



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE

DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.



Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 24/2023 del
R.G.E, promossa da



Siena NPL 2018 srl



Contro
[REDACTED]



1. Premessa e mandato: _____ pag.2



2. sopralluoghi: _____ pag.2



3. verifiche preliminari: _____ pag.2

4. beni descritti nel pignoramento: _____ pag.3



5. precisazioni e formazione del lotto: _____ pag.3



6. Lotto unico: _____ pag.4



7. Conclusioni: _____ pag.27





MANDATO: Con conferimento d'incarico e successivo giuramento telematico del 07.03.2024, la s.v. nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 24/2023 con mandato suddiviso in ventidue (22) quesiti ed esposti in seguito.

SOPRALLUOGO DEL 29.05.2024

Il sottoscritto ctu, unitamente al custode Avv. Annalisa Gugliuzza, previo avviso delle parti per la data del 29.05.2024 eseguiva il sopralluogo nell'immobile pignorato sito in Caltagirone [REDACTED] che è stato visionato, rilevato e fotografato per intero alla presenza della signora [REDACTED]

VERIFICHE PRELIMINARI

1

Esistenza del deposito dei certificati presso la conservatoria dei RR.II sulle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati oppure deposito della certificazione notarile.

All'interno dei fascicoli di parte, è presente la certificazione notarile del 07.04.2023 redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone (PA) ed una nota di trascrizione del pignoramento del 23.02.2023 n.136 trascritto il 05.04.2023 ai nn. 16278/12452.

2

Il sottoscritto ctu ha provveduto a produrre la seguente documentazione mancante all'interno del fascicolo digitale:

- Planimetria catastale fg. [REDACTED] particella [REDACTED] sub.18;
- N.2 copie di atti di compravendita per uso stima con il

2

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante





metodo dei comparabili;

- Visure catastali storiche aggiornate;
- Copia conforme della concessione edilizia n.90/2011.



BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento, l'immobile pignorato è così descritto:

piccolo appartamento a secondo piano , sito in Caltagirone, contrada [REDACTED] sn, composto da un vano oltre accessori con serbatoio soprastante e con terrazza di pertinenza censito nel NCEU di Caltagirone al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 18, contrada [REDACTED] sn, piano secondo, categoria [REDACTED], classe 7, 1,5 vani, rendita euro 81,34.

PRECISAZIONI DEL BENE PIGNORATO

Visto che l'immobile pignorato è costituito da un vano con ripostiglio rustico e adiacente terrazzo di esclusiva pertinenza, l'esatta descrizione sarà la seguente:

LOTTO UNICO

Intera quota di un vano con ripostiglio a piano secondo con adiacente e ampio terrazzo di pertinenza di mq.236,44 e facente parte di un piccolo condominio sito nel Comune di Caltagirone in [REDACTED] nonché censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.18 con diritto d'accesso e detenzione di una piccola sezione del locale autoclave e serbatoi posto al piano sottostrada della palazzina condominiale e censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.19 e di cui hanno pure il diritto i proprietari dei sub.9,18



RISPOSTA AI QUESITI.**1**

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

L'immobile pignorato si trova in Caltagirone in via [REDACTED] n. [REDACTED] (foto 1) ed è composto da un vano non abitato (foto 11) con adiacente ripostiglio rustico (foto 14) e che nella planimetria catastale del 27.7.1993 veniva indicato come bagno. Il suddetto immobile, confina a nord con terrazzo di proprietà, a est con terrazzo di proprietà e con limitrofo terrazzo censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.10 e con cui vi confina anche sul lato sud e a ovest, con vano censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.7.

Al CEU di Caltagirone si trova censito al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub.18, categoria A/3, cl.3, vani 1,5, via [REDACTED] n. [REDACTED], piano secondo, rendita euro 81,34, ditta: [REDACTED] proprietario per 1/1.

4

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

2

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

L'immobile pignorato si trova in Caltagirone in [REDACTED] [REDACTED] (foto 1) ed è composto da un vano non abitato (foto 11) con adiacente ripostiglio rustico (foto 14) posti al piano secondo, ovvero all'ultimo piano di un piccolo condominio avente l'accesso comune dal civico n.13 (foto 2) e che conduce ad un ampio e scenografico vano scala comune (foto 3) dove all'ultimo piano (foto 4) vi è un pianerottolo ed un piccolo corridoio comune con il vano del sub.7 e che consente l'accesso all'immobile pignorato censito con il sub.18 (foto 10).

L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo era adibito a locale di sgombero con allocata una cucina (foto 11, 12), ha dimensioni interne di mt.4,63x5,64 = mq.26,11 ed è dotato di due finestre in alluminio di mt.1,30x1,25 con vetro singolo.

Adiacente al suddetto vano, vi è un rustico e piccolo ripostiglio privo di luce diretta (foto14, 15) con dimensioni interne di mt.2,75x2,25= mq.6,18.

L'interno immobile ha altezza interna di mt.3,27, superficie utile di mq.32,29 e lorda di mq.41,17, pavimentazione costituita da mattoni in gres porcellanato, pareti e solaio del vano principale tinteggiate, copertura piana con sopra alloggiati due serbatoi in pvc per l'acqua domestica (foto 6) e l'adiacente terrazzo di pertinenza esclusiva di mq.236,44 risulta impermeabilizzato con della guaina saldata a caldo (foto 5, 6, 8, 9) ed è dotato di due

5



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tende da sole composte da due guide laterali sostenute da due montanti in alluminio aventi larghezza di mq.4,80 x 6,25 (foto 7).

L'immobile pignorato, ha il diritto di uso sia dell'ingresso (foto 2) che della scala comune (foto 3, 4) censiti al ceu di Caltagirone al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1 nonché del locale autoclave / serbatoio posto al piano seminterrato (foto 13) e censito al ceu di Caltagirone al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.19.

La struttura portante dell'intero immobile è in cemento armato così come anche il resto del condominio.

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

3

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

L'immobile pignorato, antecedentemente alla data del 02.09.1967 non risultava edificato.

4

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

6

ASTE
GIUDIZIARIE®

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

opere abusive.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato, era stato edificato unitamente all'intera palazzina condominiale con concessione edilizia n. [REDACTED] del 12.01. [REDACTED] e successivo cambio di destinazione d'uso ai sensi della L.R.37/85 e L.47/85 nonché rilasciato con parere favorevole da parte della commissione di recupero edilizia in data 27. [REDACTED] da locali adibiti a esposizione e deposito ad appartamento e che comprendeva anche il sottostante appartamento del piano primo censito con il sub.17 ma non pignorato.

Successivamente è stato presentato un progetto per cambio di destinazione d'uso del vano di copertura ai sensi dell'art.13 legge 47/85 e L.R. 37/85 datato [REDACTED] e rilascio di successiva concessione edilizia n. [REDACTED] del 22 [REDACTED] ai sensi dell'art.31 della L.47/85 e dell'art.37 del D.P.R. 380/01 inerente il cambio di destinazione d'uso del vano serbatoio a servizio igienico a servizio igienico, con relativa apertura di finestra dell'immobile pignorato.

Per quanto sopra, si riferisce che l'immobile pignorato è conforme.

5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Non necessario in quanto trattasi di fabbricato urbano.

7

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

6

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

L'immobile pignorato al CEU di Caltagirone si trova censito al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub.18, categoria A/3, cl.3, vani 1,5, via [REDACTED], piano secondo, rendita euro 81,34, ditta: [REDACTED] proprietario per 1/1 ed è dotato di diritto d'accesso dall'ingresso e dal vano scala comune censiti al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1 denominato (bene comune non censibile) e da diritto d'accesso al locale autoclave del piano seminterrato unitamente ai proprietari dei sub.9 e 17 e che si trova censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.19 denominato (bene comune non censibile).

7

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

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

8



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

di progetto di divisione.

L'esecutata al momento della notifica del pignoramento del 15.02.2023, era piena proprietaria dell'immobile pignorato per l'intera quota di 1/1 mentre con successivo atto di donazione del [REDACTED] rogato a Catania dal Notaio Marco Francesco [REDACTED] rep. [REDACTED], racc. 3798, la proprietà dell'intero immobile pignorato passava al proprio figlio [REDACTED] nato a Caltagirone il [REDACTED] e di cui si allega il suddetto atto. L'immobile pignorato, non è comodamente divisibile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato, alla data attuale è intestato per la piena proprietà al signor [REDACTED] in forza dell'atto di donazione del [REDACTED] rep. [REDACTED] rogato a Catania dal Notaio Marco Francesco [REDACTED] mentre all'esecutata era pervenuto per atto di compravendita del [REDACTED] rep. [REDACTED] rogato dal notaio Costarella Antonio con sede in Caltagirone e trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

9

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] ai quali a sua volta, era pervenuto per decreto amministrativo del Tribunale di Caltagirone del [REDACTED] rep. [REDACTED] da potere di [REDACTED] al quale era pervenuto per atto di divisione del [REDACTED] rogato a Niscemi dal Notaio Ferrara Filippo rep.1 [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Costituzione di fondo patrimoniale del 28.06.2012 rep. 6778/4457 Notaio Bonaccorso Giuseppe con sede in Caltagirone e trascritto il 02.07.2012 ai nn. 33322/27223 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] avente per oggetto Immobile in Caltagirone fg. [REDACTED] part. [REDACTED] sub.18.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ipoteca volontaria Iscritta ai nn.16489/5899 del 05.03.2005 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 01.03.2005 rep. [REDACTED] notaio Balestrazzi Giuseppe a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta società per azioni con sede in Padova contro [REDACTED] debitore non datore di ipoteca su capitale di euro 90.000, totale euro 180.000 gravante sull'immobile in Caltagirone censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.17, sub.18, sub.15;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trascrizione nn. 44988/29820 del 20.11.2015 nascente da verbale di pignoramento del 5.10.2015 rep. 923 Tribunale di Caltagirone a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena contro [REDACTED] gravante sull'immobile di Caltagirone censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.18;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Trascrizione nn. 16278/12452 del 05.04.2023 nascente da verbale di pignoramento del 23.02.2023 rep. 136 Tribunale di Caltagirone a favore di Siena NPL 2018 srl con sede in Roma contro [REDACTED] gravante sull'immobile di Caltagirone censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.18;



9

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



STIMA CERTA CON IL METODO

Market Comparison Approach (MCA)



Calcolo consistenza Commerciale

Criteria di misurazione della consistenza commerciale

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

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

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla





somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

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

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

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

A seguito di approfondite ricerche di immobili compravenduti





nell'ultimo periodo simile a quello pignorato e ubicati nelle medesime vicinanze, il sottoscritto ctu è riuscito a reperire due atti di compravendita con la categoria di A/3, da inserire per la stima con il metodo MCA (Marketing Comparison Approach) ed esattamente entrambi facenti parte dello stesso plesso di case popolari 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 Giuseppe Bonaccorso in data 12.07.2019 rep.17562 e inerente la vendita di un appartamento in Caltagirone al piano secondo di Via Giuseppe Mazzini n.3 censito al foglio 108 particella 1067 sub.30 con superficie commerciale di mq.136,31.



Il prezzo dichiarato è di euro 30.000 e che dà per un valore di €/mq.220,09.

Atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Bonaccorso in data 10.11.2020 rep.19649 e inerente la vendita di un appartamento in Caltagirone al piano terra di Via Giuseppe Mazzini n.5 censito al foglio 108 particella 1064 sub.17 con superficie commerciale di mq.136,30.



Il prezzo dichiarato è di euro 40.000 e che dà per un valore di €/mq.293,45.





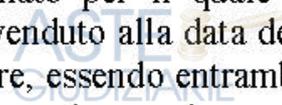
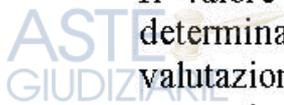
METODO DI STIMA UTILIZZATO



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



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



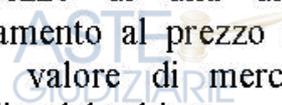
Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a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



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



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





FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

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

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

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

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

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

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

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

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

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

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

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

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

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

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

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 $p(EST) = p_{\min}$.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

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

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

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

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

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

Metodo di accertamento e di stima

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

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

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

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

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

confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespite: Stima Immobile adibito ad appartamento (solo catastalmente)

Comune:	CALTAGIRONE (CT), 95041
Indirizzo:	VIA [REDACTED]

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

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

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

Individuazione catastale

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

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



• **SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:**

Stima Immobile adibito ad appartamento - Fabbricato sito nel comune di CALTAGIRONE (CT) VIA

Ubicazione

Comune:	CALTAGIRONE (CT), 95041
Indirizzo:	VIA [REDACTED]
Piano:	2

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Caltagirone
Foglio:	[REDACTED]
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	18
Categoria:	A/3
Classe:	7
Consistenza:	1,5
Rendita catastale:	81,34 €
Valore catastale:	10.248,84 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	330,00	450,00	Lorda	1,10	1,50	Lorda



VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:
Stima Immobile adibito ad appartamento



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	32,29
	Superficie commerciale	32,29
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	54,70
	Superficie commerciale	54,70
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	30,00
	Superficie commerciale	30,00
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	14,38
	Superficie commerciale	7,19
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili comunicanti (50%)	Superficie lorda	4,80
	Superficie commerciale	2,40
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	236,44
	Superficie commerciale	28,64
	Superficie utile netta	32,29
	Superficie utile lorda	62,29
	Superficie commerciale	155,00



MCA (Market Comparison Approach)

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Appartamento via G. Mazzini 3 piano secondo	appartamento via Mazzini 5 piano terra	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	30.000,00 €	40.000,00 €	
3	Data del contratto	12/07/2019	10/11/2020	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-60	-43	
5	Prezzo marginale	-25,00 €	-33,33 €	
6	Prezzo della caratteristica	1.500,00 €	1.433,19 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m ²]	136,31	136,00	155,22
8	Differenziale	18,91	19,22	
9	Prezzo al m ² Superficie	220,09 €	294,12 €	
10	Prezzo marginale Superficie	220,09 €	220,09 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	4.161,90 €	4.230,13 €	
Livello di piano				
12	Piano	Secondo	Terra	Secondo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	0	1
15	Differenziale	0,00	1,00	
16	Rapporto mercantile	-0,294	-0,294	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	-8.820,00 €	-11.760,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	-11.760,00 €	
Accesso [Prezzo]				
20	Accesso edificio	Da strada chiusa al traffico	Da strada trafficata	Da strada chiusa al traffico

21	Valore numerico	0	1	0
22	Differenziale	0,00	-1,00	
23	Prezzo marginale	500,00 €	500,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	0,00 €	-500,00 €	
Risultati parziali				
25	Prezzo corretto	35.661,90 €	33.403,32 €	
26	Prezzo corretto unitario al m ²	261,62 €	245,61 €	
27	Prezzo corretto medio	34.532,61 €	34.532,61 €	
28	Scarto %	3,27%	-3,27%	
29	Scarto assoluto	1.129,29 €	-1.129,29 €	
Orientamento				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Ovest	Nord
31	Valore numerico	3	3	0
32	Differenziale	-3,00	-3,00	
Manutenzione esterna edificio				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
34	Valore numerico	1	1	1
35	Differenziale	0,00	0,00	
Affacci				
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	8.391,04 €
Manutenzione esterna edificio	-2.258,58 €
Affacci	0,00 €

Divergenza:	6,76%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	34.532,61 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	0,00 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	34.533,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali dell'appartamento pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti e data dall'ampia terrazza esclusiva, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,20, ovvero:

Euro 34.533,00 x 1,20 = euro 41.439,60

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

€. 41.439,60 – 15 % = 35.223,66

Valore: €35.226,66

ASTE
GIUDIZIARIE® 10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Formazione di lotti .

L'immobile pignorato, non risulta comodamente divisibile per cui verrà considerato come costituito da un unico lotto meglio sotto riportato sinteticamente:

procedimento n.24/2023 R.g.es.

LOTTO UNICO

Intera quota di un vano con ripostiglio a piano secondo con adiacente e ampio terrazzo di pertinenza di mq.236,44 e facente parte di un piccolo condominio sito nel Comune di Caltagirone in [REDACTED] n. [REDACTED] nonché censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.18 con diritto d'accesso e detenzione di una piccola sezione del locale autoclave e serbatoi posto al piano sottostrada della palazzina condominiale e censito al foglio [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

particella [REDACTED] sub.19 e di cui hanno pure il diritto i proprietari dei sub.9,18

11

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

L'immobile pignorato, non è più nella disponibilità dell'esecutata in quanto con atto di donazione del [REDACTED] rep. [REDACTED] e rogato a Catania dal Notaio Marco Francesco Mauceri, lo ha donato al proprio [REDACTED] (vedi atto allegato).

12

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

13

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.15 fotografie aggiornate dell'intero immobile pignorato, n.1 planimetria catastale.

14

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati sono stati prodotti nell'allegato modello riepilogativo sintetico e riportati in parte, nelle conclusioni.

15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto ctu, a seguito del sopralluogo del 29.5.2024, ha eseguito una visura sul portale (sienergia), oggi in disuso e sostituito dal nuovo portale dell'ENEA, immettendo il Comune ed i dati catastali dell'immobile pignorato ed ha verificato che esisteva un'APE già depositata in data non indicata e che era in classe G senza nessun'altro riferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A questo punto, in data 02.10.2024, ho inviato una pec indirizzata a: dipartimento.energia@certmail.regione.sicilia.it per richiedere una copia della suddetta APE ma non essendo a conoscenza del codice identificativo della suddetta APE, l'ente non è in grado di individuarlo per cui, visto che nell'atto di donazione del 27.02.2024 non era stato allegato l'attestato di prestazione energetica, visto che sembrerebbe che lo stesso non sia obbligatorio nel caso di atti di donazione, che però nel medesimo atto di donazione veniva riportato alla voce (dichiarazioni in materia energetica) che le parti della presente donazione dichiarano di essere edotte di quanto previsto dalle normative nazionali e regionali in materia di prestazione energetica degli edifici (vedi atto allegato), che non è possibile richiedere la vecchia APE, che nell'atto di donazione manca l'APE e che non vengono nemmeno indicati né la classe energetica né il relativo valore, il sottoscritto ctu ha provveduto

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

a redigere una nuova APE in data 03.10.2024 e valido fino al 3.10.2034 avente codice identificativo 20241003-087011-85728, classe energetica F, EPgl nren 311,13 Kwh/m2 anno.

ASTE
GIUDIZIARIE®
16

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

17

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

26

ASTE
GIUDIZIARIE®

il c.t.u.: Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE
GIUDIZIARIE®





CONCLUSIONI:

Pignoramento:

pignoramento trascritto il 05.04.2023 ai nn. 16278/12452 contro [REDACTED]

Creditore Procedente:

SIENA NPL 2018 srl con sede in Roma c.f. 14535321005

Titolo esecutivo:

Trascrizione ipoteca ai nn. 16489/5899 del 05.03.2005 su euro 180.000 di cui euro 90.000 per sorte capitale.

Documenti depositati ex art.567 c.p.c.:

certificazione notarile del 07.04.2023 redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone (PA) e nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Documenti prodotti dal ctu

- Planimetria catastale fg. [REDACTED] part. [REDACTED] sub.18
- Visure catastali storiche aggiornate.
- n.2 titoli di proprietà utilizzati ai fini del calcolo del valore con il metodo MCA;
- n.1 copia concessione edilizia n-[REDACTED];

APE: classe F, Kwh/m2 anno 311,13

Titolo di acquisto della proprietà in capo: debitore esecutato

L'immobile pignorato, alla data attuale è intestato per la piena proprietà al signor [REDACTED] in forza dell'atto di donazione del [REDACTED] rep. [REDACTED] rogato a Catania dal Notaio Marco Francesco Mauceri mentre all'esecutata era pervenuto per atto di compravendita del 30. [REDACTED] rep. [REDACTED] 5 rogato dal



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

notaio Costarella Antonio con sede in Caltagirone e trascritto il 20.01.1998 ai nn. 1630/1382 da potere di [REDACTED] e [REDACTED] ai quali a sua volta, era pervenuto per decreto amministrativo del Tribunale di Caltagirone del 27.11.1992 rep.395 da potere di [REDACTED] al quale era pervenuto per atto di divisione del 08.07.1989 rogato a Niscemi dal Notaio Ferrara Filippo rep.13815.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Regime legale del debitore:

libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

Diritto pignoramento:

Lotto unico: piena proprietà in capo al figlio dell'esecutata [REDACTED] in forza dell'atto di donazione del [REDACTED] rep. [REDACTED] 41 e rogato a Catania dal Notaio Marco Francesco Mauceri.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comproprietari:

nessuno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Regolarità immobile:

conforme

ASTE
GIUDIZIARIE®

Costi eventuali irregolarità:

nessuno

Stato occupazione del bene:

libero.

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione del bene per il piano di vendita:

procedimento n.24/2023 R.g.es.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Intera quota di un vano con ripostiglio a piano secondo con adiacente e ampio terrazzo di pertinenza di mq.236,44 e facente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

parte di un piccolo condominio sito nel Comune di Caltagirone in [REDACTED] nonché censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.18 con diritto d'accesso e detenzione di una piccola sezione del locale autoclave e serbatoi posto al piano sottostrada della palazzina condominiale e censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.19 e di cui hanno pure il diritto i proprietari dei sub.9,18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore stimato: **€.35.226,66**

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Si allegano:

modello riepilogativo sintetico;

n.15 fotografie;

planimetria catastale conforme;

visure catastali aggiornato, planimetria quotata stato attuale;

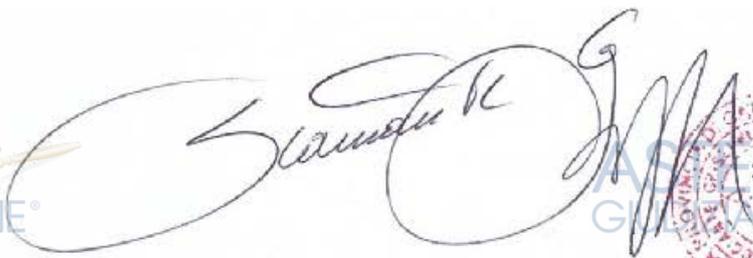
n.2 atti di compravendita ad uso (comparabili);

Caltagirone li 03.10.2024

ASTE
GIUDIZIARIE® *Atu.*
Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®




ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

