

Reg. Part. 17767 Reg. Gen. 24143 del 18/06/1988, dalla società [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Caltagirone (CT), titolare della piena proprietà.

4) "La piena proprietà del F.109 part.1325 sub.12, 24 e 25, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio Filippo Ferrara del 29/06/2010 rep.47289/17132, trascritto a Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Catania all'articolo Reg. Part. 23933 Reg. Gen. 39808 del 07/07/2010, dalla società [REDACTED], con sede a Caltagirone

(CT), titolare della piena proprietà.

Alla società [REDACTED], sopra generalizzata, la piena proprietà dell'area su cui insiste il fabbricato di cui le porzioni in oggetto fanno parte, terreno all'epoca censito al F.109 mappale 978, era pervenuto per atto di acquisto a ministero Notaio Filippo Ferrara del

16/03/2000 rep.31132, trascritto a Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania all'articolo Reg. Part. 7443 Reg. Gen. 10024 del 22/03/2000, dal signor [REDACTED] nato a Caltagirone (CT) il

[REDACTED], titolare della piena proprietà.

Dal certificato notarile in atti, per il ventennio preso in esame, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli fino al 08.10.2019:

TRASCRIZIONI

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania – servizio di pubblicità immobiliare di Catania all'articolo reg. part. 27965 reg. gen. 37841 del 20/09/2019, a favore UNICREDIT SPA, con sede in Milano (MI), c.f. 00348170101 contro i debitori esecutati, titolari ciascuno della quota di ½ di piena proprietà.

Titoio: atto di pignoramento dell'ufficiale giudiziario sede Caltagirone (CT)

del 14/08/2019 rep.797

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

- **Concessione edilizia** trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania – servizio di pubblicità immobiliare di Catania all'articolo reg. part. 5346 reg. gen. 6904 del 25/02/2002 a favore [REDACTED] [REDACTED] a con sede a Caltagirone, [REDACTED] contro Comune di Caltagirone con sede a Caltagirone,

ISCRIZIONI

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania – servizio di pubblicità immobiliare di Catania all'articolo reg. part.1268 reg. gen. 10151 del 18/03/2019, per la somma di €.130.000,00 a garanzia di €.102.007,65 - a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI) , c.f. 00348170101 contro i debitori eseguiti, titolari ciascuno della quota di ½ di piena proprietà. Titolo: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale civile sede di Caltagirone (CT) del 15/02/2019 rep.376.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania – servizio di pubblicità immobiliare di Catania all'articolo reg. part.8278 reg. gen. 30948 del 18/05/2010, per la somma di €.220.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di €.110.000,00 da restituire in quindici anni - a favore BANCO DI SICILIA S.P.A., con sede in Palermo (PA) , c.f. 05716390827, che elegge domicilio in Caltagirone viale Principessa Maria Josè n.117,

contro i debitori eseguiti, titolari ciascuno della quota di $\frac{1}{2}$ di piena

proprietà. Titolo: contratto di mutuo fondiario del Notaio Ferrara Filippo del

14/05/2010 rep. 47205/17071.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Foglio 108

mappale 1844 subalterno 11.

• **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania -

servizio di pubblicità immobiliare di Catania all'articolo reg. part.21930 reg.

gen. 61666 del 20/09/2005, per la somma di €.700.000,00 a garanzia di

finanziamento di €.350.000,00 da restituire in anni 10 - a favore BANCA

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena (SI), c.f.

00884060526, che elegge domicilio in Caltagirone presso la sede della

filiale di Caltagirone, contro [REDACTED],

CON SEDE A Caltagirone, c.f. 00751700873, titolare della piena proprietà.

Titolo: contratto di finanziamento del Notaio Ferrara Filippo del 15/09/2005

rep. 41243/13875.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Foglio 109

mappale 1325 subalterno 12.

3.9 DETERMINARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI. AI SENSI DEL NOVELLATO

ART.569 C.P.C. NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO L'ESPERTO

PROCEDE AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO

QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE

COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE

CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI

MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE

VENDUTO, E TENENDO CONTO, IN MANIERA SPECIFICA E DISTINTA DEGLI

EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E SANATORIA, DELLO

STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, DELLO STATO DI POSSESSO, DEI VINCOLI E

DEGLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO

ESECUTIVO, NONCHÉ DELLE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.

L'ESPERTO DEVE PROCEDERE ALLA ESPlicita SPECIFICAZIONE DEI DATI

UTILIZZATI PER LA STIMA E DELLE FONTI DI ACQUISIZIONE DI TALI DATI,

DEPOSITANDO IN ALLEGATO ALLA PERIZIA COPIA DEI DOCUMENTI UTILIZZATI (AD

ESEMPIO: CONTRATTI DI ALIENAZIONE DI ALTRI IMMOBILI RICONDUCIBILI AL

MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL CESPITE PIGNORATO; DECRETI DI

TRASFERIMENTO EMESSI DAL TRIBUNALE ED AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI

RICONDUCIBILI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL CESPITE PIGNORATO;

DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE

ENTRATE; ECC.). NEL CASO DI DATI ACQUISITI PRESSO OPERATORI

PROFESSIONALI (AGENZIE IMMOBILIARI; STUDI PROFESSIONALI; MEDIATORI;

ECC.), L'ESPERTO DEVE:

- INDICARE IL NOMINATIVO DI CIASCUN OPERATORE INTERPELLATO (AD ESEMPIO:

AGENZIA IMMOBILIARE _____ CON SEDE IN _____);

- PRECISARE I DATI FORNITI DA CIASCUN OPERATORE (CON INDICAZIONE DEI

VALORI MINIMO E MASSIMO COMUNICATI DA CIASCUNO DI ESSI);

- PRECISARE IN MANIERA SUFFICIENTEMENTE DETTAGLIATA LE MODALITÀ DI

DETERMINAZIONE DEI DATI FORNITI DALL'OPERATORE (ATTRAVERSO IL

RIFERIMENTO AD ATTI DI COMPRAVENDITA; ALLA DATA DEGLI STESSI; ALLA

TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI TALI ATTI; ECC.).

L'ESPERTO POTRÀ INOLTRE ACQUISIRE INFORMAZIONI AI FINI DELLA STIMA ANCHE

PRESSO SOGGETTI CHE ABBIANO SVOLTO ATTIVITÀ DI CUSTODE GIUDIZIARIO E/O

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE VENDITE FORZATE. IN TAL CASO, L'ESPERTO
PROCEDERÀ A REPERIRE I DOCUMENTI DI RIFERIMENTO (SEGNATAMENTE, I
DECRETI DI TRASFERIMENTO RILEVANTI AI FINI DELLA STIMA), CHE SARANNO
ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA.
IN NESSUN CASO L'ESPERTO POTRÀ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE
GENERICHE E DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, IN BASE AL
MERCATO DI RIFERIMENTO".

Per la determinazione del valore attuale da attribuire agli immobili sopra
descritti si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di
conservazione e delle caratteristiche riscontrate, di contratti di alienazione di
immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato, parametrati al
segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle
caratteristiche dei cespiti pignorati. Tenendo conto anche dei valori indicati
dall'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio di cui al
secondo semestre 2020 per immobili appartenenti al segmento di riferimento,
della ricerca di comparabili nell'ambito di operatori immobiliari, in particolare nel
listino on-line dei siti "immobiliare.it" e "idealiista.it", con individuazione di
immobili con analoga ubicazione, caratteristiche e tipologia delle unità in
questione.

3.9.1 Abitazione di tipo civile in Caltagirone, via Crescimanno n.1/b

È stato reperito un atto di trasferimento di una unità immobiliare simile,
appartamento in edificio pluripiano destinato a civile abitazione, ubicato nella
stessa zona centrale dell'agglomerato urbano del Comune di Caltagirone.
Trattasi dell'atto di compravendita rogato dal notaio Bonaccorso di Caltagirone
in data 19/03/2019, nn.17038/12318, con il quale sono stati trasferiti gli

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

immobili di cui al F.108 part.1997 sub.24 (appartamento) e sub.5 (garage), per l'importo a corpo di €.101.000,00, a fronte di una superficie commerciale di riferimento, ricavata dall'atto stesso per il garage di mq.18 e per l'appartamento di mq.121, pari a $\text{mq.}(121+18 \times 0,70)=\text{mq.}133,60$ (arrotondata e ragguagliata alla superficie residenziale con coefficiente di ragguaglio pari a 0,70 per la superficie del garage).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Si ricava un valore unitario al mq. pari ad €. 755,00.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Con riferimento ai valori OMI relativi al 2° sem.2020 (ultimi pubblicati), relativi alla zona di appartenenza di entrambe le unità (il soggetto di valutazione ed il comparabile derivante da indagine di mercato con acquisizione dell'atto di compravendita), si ricavano i seguenti valori per le abitazioni civili: min. €/mq.500, max. €/mq. 750, ovvero un valore medio pari a €/mq 625,00.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Al pari, dalla ricerca eseguita presso l'operatore immobiliare on-line "www.idealista.it" sono stati reperiti due comparabili, appartenenti per tipologia e caratteristiche, allo stesso segmento dell'unità pignorata oggetto di valutazione, da cui si ricava un valore di offerta di €. 78.000,00 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.120, e di €.110.000 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.100, ovvero, considerando il valore medio, €/mq. 880,00.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Si ritiene congruo applicare quindi un valore di stima ricavato dalla media dei precedenti valori, pari ad €/mq. $(755,00+625,00+880,00)/3=\text{€/mq.}753,00$ (arrotondato per difetto).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Considerando quanto sopra esposto e valutando al 30% le aree scoperte di pertinenza, con riferimento alla superficie commerciale pari a mq.175,00 ed aree scoperte pari a mq.48,00, il valore di stima che si ricava è pari a:

mq.(175,00+0,30x48,00) x € 753,00 = € 142.618,00

3.9.2 – Autorimessa in Caltagirone, via Crescimanno 1/c

Applicando alla superficie destinata ad autorimessa un coefficiente di ragguaglio rispetto alla superficie destinata a residenza pari a 0,70, si ricava un valore pari ad €/mq. (753 x 0,70) = 527.00 €/mq.

Con riferimento ai valori OMI, ad oggi presenti in listini e relativi al 2° sem.2020, relativamente alla zona di appartenenza, si ricavano i seguenti valori per le autorimesse: min. €/mq.500, max. €/mq. 750, ovvero un valore medio pari a €/mq 625,00.

Il valore di stima, ricavato dalla media dei precedenti valori, risulta quindi pari ad €/mq. (527,00+625,00)/2=€/mq.576,00.

Considerando quanto sopra esposto, con riferimento alla superficie commerciale pari a mq.87,00 il valore di stima che si ricava è pari a:

mq.87,00 x € 576,00 = € 50.112,00

3.9.3 Locali commerciali in Caltagirone, via Edmondo De Amicis n.30-32

È stato reperito un atto di trasferimento di una unità immobiliare simile, locale commerciale a piano terra di un edificio pluripiano, ubicato nella stessa zona centrale dell'agglomerato urbano del Comune di Caltagirone. Trattasi dell'atto di compravendita rogato dal notaio Ferrara di Caltagirone in data 18/05/2020, nn.50913/20012, con il quale è stato trasferito l'immobile sito in Via Madonna della Via nn.129-131, censito in catasto al F.108 part.1102 sub.15, superficie mq.77, per l'importo di € 105.798,24. Considerando un coefficiente di ragguaglio pari a 0,80, per tenere conto dell'ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento in una traversa della stessa Via Madonna della Via, si ricava un valore unitario al mq. pari ad €. 1.090,00.

Con riferimento ai valori OMI relativi al 2° sem.2020 (ultimi pubblicati), relativi

alla zona di appartenenza di entrambe le unità (il soggetto di valutazione ed il comparabile derivante da indagine di mercato con acquisizione dell'atto di

compravendita), si ricavano i seguenti valori per i locali commerciali:

min. €/mq.900 max. €/mq. 1.500 ovvero un valore medio pari a €/mq

$0,8 \times 1.200,00 = \text{€/mq.} 960,00$.

Al pari, dalla ricerca eseguita presso l'operatore immobiliare on-line "www.immobiliare.it" sono stati reperiti due comparabili, appartenenti per

tipologia e caratteristiche, allo stesso segmento dell'unità pignorata oggetto di

valutazione, da cui si ricava un valore di offerta di €59.000,00 a fronte di una

superficie di riferimento commerciale pari a mq.58, e di €58.000 a fronte di una

superficie di riferimento commerciale pari a mq.790, ovvero, considerando il

valore medio, €/mq. 875,00.

Si ritiene congruo applicare quindi un valore di stima ricavato dalla media dei precedenti valori, pari ad €/mq. $(1.090,00 + 960,00 + 875,00) / 3 = \text{€/mq.} 975,00$

Considerando quanto sopra esposto con riferimento alla superficie

commerciale di ciascun immobile pignorato pari a mq.40,00, il valore di stima

che si ricava è pari a: $\text{mq.}(40,00) \times \text{€} 975,00 = \text{€} 39.000,00$

3.9.4 Magazzino in Caltagirone, via G. verdi n.7

È stato reperito un atto di trasferimento di una unità immobiliare simile,

ubicato in zona centrale limitrofa dell'agglomerato urbano del Comune di

Caltagirone. Trattasi dell'atto di compravendita rogato dal notaio Bonaccorso di

Caltagirone in data 08/05/2019, nn.17249/12492, con il quale è stato trasferito

l'immobile censito in catasto al F.88 part.158, superficie mq.223, per l'importo

di €150.000,24. Considerando un coefficiente di ragguaglio pari a 0,80, per

tenere conto della diversa ubicazione degli immobili, si ricava un valore unitario al mq. pari ad €. 538,00.

Con riferimento ai valori OMI relativi al 2° sem.2020 (ultimi pubblicati), si ricavano i seguenti valori per i locali magazzino: min. €/mq.300 max. €/mq. 500 ovvero un valore medio pari a €/mq 400,00.

Al pari, dalla ricerca eseguita presso gli operatori immobiliari on-line "www.immobiliare.it" e "www.idealista.it" sono stati reperiti due comparabili, appartenenti per tipologia e caratteristiche, allo stesso segmento dell'unità pignorata oggetto di valutazione, da cui si ricava un valore di offerta di €.330.000,00 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.422, e di €.210.000 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.470, da cui, applicando per il primo un coefficiente di ragguaglio pari a 0,7 per tenere conto della posizione più centrale, si ricava un valore medio di €/mq. 496,00.

Si ritiene congruo applicare quindi un valore di stima ricavato dalla media dei precedenti valori, pari ad €/mq. $(538,00+400,00+496,00)/3=€/mq.478,00$

Considerando quanto sopra esposto, con riferimento alla superficie commerciale dell'immobile pignorato pari a mq.222,00, il valore di stima che si ricava è pari a: $mq.(222,00) \times €.478,00 = €.106.116,00$

3.9.5 Magazzino in Caltagirone, via L. Pirandello s.n.

In considerazione delle similari caratteristiche intrinseche e estrinseche, si adotta il valore unitario ricavato per l'immobile pignorato di cui al par.3.9.4, maggiorato del 15% per tenere conto della posizione, ovvero un valore unitari pari a €/mq. $478,00 \times 1,15 = €./mq. 550,00$.

Si ricava un valore di stima pari a: $mq.892 \times €.550,00 = €.490.600,00$.

3.9.6 Locale per esercizi sportivi in Caltagirone, via L. Pirandello s.n.,

Per il calcolo del valore di stima si equipara a locale commerciale, considerando per similitudine l'atto di trasferimento di riferimento utilizzato per gli immobili pignorati siti in Via De Amicis, dal quale è stato ricavato un valore unitario al mq. pari ad €. 1.090,00.

Con riferimento ai valori OMI relativi al 2° sem.2020 (ultimi pubblicati), si ricavano i seguenti valori per i locali commerciali: min. €/mq.850 max. €/mq. 1.500 ovvero un valore medio pari a €/mq 1.175,00.

Al pari, dalla ricerca eseguita presso l'operatore immobiliare on-line "www.immobiliare.it" sono stati reperiti due comparabili, appartenenti per tipologia e caratteristiche, allo stesso segmento dell'unità pignorata oggetto di valutazione, da cui si ricava un valore di offerta di €.290.000,00 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.213, e di €.60.000 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.600, ovvero, considerando il valore medio, €/mq. 1.180,00.

Si ritiene congruo applicare quindi un valore di stima ricavato dalla media dei precedenti valori, ovvero $(1.090,00 + 1.175,00 + 1.180,00) / 3 = \text{€/mq.} 1.148,00$.

Considerando quanto sopra esposto con riferimento alla superficie commerciale dell'immobile pari a mq.655, si ricava il valore di stima pari a:
 $\text{mq. } 655,00 \times \text{€} 1.148,00 = \text{€} 751.940,00$

3.10 FORMARE, OVE OPPORTUNO, UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, SECONDO

GRUPPI OMOGENEI - SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE -, INDICANDO, PER CIASCUNA UNITÀ IL VALORE, LA SUPERFICIE ED I CONFINI E PROCEDENDO,

SE NECESSARIO E SEMPRE PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, AL RELATIVO

FRAZIONAMENTO, CON ALLEGAZIONE ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA DEI TIPI