



TRASMESSA AL DEBITORE A MEZZO RACCOMANDATA POSTE ITALIANE n.13715169210-5

TRASMESSA AL CREDITORE A MEZZO POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA



Perizia
Valutazione di stima di immobili
Procedura R.G. Es. 21/2014
Tribunale di Caltagirone



Valutazione di stima di immobili procedura R.G. Es. 21/2014 Tribunale di Caltagirone
Giudice dell'Esecuzione Dott. Maurizio Francola

1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Aldo Damico, nato a Caltagirone (CT) il 19 Dicembre 1977, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Catania al n° 1818 sez. A, sett. A, a seguito dell'incarico conferitogli in data 20.11.2014 dal Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Maurizio Francola nella procedura R.G.Es. 21/2014 (Banca Monte Paschi di Siena vs. [REDACTED])

[REDACTED] In qualità di esperto per la valutazione di stima del bene pignorato siti a Ramacca (CT), in via Cola di Rienzo n.6, identificato al catasto urbano al Foglio 141 particella 527 subalterno 3, attesta quanto segue in relazione all'immobile in oggetto al fine di rispondere esaustivamente ai quesiti posti dal Sig. Giudice nel verbale di giuramento dell'esperto.

Ubicazione dell'immobile e relativo contesto

L'immobile oggetto della presente perizia tecnica è ubicato nel centro urbano della città di Ramacca, in una zona prevalentemente destinata a residenza e ai relativi servizi, caratterizzata da edifici attribuibili per anno di costruzione e caratteristiche tipologiche all'edilizia degli anni Settanta e Ottanta del secolo scorso. Non sono presenti in zona, a parte piccole attività commerciali di quartiere, servizi di grande distribuzione facilmente raggiungibili a piedi.



Il bene si affaccia su due assi viari della città di Ramacca, che ha un impianto urbanistico a scacchiera, via Cola di Rienzo angolo con via Messina, che attraversano rispettivamente da Est a Ovest e da Nord a Sud il tessuto urbano.

In relazione alla macro-zona in cui è inserito l'immobile, vi è da rilevare il non particolare pregio nelle finiture degli edifici insistenti sull'area, la difficoltà di parcheggio che avviene solo lungo la sede stradale e la scarsa offerta di spazi urbani (quali giardini pubblici, parchi o aree attrezzate) atti alla socializzazione e all'aggregazione per la popolazione residente.



Identificazione dell'immobile [risposta al quesito n° 1) del Sig. Giudice]

L'immobile in esame, pignorato in data 13.02.2014 come da atto di pignoramento depositato in Cancelleria, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Ramacca (CT) al Foglio 141 particella n.527 subalterno 3, piano secondo, Cat. A/3, classe 3, vani 4,5; e consta di un appartamento sito al piano secondo di un fabbricato a tre piani fuori terra non ascensorato, che si trova in testa ad un isolato fra la via Messina e la via Cola Di Rienzo, dalla quale si accede dal civico n°6.

L'immobile confina con edifici di altra ditta a Sud e ad Est, a Nord e ad Ovest si affaccia sulle vie sopracitate. L'appartamento è servito da scala condominiale, la cui porzione di piano fa parte catastalmente dello stesso subalterno che definisce l'immobile oggetto di perizia, ed è costituito da un ingresso-soggiorno, da un corridoio di distribuzione, da un bagno, da una cucina, da una camera da letto matrimoniale e da un ulteriore vano. I vani principali si affacciano su un vasto balcone che costeggia le vie Cola Di Rienzo e Messina. Dalla scala condominiale è possibile accedere alla terrazza di copertura la quale risulta coperta con struttura in metallo e pannelli in termo copertura. In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere alla terrazza per effettuare il rilievo metrico e fotografico.

Il sottoscritto CTU può affermare che, in seguito ai rilievi effettuati e alle relative misurazioni a campione, i dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con i dati emergenti dai certificati in atto, con la variante che il tramezzo, presente sulla planimetria catastale tra l'ingresso e il soggiorno non è presente e per le destinazioni d'uso del vano minore e della cucina che di fatto risultano invertite. Inoltre sebbene in planimetria catastale e in visura non risulta la terrazza di copertura come lastrico solare, nell'atto di provenienza è esplicitato che essa è di fatto pertinenza dell'appartamento.

Completezza documentazione di cui all'art.567 c.p.c. [risposta al quesito n° 2) del Sig. Giudice]

La documentazione relativa all'art. 567 c.pc. risulta completa e contenuta nel certificato notarile allegato all'atto di pignoramento, Notaio Maria Carmela Ressa, Padova 22.04.2014.

Proprietà dei beni in capo al debitore [risposta al quesito n° 3) del Sig. Giudice]

Il sottoscritto ha effettuato ricerche catastali atte a individuare il patrimonio immobiliare della debitrice e la relativa intestazione e/o comproprietà, riscontrando che, oltre che all'immobile oggetto di procedura esecutiva in proprietà 1/1 come bene personale, la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e avente codice fiscale [REDACTED] risulta proprietaria del seguente immobile sul territorio nazionale, ed esattamente:

- Comune di Ramacca (CT), Fg.141 part. 527 sub.1, categoria A/4, classe 4, vani 4, rendita € 130,15, proprietà 1/1 bene personale, sito a Ramacca in via Messina n°19, al piano terra del fabbricato ove sorge l'immobile pignorato.

L'immobile, pur essendo la Sig.ra [REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni con il marito Sig. [REDACTED] è di proprietà esclusiva come bene personale della signora poiché ricevuto in donazione.

Correttezza dati atto di pignoramento [risposta al quesito n° 4) del Sig. Giudice]

Si attesta la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso.

Provenienza dei beni e continuità della proprietà [risposta ai quesiti nn. 5) e 6) del Sig. Giudice]

L'immobile oggetto di perizia, alla data delle operazioni peritali, dalle certificazioni ipotecarie e catastali rilasciate dall'agenzia delle Entrate, relativamente al ventennio anteriore alla data del pignoramento, risulta essere pervenuto all'esecutata tramite atto pubblico di donazione accettata del 22/10/2003, rogante Notaio Donata Galeardi, rep. 4710, sede Scordia, Trascrizione n.30129.1/2003 del 23/10/2003, ricevendo l'immobile dai signori [REDACTED] nata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] genitori della signora [REDACTED] i quali donano la piena proprietà dell'immobile in oggetto. Nel medesimo atto i donanti dichiarano di aver realizzato loro quanto donato su originario piano terra acquistato con atto di compravendita, notaio Ciffo, in Ramacca il 7 settembre 1957. Dalla visura storica catastale si evince una situazione discordante, ovvero che antecedentemente all'atto di donazione la proprietà dell'immobile fosse per 1000/1000 della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED], sorella dell'esecutata, e i signori [REDACTED] genitori dell'esecutata, detenessero l'usufrutto per la quota di 25/78 ciascuno. Tale situazione sorge il 20/12/1993, in seguito ad atto di donazione Repertorio n° 4975, Rogante Notaio Artesi, sede Ramacca, Registrazione U.R. di Caltagirone n°80 del 10/01/1994 precedentemente al quale i proprietari dell'immobile erano i signori [REDACTED] per quota di 500/1000 ciascuno. Dalle ricerche effettuate è stato possibile verificare che si è trattato di una difformità dovuta a volture catastali errate e non a documentazioni intermedie mancanti che possano ledere la continuità di passaggi del bene nel ventennio precedente la data del pignoramento.

Accertamento accatastamento dell'immobile [risposta al quesito n°7) del Sig. Giudice]

L'appartamento risulta correttamente registrato al Catasto il 18.12.1989, ad esclusione di una difformità del tramezzo tra ingresso e salone che pur presente sulla planimetria catastale ad oggi non è esistente. Inoltre non è presente al N.C.E.U. la terrazza di copertura come lastrico solare che nell'atto di provenienza risulta di fatto pertinenza dell'appartamento. Andrebbe presentata presso l'Agenzia delle Entrate opportuna pratica Doc.Fa. per regolarizzare lo stato di fatto.

Accertamento iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli [risposta al quesito n° 8) del Sig. Giudice]

Sul bene oggetto della presente perizia di stima gravano, alla data degli accertamenti, la seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. - iscritta in data 23/10/2003 Registro Particolare 6489 Registro Generale 41838 Pubblico ufficiale GALEARDI DONATA Repertorio 4711 del 22/10/2003 durata anni 10;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, atto giudiziario del Tribunale di Caltagirone rep. n.232 del 14/02/2014 a favore di SIENA MORTGAGES 09-6 s.r.l. - trascritto in data 06/03/2014 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania Servizio di Pubblicità immobiliare, Registro Generale 8666 Registro Particolare 6799.



Destinazione urbanistica del bene oggetto di perizia [risposta al quesito n° 9) del Sig. Giudice]

In relazione al certificato di destinazione d'urbanistica n. 41/2015, rilasciato dal Comune di Ramacca, IV^a Area-Gestione del Territorio, per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.D.G. n.527 del 23/07/2002, l'immobile ricade in **Zona Territoriale Omogenea B “La città consolidata”**, in area con terreno a pericolosità geologica “Nulla” secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G.

Descrizione dell'immobile [risposta al quesito n° 10) del Sig. Giudice]

Appartamento sito in Ramacca (CT), via Cola di Rienzo civico 6, angolo via Messina, piano secondo, superficie netta di mq. 67 circa, composto da vani tre più accessori, confinante a sud e ad est con immobili di proprietà altre ditte, a nord con via Cola di Rienzo e ad ovest con via Messina, dotato di ampio balcone con affaccio su entrambe le vie, finiture interne ed esterne economico-popolari; distinto al N.C.E.U. del Comune di Ramacca al foglio 141, particella 527 subalterno 3, piano secondo, Cat. A/3, classe 3, vani 4,5, rendita euro 218,46.

Conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella del pignoramento [risposta al quesito n°11) del Sig.Giudice]

La descrizione dell'immobile riportata sull'atto di Pignoramento è conforme a quella attuale, e permette, sebbene priva dell'indicazione del piano, l'individuazione univoca dell'immobile confermata dall'esattezza dei riferimenti catastali.

Conformità urbanistico-Edilizia [risposta al quesito n°12) del Sig. Giudice]

L'immobile risulta edificato, come dichiarato ai sensi del DPR 445/2000 dai donanti nell'atto di provenienza, secondo regolare titolo edificatorio, nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili pratica n.809 ter, prot. N. 2904, rilasciato dal Sindaco del comune di Ramacca il 21.06.1965 e successivi nulla osta n.3865/1965 e n. 4276/1965.

Tuttavia da ricerche effettuate presso gli uffici competenti non è stato possibile reperire tali titoli autorizzativi, né gli uffici competenti hanno rilasciato apposita certificazione in seguito ad istanza del sottoscritto in merito alla regolarità urbanistica dell'immobile, pertanto non stato possibile verificare se quanto autorizzato coincide con lo stato attuale dell'immobile, sebbene la proprietaria in sede di sopralluogo dichiara di aver ricevuto il bene allo stato di fatto e di non aver realizzato alcun intervento di trasformazione.

L'immobile essendo di costruzione antecedente ed essendo stato trasferito di proprietà precedentemente alle vigenti normative circa la disciplina energetica degli edifici, non è fornito di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Tale certificazione però può essere effettuata, anzi, risulta essere necessaria nel caso specifico di compravendita o di passaggio di proprietà di un immobile. Il documento può essere redatto dopo un attento auditing, da un professionista iscritto all'albo dei certificatori energetici della regione di riferimento o dallo stesso perito, su specifico incarico del Sig. Giudice, tuttavia ad una prima analisi dell'edificio, dalle patologie riscontrate (presenza di muffe di condensa sui soffitti del bagno e cucina), dal tipo di finiture e dagli impianti di climatizzazione presenti, sebbene non sia valutabile la prestazione energetica dell'immobile, si può ipotizzare che esso ricada nella classe energetica “G”.



Non è stato possibile reperire alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti di cui al DM 37/2008 e ss.mm.ii., che ne assicuri la conformità.

Occupazione dei beni pignorati [risposta al quesito n° 13] del Sig. Giudice]

Il bene oggetto di pignoramento risulta attualmente occupato dalla Sig.ra [REDACTED] (parte debitrice in questa procedura esecutiva) e dalla sua famiglia composta dalla stessa signora, dal marito Sig. [REDACTED] e dai figli [REDACTED] tutti residenti presso l'immobile come da certificato di stato di famiglia allegato.

Non si evince nessuna locazione.

Determinazione quota di possesso e valore commerciale dell'immobile (risp. ai quesiti nn.14) e 16), del Sig. Giudice)

L'immobile pignorato risulta di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED] che ne possiede la totalità delle quote (1/1) come bene personale.

Note metodologiche

Al fine di stimare correttamente un immobile, occorre sottolineare che esistono diversi criteri di stima. Più precisamente: la stima per comparazione dei prezzi di vendita, la stima a costo e la stima per capitalizzazione diretta al reddito.

La presente perizia è tesa a valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile, seguendo il criterio di **stima per comparazione dei prezzi di vendita**. Tale criterio sembra essere il più confacente al caso specifico dal momento che esso risulta quello più ampiamente diffuso per la valutazione degli immobili ad uso residenziale, ed in particolare per le abitazioni primarie, in quanto si identifica nell'inserimento del bene da stimare in una delle classi formate sulla base di parametri comuni.

Alla formulazione finale del giudizio di cui appresso, concorrono più fattori. In primis le caratteristiche della zone ove insistono i beni, dell'edificio e dell'unità immobiliare analizzate dal sottoscritto in fase di sopralluogo; secondariamente le indagini di mercato, tanto *dirette* quanto *derivanti* da indicatori di mercato forniti dagli osservatori immobiliari (nello specifico sono state utilizzati quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate); infine, la determinazione della superficie commerciale dell'immobile e gli eventuali coefficienti correttivi e di deprezzamento.

Indagini di mercato dirette

Per elaborare un'indagine di mercato diretta per la determinazione della stima del più probabile prezzo di vendita dell'immobile in esame, si è fatto riferimento ad agenzie immobiliari operanti sul territorio comunale ove insiste il bene. Sono state pertanto scelte due tipologie di agenzie: due immesse in una rete in franchising nazionale e due indipendenti e operanti su un mercato esclusivamente locale. Ciò ha consentito di interpolare i dati derivanti da una esperienza più solida maturata all'interno di un brand commerciale operante su scala nazionale e confrontarli con i dati offerti da agenzie immobiliari locali, di minor rilievo, ma pur sempre con buone percentuali di vendite.

Entrambe le tipologie di agenzie hanno peraltro fornito le medesime indicazioni di prezzo basandosi su più parametri specifici: l'anno di costruzione dell'immobile, la superficie e la sua ubicazione, la tipologia di finiture, la dotazione di regolari certificazioni degli impianti e la dotazione di certificazione energetica, oltre



la presenza di pertinenze per posti auto. In relazione alla superficie e all'ubicazione hanno confermato quella che oramai risulta essere una tendenza immobiliare dei centri abitati delle città di medie e grandi dimensioni: la maggiore appetibilità degli immobili di dimensioni ridotte, oscillanti tra gli 80 e i 100 mq, rispetto ad immobili di metratura superiore.

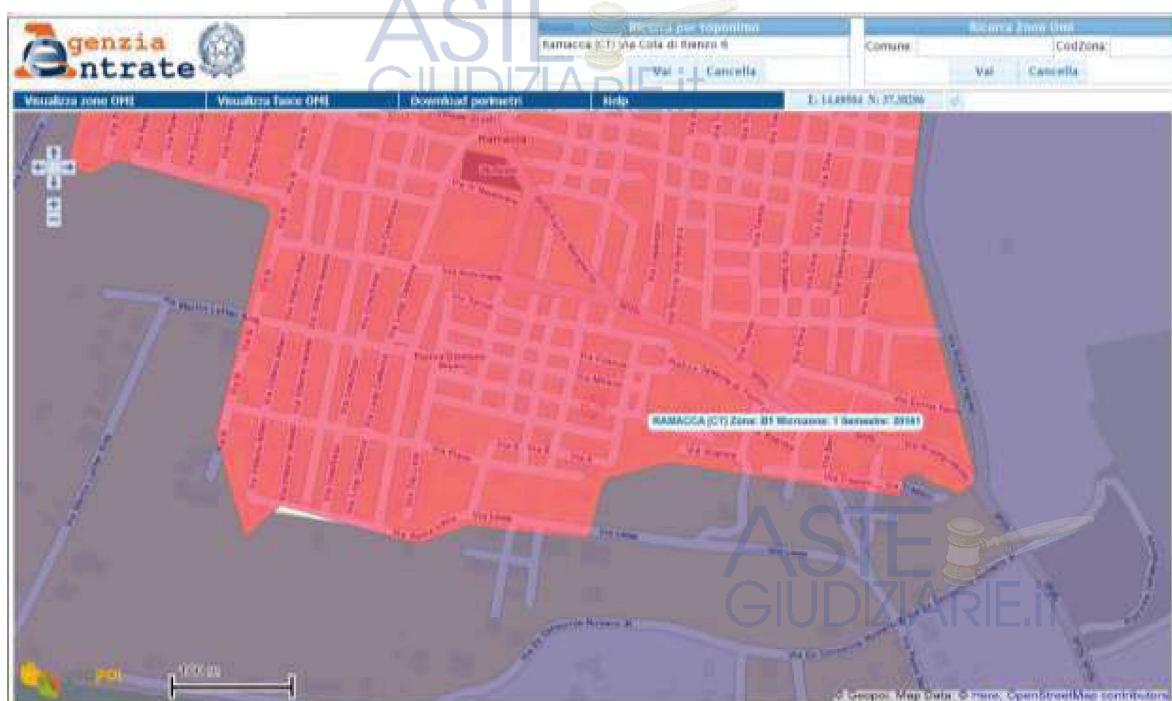
Sulla base di questi parametri, si sono ottenuti i seguenti risultati:

La forbice indicativa del prezzo di vendita di un immobile assimilabile per tipologia, anno di costruzione, finiture, localizzazione e stato di conservazione, a quello in esame, oscilla tra € 750,00 ed € 900,00 al metro quadro, con un valore medio di € 825,00. Quindi considerando l'immobile così come da rilievo effettuato, cioè di circa 124 mq commerciali, il valore commerciale indicato dalle agenzie è di circa €102.500,00.

Indagini di mercato indirette

Come indicato nelle note metodologiche, le indagine di mercato indirette sono state effettuate tramite gli indicatori dell'O.M.I.

Si è proceduto, primariamente, alla determinazione della zona OMI in cui ricade l'immobile in esame. E' opportuno precisare che i perimetri delle zone omogenee di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono dei confini di aree territoriali omogenee di un territorio comunale nelle quali si registra uniformità di condizioni economiche, socio-ambientali e di mercato ed alle quali sono riferiti gli intervalli delle quotazioni immobiliari pubblicate con cadenza semestrale. L'immobile di questa perizia, sito in via colo Di Rienzo n.6 nel comune di Ramacca, ricade in zona B1, microzona 1, come si evince dall'immagine seguente:



Sulla base di tale dato, si è quindi proceduto alla verifica del prezzo secondo le quotazioni immobiliari OMI della zona B1, sottolineando che i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, al momento della stesura della presente perizia, sono aggiornati al 1° semestre del 2014, con il seguente risultato:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1**

Provincia: CATANIA

Comune: RAMACCA

Faccia/zona: Centrale/CENTRO STORICO ED AREE LIMITROFE : C.DE S. CROCE- S. NICOLO- SETTETESTE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (t./N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (t./N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	780	L	1,8	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	550	L	1,5	1,9	L
Autonomesse	NORMALE	320	455	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	370	530	L	1,5	2,1	L
Villa e Villini	NORMALE	620	900	L	2	2,9	L

Calcolo della superficie commerciale

La norma UNI 10750, stabilisce che il calcolo della superficie commerciale scaturisce dalla sommatoria delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm e, quelli in comunione, nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore di 25cm), e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi ecc.) e accessorie (cantine, soffitte ecc.).

Nel nostro caso, vengono di seguito riportate le dimensioni misurate in fase di sopralluogo dallo scrivente, precisando che l'estensione della terrazza di copertura è stata dedotta dal rilievo del piano inferiore, e il calcolo delle superfici omogeneizzate delle pertinenze presenti.

A	B	C	D	E	F	G	H
Appartamento m ²	Pertinenze di ornamento m ²	% di omogeneizz	Pertinenze di Omogeneizz. m ² (BxC)	Pertinenze accessorie m ²	% di omogeneizz.	Pertinenze di omogeneizz m ² (ExF)	Superficie commerciale (A+D+G)
96,40	112	25	28	///	50	///	124*

* arrotondamento per difetto

Calcolo del valore normale

Il valore normale è determinato dal prodotto fra la superficie in mq dell'immobile e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alla caratteristiche dell'immobile, relativi in particolare al taglio, al livello del piano e alle categorie catastali.

Il valore normale degli immobili residenziali è dato da:

$$\text{Valore Normale} = \text{Valore normale unitario} * \text{Superficie (mq)}$$



di cui:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val. OMI min} + (\text{Val. OMI max} - \text{Val. OMI min}) * K$$

Dove K rappresenta in genere la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di Piano) ed è calcolato sulla base delle seguente formula:

$$K = (k1 + 3 * k2)/4$$

$$K = (0,3+3*0,90)/4 = 0,75$$

La tipologia OMI quindi da prendere in esame è la seconda, così come si evince anche dalla Categoria catastale dell'immobile, con valori minimi e massimi per la zona B1 pari a 400,00 €/mq e 550,00 €/mq

$$\text{Valore normale unitario} = € 400,00 + (€ 550,00 - € 400,00) * 0,75 = 512,50 €/mq$$

Coefficienti correttivi e di deprezzamento

In relazione all'immobile in esame i coefficienti correttivi utilizzati al fine di 'correggere' la stima vengono limitati alla vetustà, alla qualità e allo stato degli immobili. L'edificio in sé, non presenta differenze accentuate tra i vari piani trovandosi in un contesto urbano in cui la panoramicità, l'aerazione e la luminosità, sono pressoché identici a qualsiasi livello.

età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
edificio nuovo				
lusso	1,10	—	—	—
signorile	1,05	—	—	—
medio	1,00	—	—	—
popolare	0,90	—	—	—
ultrapopolare	—	—	—	—
edificio recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	—
signorile	0,90	0,85	0,80	—
medio	0,85	0,80	0,75	—
popolare	0,80	0,75	0,70	—
ultrapopolare	—	—	—	—
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	—
signorile	0,85	0,80	0,75	—
medio	0,80	0,75	0,70	—
popolare	0,75	0,70	0,65	—
ultrapopolare	—	—	—	—
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	—	—	—	—
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	—	—	—	—
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Coefficienti per immobili residenziali

Valutando l'età dell'immobile, quasi 50 anni dalla data del titolo edificatorio, valutando le finiture (infissi esterni in legno, infissi interni in tamburato, pavimenti in gres, pompe di calore), e stato di conservazione



della struttura ottimo sebbene la presenza di muffe dovute a condensa sui i soffitti degli ambienti più umidi (bagno e cucina), possiamo considerare un coefficiente di correzione pari a 0,75, quindi:

$$\text{Valore normale corretto} = 0.75 * 512,50 = \text{€/mq } 384,37 \approx \text{€/mq } 385,00$$

Conclusioni

Per quanto sin qui esposto e relazionato il sottoscritto esprime il parere che, prendendo in considerazione i valori ottenuti attraverso le indagini dirette e indirette, e considerando un valore medio al fine di correggere un eventuale errore di valutazione che potrebbe sorgere dall'evidente differenza di valori riscontrata, al bene in esame possa essere attribuito il seguente valore:

Indagini dirette: €/mq 825,00

Indagini indirette: €/mq 385,00

Valore di Mercato al mq = €/mq 605,00

$$(\text{€ } 605,00 \times 124 \text{ m}^2) = \text{€ } 75.020,00 \approx \text{€ } 75.000,00$$

Tale cifra può attribuirsi come valore a base d'asta per la vendita in unico lotto dell'immobile oggetto di pignoramento.

Elementi utili alle operazioni di vendita (risposta al quesito n°15) del Sig. Giudice)

Al fine di un eventuale cartello di pubblicità immobiliare, si possono così sintetizzare le note caratteristiche dell'immobile in oggetto:

Appartamento sito in Ramacca, zona semicentrale, al piano secondo non ascensorato, con affaccio e balconi su due vie, 3 vani più cucina e accessori (catastralmente 4,5 vani) e soprastante terrazza. Edificato con regolare titolo edificatorio, anno di costruzione 1965, esente vincoli. Immobile presumibilmente in classe energetica "G".

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'iva in quanto non risulta che il debitore esecutato svolga attività di impresa esecutrice. Gli immobili in oggetto, ai sensi della L. 408/49 (c.d. legge Tupini) e ss.mm.ii, non hanno i requisiti di abitazioni di lusso.

Previsione di vendita in lotti. Risposta al quesito n°17) del Sig. Giudice]

L'immobile pignorato è sicuramente vendibile in un unico lotto poiché trattasi di un'unica unità immobiliare. Esso risulta di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED] che ne possiede la totalità delle quote (1/1) come bene personale.

Documentazione fotografica e planimetrie catastali [risposta al quesito n°18) del Sig. Giudice]

Si vedano i relativi sussidi:

“Allegato D. Documentazione catastale ed ispezioni ipotecarie”,

“Allegato E - Documentazione fotografica”.

Caltagirone (CT), 29 Aprile 2015



Valutazione di stima di immobili procedura R.G. Es. 21/2014

Giudice dell'Esecuzione Dott. Maurizio Francola



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

