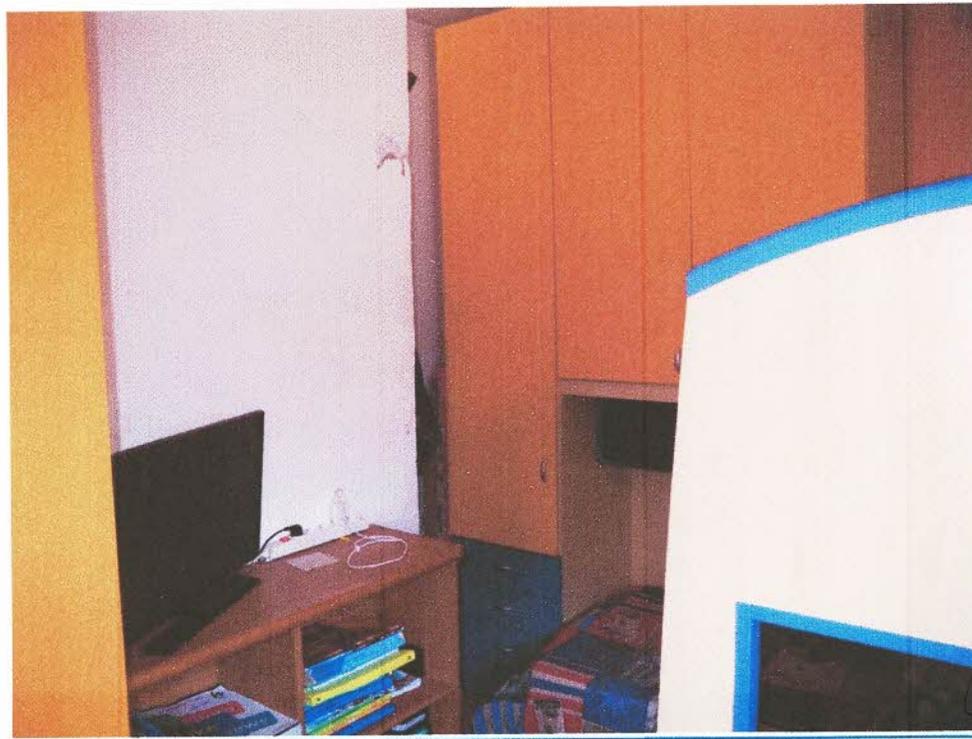
Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.
Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.





Vano Lettino



Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.
Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.





Vano Letto



Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.
Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.





Vano Bagno

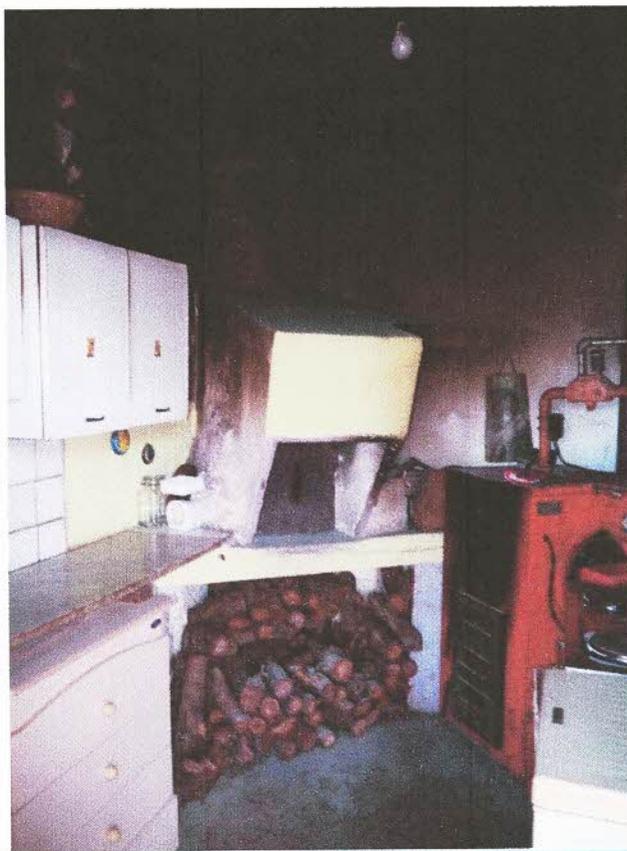


Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.
Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.



Locale Caldaia e Legnaia



Locale Magazzino Separato dal fabbricato principale



Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.
Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.



Risposta al quesito N° 10 “ Conformità attuale del bene”

Lo scrivente ha accertato la conformità del bene esecutato, le trascrizioni e gli atti di pignoramento evidenziano la correttezza dell'indirizzo, piani, dati catastali e confini.

Risposta al quesito N° 11 “ Conformità urbanistica edilizia

- a) Il compendio immobiliare ad uso residenziale Rurale fu regolarizzato dai venditori con concessione edilizia in sanatoria ai sensi Della L.R. 7/80 e 70/81 Concessione **N° 61 del 09/03/1983** rilasciata dal Comune di Caltagirone. Il fabbricato realizzato e sanatoria faceva riferimento al corpo principale per uso residenziale, ad eccezione del locale garage e locale ripostiglio **(Vedesi allegati Concessioni Edilizie)**
- b) Successivamente i venditori con istanza in sanatoria **del 28/02/1995 Prot. 7543** ai sensi della Legge 724/94 art. 39, **posizione n° 671** hanno regolarizzato un locale sgombero N° 1 e locale sgombero N° 2 (oggi garage) locali di pertinenza al fabbricato principale (già preesistente) adibito ad uso residenziale realizzato con la precedente concessione edilizia di cui alla lettera “a” il Comune di Caltagirone 5° area Tecnica con nota **Prot. 58097 del 02/11/2011** ha comunicato alla ditta istante parere favorevole al rilascio della concessione edilizia in sanatoria a condizione:
- Che venga prodotta dichiarazione sostitutiva del tecnico da dove si evinca il rispetto dei parametri igienico sanitari;**
 - Che nel certificato di idoneità sismica, vista la mancanza di giunto tecnico tra il fabbricato e il locale sgombero 1, venga esaminato anche il fabbricato;**
 - A titolo di conguaglio dell'oblazione risultano versate delle somme in eccesso (vedi conteggi allegati);**
 - Che a titolo di conguaglio degli oneri concessori vengano versate le somme dovute;**

Si fa presente che la concessione edilizia per il condono edilizio fino ad oggi non è stata rilasciata per la mancanza dei documenti elencati 1-2-3-4 nonché al pagamento degli oneri concessori a conguaglio e a conguaglio dell'oblazione. Si fa presente che tutta la documentazione e spese necessarie restavano a totale carico della parte venditrice con rilascio della concessione edilizia in sanatoria e certificato di agibilità. (dichiarazioni rese in seno all'atto di compravendita). Il condono edilizio per la documentazione mancante è ancora in itinere.



**Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

Risposta al quesito N° 12 “ Verifica eventuale domanda in sanatoria”

In merito alla discordanza riscontrata tra il fabbricato allo stato attuale e l'elaborato grafico di disegno in seno alla pratica di condono edilizio, legge 724/94 presentata con istanza in sanatoria del 16/02/1995 prot. 5503 posizione N° 50, e la piantina planimetrica catastale; che per le modifiche interne ed esterne apportate sarà necessario richiedere un permesso di costruire in sanatoria per modifica di prospetto e il cambio di destinazione d'uso da locale sgombero a garage da presentare al Comune di Caltagirone.

Risposta al quesito N° 13 “ Censo”

l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è gravato da censo

Risposta al quesito N° 14 “ Spese fisse di gestione”

L'unità immobiliare a PT è gravata di spese variabili (Acqua,luce,gas, telefono) . Spese fisse imposta TARI (Tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani); non è gravata di IMU e TASI in quanto abitazione principale.

TARI per il PT abitazione per 4 componenti superficie utile $mq.77,20. \times 2,87= \text{€}. 221,56$ (tassa annua) a carico del Sig. Debitore esecutato (omissis) il quale vive assieme al proprio nucleo familiare.

IMU+TASI= abitaz. Principale a PT imposta a saldo €. 0

RIEPILOGO:

TARI				€	221,56
IMU E TASI abitaz. Principale				€	-
Totale imposte gravanti sul fabbricato					€ 221,56

Risposta al quesito N° 15 “Occupazione del Bene”

L'unità immobiliare a PT al momento del sopralluogo risultava occupato dall'Esecutato unitamente alla famiglia.

Risposta al quesito N° 16 “Divisione del Bene”

L'unità immobiliare a PT oggetto di pignoramento è indivisibile in quanto la divisibilità ne potrebbe impedire la funzionalità e l'abitabilità necessaria e sufficiente per l'abitazione di una famiglia.

Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019



Risposta al quesito N° 17 “ Individuazione dei beni”

Gli elementi utili per le operazioni di vendita per i fabbricati pignorati sono i seguenti

UNITA' IMMOBILIARE A PT CONTRADA CORVACCHIO SNC

- **UBICAZIONE:** Ricadente in periferia del Comune di Caltagirone,
- **ACCESSI:** Unità immobiliare a PT ha accesso autonomo dalla corte autonoma
- **TIPOLOGIA DEL BENE:** Abitazione
- **CONSISTENZA:** Unica unità immobiliare con 6 vani utili catastali
- **UTILIZZO:** uso abitativo;
- **FINALITA':** Abitazione;
- **ANNO DI COSTRUZIONE:** Unità immobiliari realizzati nel 1983,
- **STATO D'USO:** in buono stato d'uso₂
- **CONSISTENZA:** Unità immobiliare a PT composto da: vano pranzo cucina con infisso esterno a finestra e porta d'ingresso, vano letto lettini con infisso esterno a finestra, vano lettino con infisso esterno a finestra, locale bagno con infisso esterno a finestra, locale garage con infisso a saracinesca, locale caldaia e legnaia con infisso esterno in ferro, locale sgombero separato dal fabbricato principale con porta d'ingresso in ferro. Totale mq. 77,20 – il fabbricato è provvisto di area esterna corte esclusiva di mq. 840,00.
- **IMPIANTI:** i vani sono provvisti di impianto elettrico, idrico, fognario con richiesta al Comune nel 2011 per lo smaltimento mediante fossa IMHOFF, provvisto di impianto termico alimentato con caldaia a legna.

Risposta al quesito N° 18 “ esistenza di formalità”

All'unità immobiliare oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale.

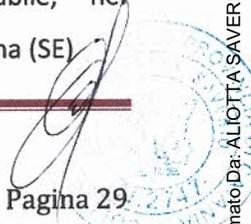
Risposta al quesito N° 19 “ Valore dell'immobile”

VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE A PT

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione del più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni.

Lo scrivente Consulente Tecnico valutatore ha ritenuto procedere alla stima dell'unità immobiliare, che con la scorta delle piantine planimetriche catastali è possibile applicare il procedimento comparabile, nel nostro caso trattasi di una unità a destinazione abitativa. La valutazione comprende l'area esterna (SE)

**Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**


Pagina 29

CONSISTENZA CATASTALE

<u>Comune amministrativo di</u>	<u>Caltagirone</u>	<u>Provincia di</u>	<u>Catania</u>
---------------------------------	--------------------	---------------------	----------------

■ Unità immobiliare – Comune Catastale di Caltagirone 95041

<u>N°</u>	<u>Sez.</u>	<u>Fg</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Rendita</u>	<u>Sup. catastale</u>
<u>1</u>		<u>220</u>	<u>237</u>	<u>2</u>	<u>A/3 abitazione</u> <u>di tipo</u> <u>economico</u>	<u>5</u>	<u>6 vani</u>	<u>€.238,60</u>	<u>Mq. 87,00</u>

■ Dettagli catasto fabbricati

Dettagli particella Fg 220 part. 237 sub 2 (bene principale) situazione in atti al 27/09/2019

■ Consistenza per il PT

<u>Commento</u>	<u>Sup.misurata(m2)</u>	<u>Acronimo</u>	<u>Indice</u>	<u>Sup.Comm. (m2)</u>	<u>Altezza (m)</u>	<u>Vol.Comm.(m3)</u>
Sup. Princip.	96	S1	1	96	2,5	240,00
Sup. Loc.Sgomb	13	SUB	0,5	6,50	-	-
Area Esterna	840	SUE	0,2	168		
Totale Sup. Commerc.	949			270,50		240,00

VALUTAZIONE

Il valore di mercato dell'unità immobiliare PT classificato in catasto con categoria A/3 di tipo economico unifamiliare, in C/da Corvacchio snc Caltagirone, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato= (Stima a Market Comparison Approach) MCA.

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è il 27/09/2019.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'unità immobiliare oggetto di stima sono:

Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.

Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.

Pagina 30

■ **Fabbricato per civile abitazione PT Via Luigi Pirandello N° 3**

COMPARABILE A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Abitazione di tipo civile abitazione, disposta a PT, con accesso dalla via principale
Destinazione	Residenziale
Superficie Commerciale (SUP)	Mq. 122,00
Fonte dato	Atto pubblico, rogito del 26/09/2019
Agenzia delle Entrate	Titolo telematico
Data	04/11/2019
Prezzo	€.109.850,00
Nota prezzo	Provenienza del 26/09/2019-Notaio Francesco Mauceri in Caltagirone Rep. 2027

■ **Fabbricato per civile abitazione PT via Gelone n° 13**

COMPARABILE B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Abitazione di tipo economico unifamiliare, disposta a PT, con accesso dalla via principale
Destinazione	Residenziale
Superficie Commerciale (SUP)	Mq. 118,00
Fonte dato	Atto pubblico, rogito del 20/06/2019
Agenzia delle Entrate	Titolo telematico
Data	02/11/2019
Prezzo	€.80.000,00
Nota prezzo	Provenienza del 20/06/2019-Notaio Francesco Mauceri in Caltagirone Rep. 1878

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Unità immobiliare a PT di C/da Corvacchio snc Caltagirone

■ **STIMA A MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**



**Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**



■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate del fabbricato oggetto di esecuzione sono le seguenti:

■ **Fabbricato**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di misura	Indice mercantie prezzo marginale €.
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da demolire 1=in ristrutturaz 2=da Costruire 3=in ristrutturaz. 4=in costruzione 5=costruito	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	Da 1 a 2 =30.000 Da 2 a 5= 15.000
Epoca di costruzione	ECT	1983	Anno	
Numero di bagni	NBG	1	n.	5.000

■ **SCHEDA IMMOBILI**

(Subjet)

Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m2)	Indice	Superficie Commerciale (m2)
Superficie Princip.	S1	96,00	1	96,00
Superficie Pertinenze	SUP	13,1	0,5	6,55
Superfic. Esterna	SUE	840	0,2	168,00
Superficie Commerciale (SUP)				270,55

■ **COMPARABILI**

(Comparabile A)



**Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m2)	Indice	Superficie Commerciale (m2)
Superficie Princip.	S1	122,00	1	122,00
Superficie balconi	SUB	49	0,2	9,8
Superficie Pertinenze	SUP	0	0	0
Superfic. Esterna	SUE	0	0	-
Superficie Commerciale (SUP)				131,80

(Comparabile B)

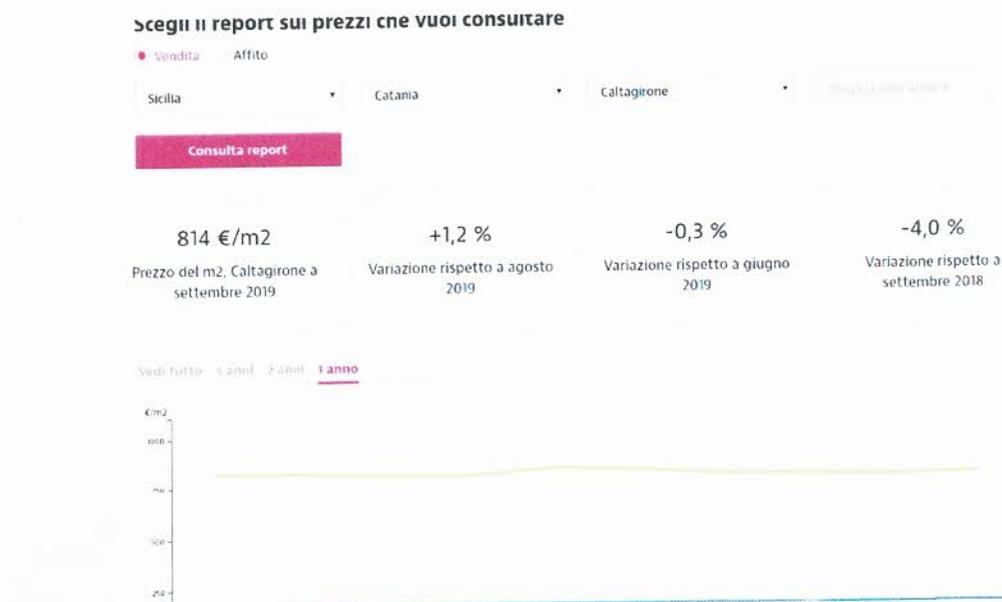
Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m2)	Indice	Superficie Commerciale (m2)
Superficie Princip.	S1	118,00	1	118,00
Superficie balconi	SUB	8	0,2	1,6
Superficie Pertinenze	SUP	92	0,4	36,8
Superfic. Esterna	SUE	0	0	-
Superficie Commerciale (SUP)				156,40

SAGGIO ANNUO DEI PREZZI AL MERCATO IMMOBILIARE

Il dato che si descrive, ci servirà per la determinazione del prezzo marginale riferito alla data di acquisto dei comparabili, cioè gli importi pagati verranno traslati alla data della stima con l'aggiustamento del saggio che si ricava dall'andamento dei prezzi riferiti per come vediamo nel mese di **Settembre 2018 pari a € 862,00 a Settembre 2019 pari a € 814,00, dati ricavati dal sito:**

<https://www.idealista.it/sala-stampa/report-prezzo-immobile/vendita/sicilia/ragusa-provincia/Caltagirone>

Evoluzione del prezzo delle case in vendita, Comune di Caltagirone



**Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**



Dalla lettura dei dati si riscontra un mercato in leggera svalutazione in cui il saggio si ricava dalla seguente formula $i = \frac{\text{€}.\text{max} - \text{€}.\text{min}}{\text{€}.\text{min}} = \frac{862,00 - 814,00}{814,00} = 0,058$ annuo

€ .min. € . 814,00

- **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili a confronto.
Unità di misura: mese;
- **Superficie principale (S1):** la superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.
Unità di misura: m²;
- **Superficie balconi (SUB):** la superficie balcone e una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
Unità di misura m²;
- **Numero di bagni (NBG):** la caratteristica numero di bagni misura il numero di servizi igienici presenti nel fabbricato. Unità di misura n;
Il prezzo marginale del numero dei bagni p(NBG) è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare. Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo i(SER), della vita utile (VIT) del servizio e della sua vetustà (VET). Con la seguente formula:
 $p(\text{SER}) = \text{Costo} * (1 - \text{vita economica} / \text{vita effettiva}) = \text{€uro} / n$
- **Il prezzo marginale dello stato di manutenzione (SMF):** si stima considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi, in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore o inferiore. Attribuendo a ciascuna classe un punteggio (Scarso=1, mediocre=2, sufficiente=3, discreto=4, buono=5)



TABELLA DEI DATI

Prezzo Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo Totale (PRZ) €	€ 109.850,00	€ 80.000,00	0
Data (DAT) mese	26/09/2019	20/06/2019	03/06/2009
Sup.Princ. S1	122,00	118	96,00
Superf. Pertinenze	0,00	95	13,1
Balconi (BAL) (mq)	49	8	0
bagni (SER) n	1	1	1
Sup.est. Mq.	0	0	840
Manut. (MNT)	4	2	2

Indici Mercantili

Caratteristica	Indici/rapporti mercantili
Data	-0,058
Superficie principale	1,00
Superficie balconi	0,30
Superficie locale Pertinenze	0.40
Superficie esterna (corte)	0.20
Costo di ricostruzione a nuovo del servizio	€5.000,00
Vita economica del servizio (anni)	20
Vetustà del servizio (anni)	8
Costo intervento manutenzione da livello 2 a livello 4	€15.000,00

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{DAT}) = \text{PRZ} * i(\text{DAT}) / 12$ da un'indagine di mercato l'indice mercantile $i(\text{DAT}) = -0,058$ (indice mercantile)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Pa(DAT)	€ 109.850,00	-0,058	12	-0,00483	-€ 530,94	€/mese
Pb(DAT)	€ 80.000,00	-0,058	12	-0,00483	-€ 386,67	€/mese

Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.

Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.

Prezzo marginale della caratteristica superficie principale (S1)

$I(S1) = 1,00$ Indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Pa(S1)	€ 109.850,00	122	1,00	0	122	€ 900,41	€/mq
Pb(S1)	€ 80.000,00	118	1,00	0	118	€ 677,97	€/mq

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità:

$P(S1) = 677,97$ €/mq.

Balconi (SUB) Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Pa(SUB)	€ 677,97	0,3	€ 203,39	€/mq
Pb(SUB)	€ 677,97	0,3	€ 203,39	€/mq

Locali Sgombro (Pertinenza)) Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Pa(SUB)	€ 677,97	0,4	€ 271,19	€/mq
Pb(SUB)	€ 677,97	0,4	€ 271,19	€/mq

Superf. Esterna (SE) la formula che determina il prezzo marginale è: $p(Se) = (prz) * (c) / (Se)$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Pa(Se)	€ 109.850,00	0,20	134,55	163,29	€/mq
Pb(Se)	€ 80.000,00	0,20	307,86	51,97	€/mq

Servizio (NBG): il prezzo marginale della caratteristica numero dei bagni è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente. Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo i (NBG) della vita utile (VIT) del servizio e della sua vetustà (VET) .

La formula che determina il prezzo marginale è: $i(NBG) * (1 - (VET) / Vit)$

$-i(NBG) = 5.000 * (1 - 8 / 10) = €.$ servizio

p (NBG)	5000	1	8	20	€	0,60	€ 3.000,00	€/mq.
----------------	------	---	---	----	---	------	------------	-------

Prezzo marginale della caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.

Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.

Pagina 36

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livella all'altro secondo il nomenclatore.

I costi d'intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo d'intervento è stimato a forfait. A formula che determina il prezzo marginale è: $p(SMF)=i(SMF)$

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) i(SMF)	Modalità di stima
2 (Discreto)	4 (Mediocre)	€.15.000	forfait

P(STM (da 3 a 4) = €.15.000,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale	Unità A	Unità B
P(DAT) (€/mese)	-530,94	-386,67
P(S1) (€/mq)	900,41	677,97
P(SUB) (€/mq)	203,39	203,39
P(SE) (€)	163,29	51,97
P(Loc.Pertinenza)	271,19	271,19
Servizio (N BG)	3.000,00	3.000,00
Costo (SMF)	15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE del MCA

Prezzo e caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustamenti €	Differenza	Aggiustamenti €
PRZ (€uro)		€ 109.850,00		€ 80.000,00
DAT (€uro)	(0-2)	-€ 1.800,82	(0-6)	-€ 4.067,82
SUP (€uro)	(96,00-122,00)	-€ 23.779,82	(96,00-118,00)	-€ 14.915,34
BAL (€uro)	(0-9,80)	-€ 1.993,22	(0-1,60)	-€ 325,42
NBG(€uro)	(1-1)	€ -	(1-1)	€ -
Sup. Loc. Pertinenza)	6,55-36,80)	€ 8.203,49	(6,55-0)	€ 1776,29
Superf. Esterna corte (€uro)	(168-0)	€ 27.432,72	(168,0-0)	€ 8.730,96
Stato di manut. SMF	(2-4)	-€ 45.000,00	(2-2)	€ -
Prezz corretto (€uro)		€ 72.912,35		€ 71.198,67

Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
 Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

I prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta **d%** che si calcola tra il prezzo massimo (**Pmax**) e il prezzo minimo (**Pmin**) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. nel caso nostro in esame è pari:

$d\% = (P_{max} - P_{min}) * 100 / P_{min}$ dalla formula si è ottenuto:

€ 72.912,35 € 71.198,67 € 1.713,68 100 € 171.368,00 € 71.198,67 2,41

Sintesi di stima d%= 2,41%

Il valore della stima determinata a Market Comparason Approach MCA del Subject (Unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per i quali i prezzi corretti hanno pari probabilità. Tale valore è uguale:

€ 72.912,35 € 71.198,67 € 144.111,02 2 € 72.055,51 **(Valore determinato).**

Valore per difetto €. 72.000,00 (sessantatremila/00)==== a questi vanno detratti:

Smaltimento lastre in eternit poste a copertura del garage, locale magazzino e tettoia per complessivi mq. 50,00 circa	€ 1.600,00
Rifacimento del tetto d copertura del locale garage, magazzino e tettoia	€ 2.500,00
Onerario per la variazione catastale, diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso	€ 1.500,00
Completamento della pratica di condono edilizio, comprendente pagamento a conguaglio oblazioni oneri concessori e diritti di segreteria degli oneri concessori, diritti di segreteria, marca circa	€ 3.000,00
Onerario per la richiesta del permesso di costruire relativo alla modifica di prospetto e cambio di destinazione d'uso dal loc. sgombero a garage	€ 1.500,00
TOTALE COSTI NECESSARI	€ 8.500,00

Pertanto si ottiene:

Valore del compendio immobiliare eseguito	€	72.000,00
A detrarre i costi sopra determinati	-€	8.500,00
Valore del compendio immobiliare eseguito	€	63.500,00

Valore per difetto €.63.000,00



**Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

RIEPILOGO

La stima determinata al compendio immobiliare **LOTTO 01** è di seguito riepilogata:

LOTTO 01 Unità immobiliare C/da Corvacchio PT	€ 63.000,00
TOTALE VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE ESECUTATO	€ 63.000,00

Risposta al quesito N° 20 " Opportunità di vendita"

Il fabbricato si costituisce di un'unica unità immobiliare Fig. 220 particella 237 sub 2 a PT di 6 vani. Tenuto conto delle caratteristiche del fabbricato oggetto di pignoramento, nonché della consistenza e conformazione dei vani e impossibile la vendita in più lotti distinti, in quanto il fabbricato è provvisto di corte unica con ingresso unico, inoltre la divisibilità del fabbricato ne potrebbe impedire la funzionalità e l'abitabilità necessaria e sufficiente per l'abitazione di una famiglia.

Risposta al quesito N° 21 " Documentazione fotografica e catastale"

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti opportuni rilievi fotografici interni ed esterni all'unità immobiliare oggetto di pignoramento. E' stata inoltre acquisita la piantina planimetrica legata all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Risposta al quesito N° 22 " Certificazione energetica"

L'unità immobiliare è destinato ad uso residenziale ed è soggetto all'attestato della prestazione energetica,(APE) ed è stato redatto la prescritta certificazione energetica secondo la normativa vigente in materia, con classifica "F"

CONCLUSIONI

- **La versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta,**
 - **Il Valutatore non ha alcun interesse verso il bene oggetto di stima;**
 - **Il Valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;**
 - **Il Valutatore ha ispezionato gli immobili;**
- Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione depositata presso il Tribunale di Caltagirone Sezione Esecuzioni Immobiliari, ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e Conservatoria per ispezioni ipotecarie.**

Il valore sopraindicato può ritenersi congruo è tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita e considerata la tipologia del bene esecutato, che vi sia un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 10/15% del reale valore di mercato. Di conseguenza la valutazione è da ritenersi attendibile.

Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Pagina 39

Il sottoscritto Consulente Valutatore, a conclusione della relazione di perizia che precede, ritiene di avere esaurientemente adempiuto alle operazioni di stima per l'immobile esecutato e assolto l'incarico con la massima obiettività.

Rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig.Giudice per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Alla relazione per il LOTTO 01 esecutato sono allegati:

-  **Corrispondenza**
-  **Verbali di sopralluogo**
-  **Titoli di proprietà trascrizioni e iscrizioni (Subject)**
-  **Destinazione Urbanistica**
-  **Concessioni Edilizie**
-  **Comparabili "A" e "B"**
-  **APE attestato di prestazione energetica**

Grammichele, li 30/11/2019

ILCONSULENTE VALUTATORE

Geom.Per.Agr.Saverio Aliotta



Esecuzione Immobiliare n. 109/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.

Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.

Pagina 40

