



## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

*ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE*

*Dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro*



Procedura civile NRG n. 649/2022

parte ricorrente: Castello Finance srl contro XXXXXXXXXX



**Oggetto:**

**Integrazione con accatastamenti, stima, APE e volture catastali.**

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante, a corredo del mandato ricevuto, premesso che ha eseguito due sopralluoghi nell'immobile pignorato nelle date del 14.05.2024 e del 30.05.2024;



che durante il secondo sopralluogo mi veniva consegnata una fotocopia di richiesta di rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art.28 della L.R. 16/2016 regolarmente depositata presso il Comune di Mazzarrone in data 03.04.2023 prot. 4250;



che successivamente il sottoscritto a seguito di istanza ha ricevuto una pec in data 11.11.2024 prot. 14624 da parte dell'Area Tecnica del Comune di Mazzarrone in cui veniva espresso, fatti salvi ed impregiudicati eventuali diritti, azioni e ragioni di terzi, il parere favorevole di ammissibilità sulla richiesta di rilascio del P.D.C in sanatoria protocollato in data 03.04.2023 prot. 4250;



1



il c.t.u: Geom. Giuseppe Scacciante





che sempre durante il secondo sopralluogo del 30.05.2024 ho ricevuto una fotocopia del contratto di locazione per rinnovo dell'appartamento pignorato censito al ceu al fg.312 p.758 sub.1 registrato all'Agenzia delle Entrate dell'ufficio territorio di Caltagirone in data 08.06.2024 n. 763 serie 3T per un canone annuo di euro 3.000 e per il periodo dal 08.10.2023 al 08.10.2025 con l'esercizio dell'opzione /revoca per la cedolare secca da almeno uno dei due comproprietari mentre nel contratto di locazione avuto in copia con apposte le firme, veniva riportato che alla fine del periodo di locazione, in mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato per altri due anni, salvo vendita dell'immobile da parte del locatore (punto 1);



che ho presentato presso l'ufficio territorio di Catania le due vulture catastali per riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]



che ho presentato il corretto accatastamento del garage censito al foglio 312 particella 758 sub.2 ed il corretto accatastamento del deposito censito al foglio 312 particella 758 sub.3;



che successivamente ho altresì presentato l'accatastamento del lastrico solare di mq.230 che ricopre l'intero appartamento censito con il sub.1, l'intero garage censito con il sub.2 e parte del deposito censito con il sub.3 mentre il suddetto lastrico solare risulta censito al foglio 312 particella 758 sub.4 avente l'accesso dal sottostante deposito censito al fg.312 p.758 sub.3;





che nei nuovi accatastamenti eseguiti dal sottoscritto, a seguito del rilascio da parte dell'ufficio anagrafe del Comune di Mazzarrone in data 13.10.2025 prot.11853 della certificazione che attestava che l'esatta via era Giorgio La Pira e non Giovanni La Pira, ho indicato sia nelle planimetrie che nei modelli docfa, l'esatta via Giorgio La Pira e non via Giovanni La Pira mentre nelle visure catastali aggiornate, viene invece riportato, via Giovanni La Pira;



che in data 24.10.2025 ho redatto l'attestato di prestazione energetica nell'appartamento pignorato censito al fg.312 part.758 sub.1 ricavando la classe E ed un valore di 115,87 Kwh/mq anno;



che vista la stima eseguita dal precedente ctu nella sua relazione del 8.2.2014 ho ritenuto di aggiornarla sia per il lungo periodo intercorso, sia perché lo stesso aveva previsto la demolizione di gran parte dell'immobile pignorato in quanto lo aveva ritenuto insanabile a differenza di quanto invece riportato dal sottoscritto ctu nella mia precedente relazione in cui lo dichiarava interamente sanabile ma soprattutto grazie alla certificazione da parte dell'ufficio tecnico del 11.11.2024 prot. 14624 che esprimeva parere favorevole all'ammissibilità della richiesta di permesso di costruire in sanatoria del 03.04.2023 prot. 4250 presentata dai comproprietari [REDACTED]



che a seguito del nuovo accatastamento l'intero





immobile pignorato si trova censito al ceu di Mazzarrone al:

- fg 312 part. 758 sub.1, categoria A/2 cl.5, vani 6, rendita euro 309,87, via Giovanni La Pira n.9 piano T ;
- fg.312 part. 758 sub.2, categoria C/6, cl.6, mq.21, rendita euro 50,97, via Giovanni La Pira n.3 piano T ;
- fg.312 part. 758 sub.3, categoria C/2, cl.6, mq.144, rendita euro 185,93, via Dierna n.11, piano T;
- fg.312 part. 758 sub.4, categoria F/5, mq.230, via Dierna n.11, piano primo (lastrico solare);

che la dicitura nelle visure catastali di via Giovanni La Pira anziché via Giorgio La Pira, non pregiudica la regolare vendita dell'immobile pignorato in quanto quel che conta sono gli attuali ed esatti identificativi catastali e le nuove planimetrie catastali che riportano tra l'altro, l'esatta via Giorgio La Pira, così come regolarmente approvate dall'Ufficio del Territorio di Catania, che anche successivamente con una eventuale istanza, si può chiedere all'Ufficio del Territorio di Catania, di rettificava la via Giovanni La Pira con la via Giorgio La Pira .

Tutto ciò premesso, si riferisce che l'immobile pignorato costituito da un appartamento di 6 vani con corte a piano terra censito al CEU di Mazzarrone al fg.312 part.758 sub.1, da un limitrofo garage con corte di mq.21 a piano terra censito al fg.312 part.758 sub.2, da un deposito con corte di mq.144 a piano terra censito al fg.312 part.758 sub.3 e da un soprastante lastrico solare di mq.230 a piano primo, in forza della documentazione presentata dagli esecutati con istanza del





3.4.2023 prot.4250 e successiva certificazione da parte dell'ufficio tecnico del 11.11.2024 prot. 2024, è da ritenersi conforme mentre il valore complessivo dell'intero immobile è pari a euro 136.779,14 ed euro 68.389,57 per la quota pignorata di  $\frac{1}{2}$  indiviso, per come meglio riportato sotto nella stima eseguita con il metodo MCA ( Market Comparison Approach )



## **VALORE CASA, VANI 6, FG.312, PART.758, SUB.1**

### **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 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 due atti di compravendita inseriti per la stima con il metodo MCA (Marketing Comparison Approach) ed esattamente uno sito in Mazzarrone Via Puglie n.17 di mq.217 con categoria catastale A/2 e l'altro sempre sito in Mazzarrone via Tommaso Campanella n.2 categoria catastale A/2 di mq.156 e posti entrambi nelle immediate vicinanze dell'immobile pignorato.

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

**Atto di compravendita rogato dal Notaio Zichichi Marcello** con sede in Ragusa in data 26.04.2023 rep. n.116.996 e inerente la vendita di una casa di vani 11 con superficie commerciale pari a mq. 217 e mq.184 di aree scoperte, prezzo euro 100.000 e che dà un valore di €/mq = 460,83.

**Atto di compravendita rogato dal Notaio Tomasi Samuele** con sede in Militello val di Catania, data 22.04.2024 rep. 6983 e inerente la vendita di una casa in Mazzarrone di vani 6,5 con superficie commerciale di mq.156 e aree scoperte di mq.149, prezzo euro 100.000 e che dà un valore di €/mq = 641,03.

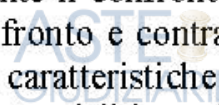
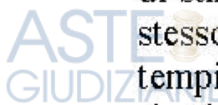


## METODO DI STIMA UTILIZZATO

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

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  $p(EST)$

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

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  $p_t$  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:

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

essendo

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

$q$  = quota millesimale del comparabile





Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(EST)$  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:

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

### 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  
DOCUMENTALI

PERITALI



E RICERCHE





### *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:	MAZZARRONE (CT), 95040
Indirizzo:	VIA G. LA PIRA, 9



### *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 MAZZARRONE (CT) VIA G. LA PIRA, n.9**



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 MAZZARRONE (CT) VIA G. LA PIRA,9.

**Ubicazione**

Comune:	MAZZARRONE ( CT), 95040
Indirizzo:	VIA G. LA PIRA, 9
Piano:	Terra

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

**Dati catastali**

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	MAZZARRONE
Foglio:	312
Mappale:	758
Subalterno:	1
Categoria:	A/2
Classe:	5
Consistenza:	6
Rendita catastale:	309,87 €
Valore catastale:	39.043,62 €



Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	380,00	570,00	Lorda	1,30	1,90	Lorda

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

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

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	104,32
	Superficie commerciale	<b>104,32</b>
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	11,40
	Superficie commerciale	<b>11,40</b>
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	8,40
	Superficie commerciale	<b>8,40</b>
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	3,00
	Superficie commerciale	<b>1,50</b>
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili comunicanti (50%)	Superficie lorda	32,12
	Superficie commerciale	<b>16,06</b>

<b>Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili non comunicanti (25%)</b>	Superficie lorda	12,80
	Superficie commerciale	<b>3,20</b>
<b>Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m<sup>2</sup>; 10% sulla quota eccedente)</b>	Superficie lorda	69,80
	Superficie commerciale	<b>11,98</b>
<b>Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)</b>	Superficie lorda	139,00
	Superficie commerciale	<b>13,90</b>
	Superficie utile netta	<b>104,32</b>
	Superficie utile lorda	<b>112,72</b>
	Superficie commerciale	<b>171,00</b>

MCA (Market Comparison Approach)

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	casa via Puglie 17-19	casa via Tommaso Campanella 2	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	100.000,00 €	100.000,00 €	
3	Data del contratto	26/04/2023	22/04/2024	10/11/2025
4	Differenziale [in mesi]	-31	-19	
5	Prezzo marginale	-83,33 €	-83,33 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>2.583,23 €</b>	<b>1.583,27 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	217,00	156,00	170,76
8	Differenziale	-46,24	14,76	

9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	460,83 €	641,03 €	
10	Prezzo marginale Superficie	460,83 €	460,83 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-21.308,78 €	6.801,85 €	
<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	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	500,00 €	500,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	81.274,45 €	108.385,12 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	374,54 €	694,78 €	
27	Prezzo corretto medio	94.829,79 €	94.829,79 €	
28	Scarto %	-14,29%	14,29%	
29	Scarto assoluto	-13.555,34 €	13.555,33 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Nord	Nord	Sud
31	Valore numerico	0	0	7
32	Differenziale	7,00	7,00	
<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	-27.110,67 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Affacci	0,00 €
Divergenza:	33,36%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	94.829,79 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	0,00 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	94.830,00 €

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

Euro 94.830 x 0,90 = Euro 104.313,00

Al suddetto valore andrà decurtato il costo per la redazione dell'APE e delle due volture pari a euro 300 + 350 + 157 quest'ultime per spese catastali, 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:

€.104.313 - €.807 - 15 % = **Valore: €.87.980,10**

**VALORE GARAGE FG.312 PART.758 SUB.2**

il garage pignorato, ha una superficie utile di mq.21 ed una superficie commerciale di mq.28 con valore pari a quello di vendita di un altro garage simile in Mazzarrone di superficie commerciale pari a mq.30, venduto con atto 29.05.2020 rep.1993 e rogato in Militello val di Catania dal Notaio Tomaso Samuele per un importo di euro 7.500 ed un valore di €/mq.296,44 e quindi, visto che la superficie commerciale del garage pignorato è di mq.28, il valore scaturito sarà pari a:

$$€.296,44 \times \text{mq.}28 = 8.300,32$$

A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali del Garage pignorato rispetto a quello compravenduto, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,20, ovvero:

Euro 8.300,32 x 1,10 = Euro 9.130,35

Al suddetto valore andrà decurtato il costo per la redazione del nuovo accatastamento pari a euro 700 (2.100 / 3) + 70 per spese catastali, 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:

€.9.130,35 - €.770 - 15 % = **Valore: €.7.106,29**

**Valore deposito mq.198 fg.312 part.758 sub.3 +  
lastrico solare mq.230 fg.312 part.758 sub.4**

il deposito pignorato censito con il sub.3, ha una superficie utile di mq.144 e commerciale di mq.198 con valore pari a quello di vendita di un altro deposito simile in Mazzarrone di superficie



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

commerciale pari a mq.110, venduto con atto 27.02.2019 rep.13.453 e rogato a Ragusa dal Notaio Parrino Nunziata per un importo di euro 25.000 ed un valore di €/mq.227,27 e quindi, visto che la superficie commerciale del deposito pignorato è di mq.198 a cui andrà aggiunta la superficie già ridotta del lastrico solare di mq.14, in quanto il lastrico solare per i primi 25 mq viene considerata al 15% e per la restante superficie di mq.205 viene considerata al 5%, il valore scaturito sarà pari a:  
 $€.227,27 \times \text{mq}.212 = 48.181,24$

A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali del deposito pignorato rispetto a quello compravenduto, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,05, ovvero:

Euro  $48.181,24 \times 1,05 = \text{Euro } 50.590,30$

Al suddetto valore andrà decurtato il costo per la redazione del nuovo accatastamento pari a euro 1.400 (2.100 - 700) + 140 per spese catastali, 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:

$€.50.590,30 - €.1.540 - 15\% = \text{Valore: } \quad \mathbf{€.41.692,75}$

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Valore complessivo: \_\_\_\_\_ Euro 136.779,14**

**Valore quota pignorata di  $\frac{1}{2}$ : \_\_\_\_\_ Euro 68.389,57**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Conclusioni:

per quanto sopra rappresentato, si riferisce che l'immobile pignorato è costituito dalla quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  di un unico lotto che include un appartamento a piano terra di 6 vani catastali con l'ingresso dato dal civico n.9 di via Giorgio La Pira, un limitrofo garage a piano terra di mq.21 con l'ingresso dal civico n.3 di via Giorgio La Pira ed un deposito a piano terra di mq.144 con l'ingresso dato da due ampie porte metalliche poste ai civici n.11 e 13 della via Dierna e da un ingresso dal civico n.5 della via Giorgio La Pira n.5 con soprastante lastrico solare di mq.230 al piano primo ed il tutto censito al catasto urbano di Mazzarrone per come meglio sotto riportato:

fg 312 part. 758 sub.1, categoria A/2 cl.5, vani 6, rendita euro 309,87, via Giovanni La Pira n.9 piano T ;

fg.312 part. 758 sub.2, categoria C/6, cl.6, mq.21, rendita euro 50,97, via Giovanni La Pira n.3 piano T ;

fg.312 part. 758 sub.3, categoria C/2, cl.6, mq.144, rendita euro 185,93, via Dierna n.11, piano T;

fg.312 part. 758 sub.4, categoria F/5, mq.230, via Dierna n.11, piano primo (lastrico solare);

Nell'appartamento è stato redatto un attestato di prestazione energetica con scadenza del 24.10.2035 e classe E con valore di 115,87 Kwh/mq anno.

Il valore dell'intero lotto per la quota pignorata di  $\frac{1}{2}$  è pari a euro 68.389,57 mentre il valore complessivo dell'intero lotto è di euro 136.779,14.





Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano: APE firmata digitalmente del 24.10.2025;  
visure catastali aggiornate dell'immobile pignorato;  
planimetrie catastali conformi dell'immobile pignorato;  
attestazione di ammissibilità di sanatoria del 11.11.2024;  
richiesta permesso di costruire del 3.4.2023 prot. 4250;  
attestazione del 13.10.2025 prot.11853 ufficio anagrafe di  
Mazzarrone sull'esatta via Giorgio La Pira;  
verbale di sopralluogo del 14.5.2024 e 30.5.2024;  
copia richiesta rilascio PDC in sanatoria del 3.4.2023 prot.4250;  
n.36 fotografie; n.4 copie atti ad uso comparabili.  
copia contratto d'affitto firmato dalle parti con inizio del  
08.10.2020 e fine del 07.10.2023, copia della registrazione del  
contratto di affitto in rinnovazione biennale dal 08.10.2023 al  
07.10.2025.

Caltagirone li 11 Novembre 2025

*At.tu*

*Geom. Giuseppe Scacciante*

