TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE

DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 50/2022 del R.G.E, promossa da

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A

Contro

[redacted]

INDICE

1. Premessa e mandato: _____ pag.2

2. sopralluogo : _____ 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.3

7. Conclusioni: _____ pag.23

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

MANDATO: Con conferimento d'incarico e successivo giuramento telematico del 22.02.2024, la s.v. nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 50/2022 promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A contro [redacted], con mandato suddiviso in ventidue (22) quesiti ed esposti in seguito.

SOPRALLUOGO DEL 15.05.2024

Il sottoscritto ctu, unitamente al custode Avv. Nicolò Larnica, previo avviso delle parti, per la data del 15.05.2024 eseguiva il sopralluogo nell'immobile pignorato in Ramacca e ubicato al terzo piano di una palazzina condominiale avente l'accesso dal [redacted] di [redacted] e che è stato visionato, rilevato e fotografato per intero.

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 una certificazione notarile redatta dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA), un estratto di mappa del 26.11.2022 e una nota di trascrizione del pignoramento del 30.09.2022 trascritto il 09.11.2022 ai nn. 50643/38795.

2

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

- Planimetria catastale fg. [redacted] part. [redacted] sub.9;
- N.2 copie di atti di compravendita per uso stima con il metodo dei comparabili;
- Visure catastali storiche aggiornate.
- Estratto di mappa aggiornato;
- Copia abitabilità o agibilità dell'intero condominio

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

BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento, l'immobile pignorato è cosi descritto:
appartamento ubicato al terzo piano, interno B, composto da tre vani e accessori , confinante con area della suddetta [redacted], con proprietà di [redacted], con proprietà di [redacted] e con vano scala, censito al NCEU nel Comune di Ramacca al fg. [redacted] particella [redacted] sub.9, categoria A/2, classe 2, vani 2, rendita euro 309,87, piano terzo, [redacted]

PRECISAZIONI DEL BENE PIGNORATO

Visto che l'immobile pignorato è costituito dall'intera quota dell'appartamento di cui sopra e che i vani catastali sono cinque e non due per come invece riportato nell'atto di pignoramento per un probabile errore di battitura, la descrizione corretta sarà la seguente:

LOTTO UNICO

quota di 1/1 di un appartamento in Ramacca sito al terzo piano di una palazzina di cinque piani fuori terra senza ascensore, [redacted] e censita al CEU di Ramacca al foglio [redacted] particella [redacted] sub.9 categoria A/2, cl.2, vani 5.

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 a Ramacca (CT) ed è costituito da un modesto

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

appartamento sito al terzo piano di una palazzina priva di ascensore e raggiungibile dal vano scala comune avente l'accesso dal civico n.[redacted] (foto 1, 2).
Al catasto edilizio urbano di Ramacca, si trova censito al foglio [redacted] particella [redacted] sub.9 categoria A/2, cl.2, vani 5, superficie catastale mq.101, rendita euro 309,87, [redacted] piano terzo.
L'appartamento pignorato confina a est ed a ovest con la corte comune della particella [redacted] del foglio 139, a nord con area libera del limitrofo fabbricato censito al foglio 139 particella [redacted] ed a sud, sia con il vano scala comune e censito al fg.[redacted] p.[redacted] sub.13 che con il limitrofo appartamento censito al foglio 139 particella [redacted] sub.8.
L'appartamento pignorato, ha in comune con tutti gli altri condomini, il vano scala e l'androne del piano terra censito al fg.139 part.[redacted] sub.[redacted]

2

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

L'immobile pignorato si trova a Ramacca (CT) ed è costituito da un modesto appartamento sito al terzo piano di una palazzina priva di ascensore e raggiungibile dal vano scala comune avente l'accesso dal civico n.[redacted] (foto 1, 2).
Per accedere l'appartamento pignorato, occorre accedere nell'androne comune del piano terra di cui al civico n.[redacted] di [redacted] per poi arrivare nel pianerottolo del terzo piano dove vi è l'ingresso dato da un portoncino in legno.
L'appartamento pignorato è composto da quattro vani, un corridoio avente funzione di disimpegno, un servizio igienico, un ripostiglio e due balconi esterni.
Il primo vano ha una superficie utile di mq.27,45 ed è adibito a cucina pranzo con profondità di mt.7,20 e lati opposti di mt.3,31 a nord e 4,37 a sud con adiacente balcone esterno di circa mq.8,40 e che prospetta sulla corte interna della particella 434 dal lato ovest (foto 2, 4, 5).
Il suddetto vano è dotato di una finestra in alluminio con singolo vetro e soprastante

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

avvolgibile in pvc dalle misure di mt.1,20x2,20 e di una porta in alluminio con singolo vetro e soprastante avvolgibile in pvc dalle misure di mt.1 x 2,20 e che entrambi prospettano sul lato ovest di viale della Libertà (foto 2)

Il secondo vano ha una superficie utile di mq.8,28 data dalle misure interne di mt.2,02x4,10, è privo di luce diretta ed è adibito a cameretta (foto 6).

Il terzo vano ha una superficie utile di mq.10,45 data dalle misure interne di mt.2,93x4,10, è privo di luce diretta ed è adibito anch'esso a cameretta (foto 7).

Il quarto vano ha una superficie utile di mq.17,42 data dalle misure interne di mt.4,25x4,10 ed è adibito a camera da letto matrimoniale con adiacente (foto 8, 3).

Il suddetto vano è dotato di una porta in alluminio con singolo vetro e soprastante avvolgibile in pvc dalle misure di mt.1,20 x 2,20 con adiacente balcone esterno di circa mq.6,0 e che prospetta sulla corte interna della particella 434 dal lato est (foto 3).

N.b: nel balcone esterno del prospetto est, è stato ricavato un piccolo ripostiglio con struttura metallica e vetrate aventi misure esterne di mt.1,90x1,40 = mq.2,66 (foto 3).

Il ripostiglio ha una superficie utile di mq.3,48 data dalle misure interne di mt.3,17x1,10, è dotato di una finestrella in alluminio con vetro singolo e soprastante avvolgibile in pvc ed è adibito a lavanderia (foto 11).

Il servizio igienico ha una superficie utile di mq.7,87 data dalle misure interne di mt.3,92x2,01, è dotato di vasca da bagno, lavandino, bidè, vaso e di una finestra in alluminio con vetro singolo e soprastante avvolgibile in pvc dalle misure di cm.70 x mt.1,30 ed è adibito a lavanderia (foto 11).

In corridoio ha una superficie utile di mq.8,33 data dalle misure interne di mt.1,70 x 4,90 (foto 9).

L'intero appartamento ha un'altezza interna di mt.2,91, è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, le pareti ed i solaio sono tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato, i radiatori per il riscaldamento non sono funzionanti a causa del mancato allaccio alla rete del metano (foto 12) e l'impianto elettrico è a norma.

La superficie utile dell'intero appartamento è di mq.83,30, la superficie lorda è di mq.98 e quella commerciale è di mq.101, per come da visura catastale.

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

A seguito della mia pec del 13.07.2024 ed inviata all'amministratore del condominio di via della Libertà n.21 nella persona dell'Arch. Pina Funiciello con studi oin Catania e di cui si allega l'istanza, si riferisce che le quote millesimali sulle spese generali sono pari a 95,65/1000 mentre quelle della scala sono pari a 130,43/1000.

Le somme non corrisposte dagli esecutati all'amministratore di condominio Arch. Funiciello Pina con studio in Catania, per il periodo che va dal 01.01.2024 al 01.05.2024 ammontano ad euro 261 e che al 31.12.2024 sommano ad euro 391,50.

Le somme pregresse non pagate dagli esecutati all'amministratore di condominio ammontano ad euro 1.253,39.

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'appartamento pignorato, antecedentemente alla data del 01.09.1967, non risultava ancora 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 opere abusive.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile pignorato, il sottoscritto ctu con pec del 7.5.2024 prot.11642, richiedeva copia di eventuali pratiche edili sull'immobile pignorato.

In data 9.5.2024 l'ufficio accoglieva la mia istanza e con successivo sopralluogo, ho

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

potuto verificare che l'appartamento pignorato, era dotato di autorizzazione di abitabilità o agibilità del 11.03.1997, pratica n.3961 mentre l'intera palazzina era stata edificata con concessione del 05.05.1973 rilasciata al n° 2342 del P.E.

Per quanto sopra e dal confronto anche con la planimetria catastale redatta in data 10.08.1978, si ritiene l'appartamento pignorato conforme ad eccezione del piccolo abuso edilizio dato dalla copertura parziale del balcone ad est con una struttura precaria metallica ma che può facilmente essere sanata grazie all'art.20 della L.R. 4/2003 presentando l'apposita istanza con tutti gli allegati tecnici e che comporta un pagamento di €/mq.50 x mq.3 = euro 150 per sanare l'abuso ed euro 1.050 per la produzione di tutta la parte tecnica e per un costo complessivo di **euro 1.200,00** circa.

5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Non occorre nessun certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di un immobile urbano.

6

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

L'immobile pignorato si trova censito al catasto urbano di Ramacca al foglio [redacted] particella [redacted] sub. [redacted] categoria A/2, cl.2, vani 5, superficie catastale mq.101, rendita euro 309,87, [redacted] piano terzo in ditta a: [redacted] nata a Ramacca il 23/09[redacted] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni e [redacted] nato a Ramacca il 27[redacted] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni.

L'immobile pignorato presenta solo una piccola difformità d'uso del piccolo vano indicato nella planimetria catastale con la dicitura (w.c) in quanto viene usato come lavanderia ma che di fatto non rappresenta un abuso in quanto, grazie alla presenza degli scarichi può nuovamente essere adibito a (w.c) per cui, si ritiene l'intero appartamento pignorato, catastalmente conforme.

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

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso, una bozza di progetto di divisione.

Gli esecutati al momento della notifica del pignoramento del 29.09.2022 e notificata a mezzo A/R n.668396109885 e n.668396109874, erano proprietari dell'immobile pignorato per la quota indivisa di ½ ciascuno.

L'appartamento pignorato, vista la suddivisione interna, l'uso a civile abitazione e l'esigua consistenza, non è comodamente divisibile.

8

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

L'appartamento pignorato, era pervenuto agli esecutati in forza dell'atto di vendita del 17.10.[redacted] rogato a Ramacca dal notaio Alessandro Marino al n. di rep. [redacted] e trascrizione del 18.[redacted] ai nn. [redacted] 39272 da potere di [redacted] alla quale era pervenuto per atto di donazione (accettata) del 18.[redacted] rogato dal Notaio Alessandro Marino rep.3014 e trascritta il 24.[redacted] ai nn. [redacted] da potere di [redacted] per la quota indivisa di ½ stante l'altra quota di ½ era già della predetta

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

signora [redacted] ed ai quali era a sua volta pervenuto per atto di compravendita del 13.3.1997 rogato dal Notaio Mazzullo Francesco rep.[redacted] e trascritto il 21[redacted] ai nn.9143/7223 da potere di [redacted] nato a Ramacca il 18.5.1[redacted]0 e [redacted] nata a Ramacca il 16.11.[redacted]

Nb: premesso che la data in esame è quella del 21.03.1997 e che in ogni caso, supera il ventennio, si riferisce per precisione che dalla visura catastale storica emerge invece che con atto rogato dal Notaio [redacted] del 13.3.[redacted] rep.253, i signori [redacted] acquistavano l'immobile da [redacted] nata a Ramacca il 15.11.1945 mentre dalla certificazione notarile allegata al fascicolo, risulta che acquistavano l'immobile da [redacted] nato a Ramacca il 18[redacted] e [redacted] nata a Ramacca il 16.11[redacted].

Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

Atto esecutivo o cautelare trascritto il 9.11.2022 ai nn.50643/38795 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 30.09.2022 rep.821 a favore di Siena mortgages 09-6 srl contro [redacted] sull'abitazione di tipo civile (A/2) in Ramacca foglio 139 particella 434 sub.9;

Ipoteca volontaria iscritta il 18.10.2006 ai nn.67798/19179 per mutuo fondiario del 17.10.2006 a favore di Banca Antoniana Veneta spa contro [redacted] per un montante ipotecario di euro 216.000,00 su sorte capitale di euro 108.000 e per una durata di 25 anni sull'immobile pignorato;

Dalla certificazione notarile emerge altresì che l'immobile oggi pignorato è stato esaminato dal periodo del 01.01.1990 al 22.11.2022.

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

9

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

STIMA CERTA CON IL METODO
Market Comparison Approach (MCA)

Calcolo consistenza Commerciale

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

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

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

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

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

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/2 e facenti parte di un condominio, da inserire per la stima con il metodo MCA (Marketing Comparison Approach) ed esattamente uno sito in viale della Libertà n.15 a mt.35 in linea d'aria e l'altro sito in via Marco Polo n.3 ubicato a mt.130 in linea d'aria.

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 a Catania dal Notaio Rachele Reina in data 16.12.2020 rep. n.216 e inerente la vendita di un appartamento al primo piano di un condominio sito in viale della Libertà n.15 e censito al ceu di Ramacca al foglio 139 particella 429, sub.8 cat. A/2 e posto in linea d'aria dal fabbricato pignorato a circa mt.35.

Il prezzo dichiarato è di euro 78.000 e che dà per un valore di €/mq.539,34.

Atto di compravendita rogato a Catania dal Notaio Rachele Reina in data 15.10.2021 rep. n.584 e inerente la vendita di un appartamento al piano terra di un condominio in via Marco Polo n.3 e posto in linea d'aria dal fabbricato pignorato a circa mt.130.

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

Il prezzo dichiarato è di euro 60.000 e che dà per un valore di €/mq.473,88.

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**"

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

P (data) = 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 (Sup) = Prezzo di vendita / Sup. commerciale

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

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

P (Sup) = [Prezzo di vendita – (p' * SUPCON * q)] / Sup. commerciale

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata
SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
q = quota millesimale del comparabile

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

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

P (Sup) = [Prezzo di vendita * (1 - c)] / Sup. commerciale

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

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

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

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

P (Sup) = [Prezzo di vendita * (1 - c)] / Sup. commerciale

essendo

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

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

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

P(EST) = (Prezzo di vendita * c) / [S(EST) + SUPCON * q]

essendo

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

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

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:

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

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

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespite: Stima Immobile adibito ad appartamento abitato

Comune:	**RAMACCA** (CT), 95040
Indirizzo:	[redacted]

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:
Stima Immobile adibito ad appartamento abitato - Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) [redacted]

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

Individuazione catastale

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

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

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

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito ad appartamento abitato - Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) viale della Libertà,21.

Ubicazione

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

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	[redacted]
Mappale:	[redacted]
Subalterno:	9
Categoria:	A/2
Classe:	2
Consistenza:	5
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	410,00	610,00	Lorda	1,50	2,20	Lorda

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

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito ad appartamento non abitato

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (*100%*)	Superficie lorda	83,30
	Superficie commerciale	**83,30**
Superfici pareti perimetrali esterne (*100%*)	Superficie lorda	42,45
	Superficie commerciale	**42,45**
Superfici pareti interne (*100%*)	Superficie lorda	26,90
	Superficie commerciale	**26,90**
Superfici pareti in comunione (*50%*)	Superficie lorda	8,30
	Superficie commerciale	**4,15**
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (*50%*)	Superficie lorda	4,80
	Superficie commerciale	**2,40**
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (*30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente*)	Superficie lorda	14,40
	Superficie commerciale	**4,32**
	Superficie utile netta	**83,30**
	Superficie utile lorda	**110,20**
	Superficie commerciale	**164,00**

MCA (Market Comparison Approach)

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

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

N°	Descrizione	Comparabile 1	Comparabile 2	Subject
1	Descrizione comparabile	appartamento piano primo via della libertà 15	appartamento piano terra via marco polo n.3	
	Dati del contratto			
2	Prezzo di vendita	78.000,00 €	60.000,00 €	
3	Data del contratto	16/12/2020	15/10/2021	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-42	-32	
5	Prezzo marginale	-65,00 €	-50,00 €	
6	Prezzo della caratteristica	**2.730,00 €**	**1.600,00 €**	
	Superfici			
7	Superficie commerciale [m²]	144,62	107,00	163,52
8	Differenziale	18,90	56,52	
9	Prezzo al m² Superficie	539,34 €	560,75 €	
10	Prezzo marginale Superficie	539,34 €	539,34 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	**10.193,53 €**	**30.483,50 €**	
	Livello di piano			
12	Piano	Primo	Terra	Terzo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	0	0
15	Differenziale	-1,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	-0,039	-0,039	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	-2.927,82 €	-2.340,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	**2.927,82 €**	**0,00 €**	
	Accesso [Prezzo]			
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	**0,00 €**	**0,00 €**	

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

	Risultati parziali			
25	Prezzo corretto	93.851,35 €	92.083,50 €	
26	Prezzo corretto unitario al m²	648,95 €	860,59 €	
27	Prezzo corretto medio	92.967,43 €	92.967,43 €	
28	Scarto %	0,95%	-0,95%	
29	Scarto assoluto	883,92 €	-883,93 €	
	Orientamento			
30	Orientamento prevalente	Ovest	Ovest	Ovest
31	Valore numerico	3	3	3
32	Differenziale	0,00	0,00	
	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	Scadente	Normale
37	Valore numerico	1	0	1
38	Differenziale	0,00	1,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitatiche del sistema di stima:

Orientamento	0,00 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Affacci	-1.767,85 €

Divergenza:	1,92%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	92.967,43 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	93.851,35 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	93.851,00 €

A questo punto, vista la peggiore esposizione anche a livello di piano e l'assenza di ascensore nel condominio ove vi è

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

l'appartamento pignorato rispetto a quelli compravenduti con atti del 16.12.2020 e del 15.10.2021, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrazione pari a 0,80, ovvero:

Euro 93.851 x 0,80 = Euro 75.080,80

Al suddetto valore andrà detratto il costo di euro 1.200 per sanare la piccola struttura precaria di mq.3 circa sul balcone esterno a est dopodiché il valore ottenuto, verrà ulteriormente decurtato del 15% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) dando il seguente valore:

€. 75.080,80 – 1.200 = €.73.880,80 – 15 % = 62.798,68 e che si arrotonda a:

Valore: €.63.000,00

10

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.50/2022 R.g.es.

LOTTO UNICO

quota di 1/1 di un appartamento in Ramacca sito al terzo piano di una palazzina di cinque piani fuori terra senza ascensore, [redacted] e censita al CEU di Ramacca al foglio [redacted] particella [redacted] sub.9 categoria A/2, cl.2, vani 5.

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

11

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

L'immobile pignorato è occupato dai coniugi [redacted] e [redacted] e viene utilizzato come abitazione principale dagli stessi.

12

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

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

13

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.12 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

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

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

vigenti in materia.

Il sottoscritto ctu, a provveduto a redigere l'APE in data 14.7.2024 e che ha dato il seguente valore:

classe C: Kwh/mq anno 96,09

16

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

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

17

Allegare check list.

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

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

CONCLUSIONI:

Pignoramento:

pignoramento trascritto il 9.11.2022 ai nn.50643/38795 contro [redacted]

Creditore Procedente:

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A

Titolo esecutivo:

Trascrizione n. 9.11.2020 del 9.11.2022 nascente dal pignoramento n.50/2022 (R.G.E) promosso da Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro [redacted] e [redacted]

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

certificazione notarile redatta dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) e nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Documenti prodotti dal ctu

- Planimetria catastale fg. [redacted] part. [redacted] sub.9;
- N.2 copie di atti di compravendita per uso stima con il metodo dei comparabili;
- Visure catastali storiche aggiornate.
- Estratto di mappa aggiornato;
- Copia abitabilità o agibilità dell'intero condominio
- n.2 titoli di proprietà utilizzati ai fini del calcolo del valore con il metodo MCA;
- n.1 APE in classe C, Kwh/mq anno 96,09

Titolo di acquisto della proprietà in capo: debitore esecutato

L'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutato in forza

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

dell'atto di vendita del 17.[redacted] rogato a Ramacca dal Notaio Alessandro Marino rep. 6621 da potere di [redacted].

Regime legale del debitore:

in regime di separazione dei beni.

Diritto pignoramento:

Lotto unico: piena proprietà

Comproprietari:

nessuno.

Regolarità immobile:

conforme ad eccezione di una piccola struttura precaria da sanare ai sensi dell'art.20 L.R. 4/2003

Costi eventuali irregolarità:

euro 1.200,00.

Stato occupazione del bene:

occupato dagli esecutati ad uso abitazione principale

descrizione del bene per il piano di vendita:

procedimento n.50/2022 R.g.es.

LOTTO UNICO

quota di 1/1 di un appartamento in Ramacca sito al terzo piano di una palazzina di cinque piani fuori terra senza ascensore, [redacted] e censita al CEU di Ramacca al foglio [redacted] particella [redacted] sub.9 categoria A/2, cl.2, vani 5.

Valore stimato: **€.63.000,00**

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

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.12 fotografie;

planimetria catastale conforme;

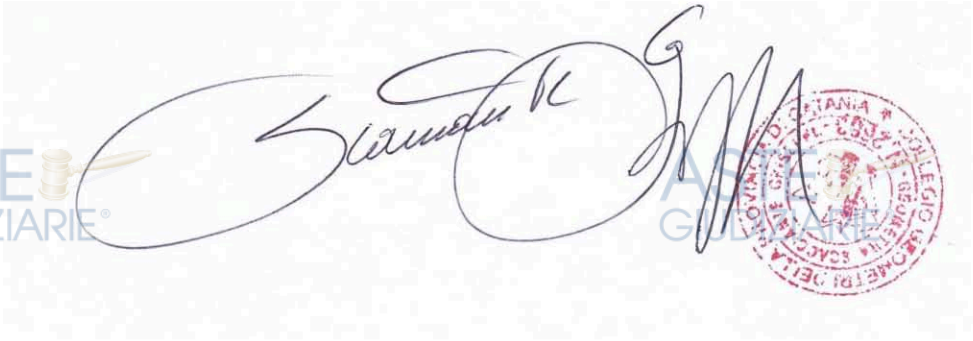
visure catastali aggiornato, copia agibilità del 11.03.1997 n. 3961.

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

Caltagirone lì 15 Luglio 2024

Il c.t.u.

Geom. Giuseppe Scacciante



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