

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	1
Categoria:	C/6
Classe:	3
Consistenza:	21
Quota:	1/2
Rendita catastale:	71,58 €
Valore catastale:	4.509,54 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410,00	610,00	Lorda	1,50	2,20	Lorda

#### VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito a garage

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<b>Superfici coperte calpestabili (100%)</b>	Superficie lorda	21,00
	Superficie commerciale	21,00
<b>Superfici pareti perimetrali esterne (100%)</b>	Superficie lorda	1,20

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

	Superficie commerciale	1,20
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	1,00
	Superficie commerciale	1,00
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	2,60
	Superficie commerciale	1,30
	Superficie utile netta	21,00
	Superficie utile lorda	22,00
	Superficie commerciale	25,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### MCA (Market Comparison Approach)

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	garage via Vittorio Veneto 79	garage via vittorio emanuele III	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	31.000,00 €	40.158,00 €	
3	Data del contratto	30/01/2024	02/09/2019	06/06/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

4	Differenziale [in mesi]	-4	-58	
5	Prezzo marginale	-25,83 €	-33,47 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>103,32 €</b>	<b>1.941,26 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	119,00	106,00	24,50
8	Differenziale	-94,50	-81,50	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	260,50 €	378,85 €	
10	Prezzo marginale Superficie	260,50 €	260,50 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-24.617,25 €</b>	<b>-21.230,75 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	6.486,07 €	20.868,51 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	54,50 €	196,87 €	
27	Prezzo corretto medio	13.677,29 €	13.677,29 €	
28	Scarto %	-52,58%	52,58%	
29	Scarto assoluto	-7.191,22 €	7.191,22 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Ovest	Ovest
31	Valore numerico	3	3	3
32	Differenziale	0,00	0,00	



<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Scadente	Normale
34	Valore numerico	1	0	1
35	Differenziale	0,00	1,00	
<b>Affacci</b>				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Scadente	Normale
37	Valore numerico	1	0	1
38	Differenziale	0,00	1,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	0,00 €
Manutenzione esterna edificio	7.191,22 €
Affacci	7.191,22 €

Divergenza:	221,74%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	13.677,29 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	6.486,07 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	6.486,00 €

A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,7, ovvero:

$$\text{Euro } 6.486 \times 1,70 = \text{Euro } 11.026,20$$

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

$$\text{€. } 11.026,20 - 15 \% = \text{valore complessivo €.9.372,27}$$



ASTE  
GIUDIZIARIE®

valore quota pignorata: €.9.372,27 x ½ = **euro 4.686,13**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® **10**

### Formazione di lotti .

#### LOTTO 7:

½ indiviso della Piena proprietà di un garage a piano terra in Ramacca di mq.21 via [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 part. [REDACTED], categoria catastale C/6, mq.21.

**11**

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

L'immobile pignorato è libero.

**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.2 fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale conforme.

**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**

140

ASTE  
GIUDIZIARIE®

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

L'immobile pignorato non necessita di attestato di prestazione energetica in quanto rientra nella categoria catastale di C/6 ovvero, garage.

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 8:**

½ indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.84,20 posto al piano primo di via [REDACTED] con sottostante locale di deposito di mq.3 ubicato all'interno dell'androne comune al piano terra ed il tutto censito al ceu al fg 140 particelle graffate [REDACTED] e particella [REDACTED], categoria catastale A/3 e foglio 140 particella [REDACTED], categoria Catastale C/2, vani 4,5.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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.

Il lotto n.8 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un appartamento al piano primo di via [REDACTED] (37) a cui per comodità d'uso, si è scelto di abbinare il sottostante locale di deposito di mq.3 con ingresso dall'interno dell'androne comune (foto 39).

Il suddetto appartamento confina a sud con fabbricato particella [REDACTED] a ovest con via [REDACTED], a nord con fabbricato particella [REDACTED] ed a est con fabbricato particella [REDACTED].

Il lotto 8, non risulta comodamente divisibile.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED] graffato con la particella [REDACTED] categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 255,65, ubicazione: [REDACTED], piano primo, ditta: [REDACTED] prop. Per ½ e foglio 140 particella [REDACTED], categoria C/2, classe 2, consistenza mq.3, rendita euro 9,45, ubicazione [REDACTED] piano terra, ditta: [REDACTED] prop. Per ½ .

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

L'immobile pignorato, si trova censito a Ramacca, via [REDACTED] piano primo ed è composto da un comodo appartamento di mq.84,18 e mq.101 di superficie lorda con annesso ballatoio su via [REDACTED] (foto 37) raggiungibile da un vano scala comune (foto 40) mentre il vano deposito di mq.3 si trova al piano terra con l'ingresso dato da una porta posta all'interno del vano scala comune (foto 39).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dall'ingresso principale, si accede ad un corridoio ad (elle) di mq.9,20 circa (foto 42) mentre gli ambienti disimpegnati dal suddetto corridoio sono i seguenti:

un ampio vano adibito a soggiorno di mq.28,11 circa (foto 43);

un piccolo vano cucina di mq.3,48 (foto 41);

un piccolo vano lavanderia di mq.3,84;

un vano letto di mq.15,92 (foto 46);

un vano studio di mq.14,36 (foto 47);

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

un vano lettini di mq.9,27 (foto 48).

L'appartamento ha la struttura portante in cemento armato ed ha un'altezza interna di mt.2,90, la pavimentazione è in mattoni con scaglette di marmo e gli infissi sono in alluminio a taglio con vetro singolo.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**3**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

Il suddetto appartamento del piano primo alla data del 01/09/1967 era già esistente in quanto veniva edificato grazie al nulla osta per esecuzione lavori edili del 22.10.1963 pratica n.513.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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.

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, è stato reperito un nulla osta del

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

22.10.1963 in cui veniva progettato il piano primo dopodiché veniva rilasciato dal Comune di Ramacca in data 08.06.1976 una licenza per esecuzione lavori edili (pratica 3022) in cui veniva perfettamente rappresentato l'attuale appartamento pignorato che come unica incongruenza, ha la presenza di una finestra nel vano (camera da letto) anziché una porta per l'accesso al limitrofo ballatoio e quindi basta presentare una scia per modifica di prospetto per un costo complessivo di euro 1.500.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

5

**Allegare** per i terreni il certificato di destinazione urbanistica. Il fabbricato pignorato, visto che si trova censito all'interno del perimetro urbano di Ramacca, non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

6

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Identificare** catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento. L'immobile pignorato non necessita di accatastamento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

7

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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 (

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

Agli esecutati il pignoramento è stato regolarmente notificato a mano in data 05.06.2023 ed già in tale data, gli stessi erano già intestatario dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato, vista la 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'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 16.10.1995 rep.6434 rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il 27.10.1995 ai nn.33056/24486 da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

**Risulta altresì anche i seguenti Gravami:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ipoteca in rinnovazione del 12.4.2006** iscritta ai nn.13127/1540 nascente da decreto ingiuntivo del 22.4.1993 ed emesso dal Tribunale di Catania a favore del Banco di Sicilia spa contro [REDACTED] per un capitale di euro 75.267,54 totale euro 129.114,22 sugli immobili censiti in Ramacca al ceu al foglio 140 particelle [REDACTED] 1, [REDACTED], [REDACTED] 6 (lotto 11), [REDACTED] (lotto 14), [REDACTED] (lotto 15), [REDACTED] (lotto 16), [REDACTED] (lotto 17), [REDACTED] (lotto 12), [REDACTED], [REDACTED] 3, [REDACTED] 9, [REDACTED] 11, [REDACTED] 1,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ipoteca in rinnovazione del 13.3.2023** iscritta ai nn.11523/1084 nascente da ipoteca volontaria nascente da mutuo fondiario del 31.3.2003 a favore di Banca Antoniana popolare veneta spa contro [REDACTED] e [REDACTED] su un capitale di euro 200.000 e ipoteca di euro 400.000 gravanti sugli immobili siti in Ramacca e censiti al ceu al foglio 140 particella [REDACTED] 1, oggi particella [REDACTED] (lotto 6), particella [REDACTED] (lotto 5), particella [REDACTED] (lotto 4), particella [REDACTED] (lotto 2), particella [REDACTED] (lotto 1) e particella [REDACTED] (lotto 3).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Pignoramento immobiliare trascritto il 18.7.2023** ai nn. 35346/26773 contro [REDACTED] e [REDACTED] ed a favore di Siena NPL 2018 srl su euro 178.724,45 in forza del contratto di mutuo del 31.03.2003 e dell'atto di precetto del 05.04.2023 oltre interessi e spese,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**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 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 otto atti compravendita inseriti per la stima con il metodo MCA (Marketing Comparison Approach) ed usati per la determinazione dei valori dei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,



12, 13, 14, 15, 16, 17 e posti tutti nelle immediate vicinanze degli immobili pignorati.

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**, gli atti utilizzati per i comparabili di tutti i lotti sono stati nove meglio e meglio sotto sintetizzati, ovvero:

**Atto del 26.11.2019** rep.17153 rogato dal Notaio Alessandro Marino sull'immobile in Ramacca via Vittorio Veneto 1, foglio 140 particella 790, categoria catastale A/4, superficie commerciale mq.152,74, prezzo euro 37.934, lotti (1+4+6).

**Atto del 20.01.2021** rep.240 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Piazza Felice Cavallotti 1, foglio 140 particella 1254, categoria catastale A/4 +A/6, superficie commerciale mq.95,65, prezzo euro 24.000, lotti (1+4+6).

**Atto del 14.02.2023** rep.2243 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Via Roma, foglio 140 particella 1148, categoria catastale A/3, superficie commerciale mq.198,20, prezzo euro 53.710, lotti (8+9+10+14+15+16+17).

**Atto del 04.04.2023** rep.2487 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Via Crispi 40, foglio 140 particella 166, categoria catastale A/4, superficie commerciale mq.109, prezzo euro 47.000, lotti (1+4+6).

**Atto del 09.12.2019** rep.24027 rogato dal Notaio Angiolietta







Musumeci sull'immobile in Ramacca Via Giusti 38, foglio 140 particella 342, categoria catastale C/1, superficie commerciale mq.49, prezzo euro 35.000, lotti (11+12+2+3).

Atto del **30.01.2024** rep.4132 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Via Vittorio Veneto 79/81, foglio 140 particella 2732, categoria catastale C/6, superficie commerciale mq.119, prezzo euro 31.000, lotti (7+5+13).

Atto del **17.03.2022** rep.18842 rogato dal Notaio Alessandro Marino sull'immobile in Ramacca Via Giusti, foglio 140 particella 692, categoria catastale A/3, superficie commerciale mq.109, prezzo euro 75.000, lotti (8+9+10+14+15+16+17).

Atto del **27.09.2021** rep.50689 rogato dal Notaio Francesco Mazzullo sull'immobile in Ramacca Via Giusti 99, foglio 140 particella 337, categoria catastale C/1, superficie commerciale mq.23, prezzo euro 20.000, lotti (2+3+11+12).

Atto del **02.09.2019** rep.185551 rogato dal Notaio Antonio D'Amico sull'immobile in Ramacca Via Vittorio Emanuele, foglio 142 particella 860, categoria catastale C/6, superficie commerciale mq.112,20, prezzo euro 40.158, lotti (7+5+13).

#### 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"

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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  $p(\text{EST})$

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

essendo

$S(\text{EST})$  = 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:

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

essendo

$\text{SUPCON}$  = superficie condominiale rilevata in metri quadrati  
 $q$  = quota millesimale del comparabile

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

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

### Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale  $P(\text{Liv})$  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



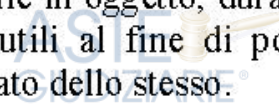
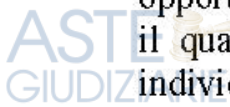
**Denominazione cespite:** Stima Immobiliare adibito ad appartamento

Comune:	RAMACCA (CT), 95040
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 Immobiliare adibito ad appartamento - 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

#### SCHEMA DESCRITTIVO

**Stima Immobiliare adibito ad appartamento - Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via [REDACTED]**



### Ubicazione



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Comune:	RAMACCA ( CT), 95040
Indirizzo:	[REDACTED]
Piano:	1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED] (graffato con la particella [REDACTED])
Subalterno:	4
Categoria:	A/3
Classe:	3
Consistenza:	4,5
Quota:	1/2
Rendita catastale:	255,65 €
Valore catastale:	16.105,95 €

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	2
Categoria:	C/2
Classe:	2
Consistenza:	3 mq
Quota:	1/2
Rendita catastale:	9,45
Valore catastale:	595,35 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	270,00	400,00	Lorda	0,90	1,30	Lorda
------------------------------	---------	--------	--------	-------	------	------	-------

Quota oggetto della stima 1/2  
 VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:  
Stima Immobile adibito ad appartamento

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	84,20
	Superficie commerciale	84,20

Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	4,05
	Superficie commerciale	4,05

Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	5,20
	Superficie commerciale	5,20

Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	4,50
	Superficie commerciale	2,25

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	11,25
	Superficie commerciale	3,38

	Superficie utile netta	84,20
	Superficie utile lorda	89,40
	Superficie commerciale	99,00

### 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 Roma f.140 p.1148	appartamento via giusti f.140 p.692 sub.2	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	53.710,00 €	75.000,00 €	
3	Data del contratto	14/02/2023	17/03/2022	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-16	-27	
5	Prezzo marginale	-44,76 €	-62,50 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>716,16 €</b>	<b>1.687,50 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	198,20	109,00	99,08
8	Differenziale	-99,12	-9,92	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	270,99 €	688,07 €	
10	Prezzo marginale Superficie	270,99 €	270,99 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-26.860,53 €</b>	<b>-2.688,22 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Primo	Primo	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	0
15	Differenziale	-1,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	27.565,63 €	73.999,28 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	139,08 €	678,89 €	



27	Prezzo corretto medio	50.782,46 €	50.782,46 €	
28	Scarto %	-45,72%	45,72%	
29	Scarto assoluto	-23.216,83 €	23.216,82 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Sud	Ovest
31	Valore numerico	3	7	3
32	Differenziale	0,00	-4,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
34	Valore numerico	1	1	1
35	Differenziale	0,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale
37	Valore numerico	1	1	1
38	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	-11.608,41 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Affacci	0,00 €

Divergenza:	168,45%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	50.782,46 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	27.565,63 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	27.566,00 €

A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti e vista la migliore qualità dei materiali usati rispetto al sottostante appartamento del lotto 8, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 2,2, ovvero:

$$\text{Euro } 27.566 \times 2,20 = \text{Euro } 60.645,20$$



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Al suddetto valore andrà decurtato il costo per la regolarizzazione urbanistica pari a euro 1.500 dopodiché verrà decurtato il 15% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 60.645,20 - €.1.500 - 15 % =

valore complessivo €.50.273,42

valore quota pignorata: €.50.273,42 x ½ = **euro 25.136,71**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**10**

### Formazione di lotti .

#### LOTTO 8:

½ indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.84,20 posto al piano primo di via [REDACTED] con sottostante locale di deposito di mq.3 ubicato all'interno dell'androne comune al piano terra ed il tutto censito al ceu al fg 140 particelle graffate [REDACTED] e particella [REDACTED] categoria catastale A/3 e foglio 140 particella [REDACTED] categoria Catastale C/2, vani 4,5.

**11**

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

L'immobile pignorato è in uso degli esecutati come abitazione principale.

**12**

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

L'immobile 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.11 fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetria quotata riportata nell'allegato 10.

**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 vigenti in materia.

Nell'immobile pignorato, il sottoscritto ctu ha redatto l'attestazione di prestazione energetica avente il seguente identificativo: 20240822-087037-72621 valido fino al 22.08.2034 avente classe energetica D 76,42 Kwh/mq anno.

**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.

162

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 9:**

½ indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.88,42 posto al piano secondo di via [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 particelle graffate [REDACTED] e [REDACTED], categoria catastale A/3, vani 4,5.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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.

Il lotto n.9 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un appartamento al piano secondo di via [REDACTED] (37) e confina a sud con fabbricato particella [REDACTED] a ovest con [REDACTED], a nord con fabbricato particella [REDACTED] ed a est con fabbricato particella [REDACTED].

Il lotto 9, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED] graffato con la particella [REDACTED] categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 255,65, ubicazione: [REDACTED] 20, piano secondo, ditta: [REDACTED] prop. Per ½.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2

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

L'immobile pignorato, si trova censito a Ramacca, via Capuana n.20 piano secondo ed è composto da un comodo appartamento di mq.88,42 e mq.101 di superficie lorda con annesso ballatoio su via [REDACTED] (foto 37) raggiungibile da un vano scala comune (foto 40, 49).

Dall'ingresso principale, si accede ad un corridoio di circa mq.5,60 (foto 50) mentre gli ambienti disimpegnati dal suddetto corridoio sono i seguenti:

un ampio vano adibito a soggiorno di mq.28,11 circa (foto 52);

un piccolo vano lavanderia di mq.3,81 (foto 41);

un vano bagno di mq.4,68;

un vano cucina di mq.20,21 (foto 56, 57);

un vano camera matrimoniale di mq.14,86 (foto 54);

un vano lettini di mq.11,15 (foto 55).

L'appartamento ha la struttura portante in cemento armato ed ha un'altezza interna di mt.2,85, la pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti sono ben rifiniti e gli infissi sono in alluminio a taglio con vetro singolo.

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



Il suddetto appartamento del secondo piano precedentemente alla data del 01/09/1967 era inesistente.



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.

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, è stata reperita la licenza per esecuzione lavori edili del 8.6.1976 pratica 3022 in cui è perfettamente raffigurato l'appartamento pignorato che come unica incongruenza, ha la presenza di una finestra nel vano cucina anziché una porta per l'accesso al limitrofo ballatoio e quindi basta presentare una scia per modifica di prospetto per un costo complessivo di euro 1.500.

5

**Allegare** per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Il fabbricato pignorato, visto che si trova censito all'interno del perimetro urbano di Ramacca, non necessita di certificato di destinazione urbanistica.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

6

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

L'immobile pignorato non necessita di accatastamento.

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 di progetto di divisione.

Agli esecutati il pignoramento è stato regolarmente notificato a mano in data 05.06.2023 ed già in tale data, gli stessi erano già intestatario dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato, vista la 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 16.10.1995 rep.6434 rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il 27.10.1995 ai nn.33056/24486 da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

**Ipoteca in rinnovazione del 12.4.2006** iscritta ai nn.13127/1540 nascente da decreto ingiuntivo del 22.4.1993 ed emesso dal Tribunale di Catania a favore del Banco di Sicilia spa contro [REDACTED] per un capitale di euro 75.267,54 totale euro 129.114,22 sugli immobili censiti in Ramacca al ceu al foglio 140 particelle [REDACTED] 1, [REDACTED] 6 (lotto 11), [REDACTED] (lotto 14), [REDACTED] (lotto 15), [REDACTED] (lotto 16), [REDACTED] (lotto 17), [REDACTED] (lotto 12), [REDACTED], [REDACTED] 3, [REDACTED] 9, [REDACTED] 11, [REDACTED] 1,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ipoteca in rinnovazione del 13.3.2023** iscritta ai nn.11523/1084 nascente da ipoteca volontaria nascente da mutuo fondiario del 31.3.2003 a favore di Banca Antoniana popolare veneta spa contro [REDACTED] e [REDACTED] su un capitale di euro 200.000 e ipoteca di euro 400.000 gravanti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



sugli immobili siti in Ramacca e censiti al ceu al foglio 140  
 particella [REDACTED] 1, oggi particella [REDACTED] (lotto 6),  
 particella [REDACTED] (lotto 5), particella [REDACTED] (lotto 4),  
 particella [REDACTED] (lotto 2), particella [REDACTED] (lotto 1) e  
 particella [REDACTED] (lotto 3).

**Pignoramento immobiliare trascritto il 18.7.2023 ai nn.  
 35346/26773** contro [REDACTED] e [REDACTED] ed a favore  
 di Siena NPL 2018 srl su euro 178.724,45 in forza del contratto  
 di mutuo del 31.03.2003 e dell'atto di precetto del 05.04.2023  
 oltre interessi e spese,

**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  
 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 “

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 otto atti compravendita inseriti per la stima con il metodo MCA (Marketing Comparison Approach) ed usati per la determinazione dei valori dei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e posti tutti nelle immediate vicinanze degli immobili pignorati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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, gli atti utilizzati per i comparabili di tutti i lotti sono stati nove meglio e meglio sotto sintetizzati, ovvero:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Atto del 26.11.2019** rep.17153 rogato dal Notaio Alessandro Marino sull'immobile in Ramacca via Vittorio Veneto 1, foglio 140 particella 790, categoria catastale A/4, superficie commerciale mq.152,74, prezzo euro 37.934, lotti (1+4+6).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Atto del 20.01.2021** rep.240 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Piazza Felice Cavallotti 1, foglio 140

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

particella 1254, categoria catastale A/4 +A/6, superficie commerciale mq.95,65, prezzo euro 24.000, lotti (1+4+6).

**Atto del 14.02.2023** rep.2243 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Via Roma, foglio 140 particella 1148, categoria catastale A/3, superficie commerciale mq.198,20, prezzo euro 53.710, lotti (8+9+10+14+15+16+17).

**Atto del 04.04.2023** rep.2487 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Via Crispi 40, foglio 140 particella 166, categoria catastale A/4, superficie commerciale mq.109, prezzo euro 47.000, lotti (1+4+6).

**Atto del 09.12.2019** rep.24027 rogato dal Notaio Angiolietta Musumeci sull'immobile in Ramacca Via Giusti 38, foglio 140 particella 342, categoria catastale C/1, superficie commerciale mq.49, prezzo euro 35.000, lotti (11+12+2+3).

**Atto del 30.01.2024** rep.4132 rogato dal Notaio Rachele Reina sull'immobile in Ramacca Via Vittorio Veneto 79/81, foglio 140 particella 2732, categoria catastale C/6, superficie commerciale mq.119, prezzo euro 31.000, lotti (7+5+13).

**Atto del 17.03.2022** rep.18842 rogato dal Notaio Alessandro Marino sull'immobile in Ramacca Via Giusti, foglio 140 particella 692, categoria catastale A/3, superficie commerciale mq.109, prezzo euro 75.000, lotti (8+9+10+14+15+16+17).

**Atto del 27.09.2021** rep.50689 rogato dal Notaio Francesco Mazzullo sull'immobile in Ramacca Via Giusti 99, foglio 140 particella 337, categoria catastale C/1, superficie commerciale mq.23, prezzo euro 20.000, lotti (2+3+11+12).

**Atto del 02.09.2019** rep.185551 rogato dal Notaio Antonio



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

D'Amico sull'immobile in Ramacca Via Vittorio Emanuele, foglio 142 particella 860, categoria catastale C/6, superficie commerciale mq.112,20, prezzo euro 40.158, lotti (7+5+13).

### METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





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

$\text{SUPCON}$  = 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(EST)

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

essendo

S(EST) = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)



Anche in questo caso, dopo avere calcolato pt 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(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(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  $p(EST) = p \min$ .

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:

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

### 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





ASTE  
GIUDIZIARIE®

recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

### Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

**Denominazione cespite:** Stima Immobile adibito ad appartamento

Comune:	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 - 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



- SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

**Stima Immobile adibito ad appartamento - Fabbricato sito nel comune di RAMACCA (CT) Via**

**Ubicazione**



Comune:	RAMACCA ( CT), 95040
Indirizzo:	[REDACTED]
Piano:	2



**Dati catastali**

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Ramacca
Foglio:	140
Mappale:	[REDACTED] (graffato con la particella [REDACTED])
Subalterno:	4
Categoria:	A/3
Classe:	3
Consistenza:	4,5
Quota:	1/2
Rendita catastale:	255,65 €
Valore catastale:	16.105,95 €



Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	270,00	400,00	Lorda	0,90	1,30	Lorda



Quota oggetto della stima 1/2

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito ad appartamento

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

<b>Superfici coperte calpestabili (100%)</b>	Superficie lorda	88,40
	Superficie commerciale	<b>88,40</b>
<b>Superfici pareti perimetrali esterne (100%)</b>	Superficie lorda	4,05
	Superficie commerciale	<b>4,05</b>
<b>Superfici pareti interne (100%)</b>	Superficie lorda	1,75
	Superficie commerciale	<b>1,75</b>
<b>Superfici pareti in comunione (50%)</b>	Superficie lorda	4,50
	Superficie commerciale	<b>2,25</b>
<b>Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m<sup>2</sup>; 10% sulla quota eccedente)</b>	Superficie lorda	11,25
	Superficie commerciale	<b>3,38</b>
	Superficie utile netta	<b>88,40</b>
	Superficie utile lorda	<b>90,15</b>
	Superficie commerciale	<b>100,00</b>

**MCA (Market Comparison Approach)**

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	appartamento	appartamento	



		o via Roma f.140 p.1148	o via giusti f.140 p.692 sub.2	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	53.710,00 €	75.000,00 €	
3	Data del contratto	14/02/2023	17/03/2022	06/06/2024
4	Differenziale [in mesi]	-16	-27	
5	Prezzo marginale	-44,76 €	-62,50 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>716,16 €</b>	<b>1.687,50 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	198,20	109,00	99,83
8	Differenziale	-98,37	-9,17	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	270,99 €	688,07 €	
10	Prezzo marginale Superficie	270,99 €	270,99 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-26.657,29 €</b>	<b>-2.484,98 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Primo	Primo	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	0
15	Differenziale	-1,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Accesso [Prezzo]</b>				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>				
25	Prezzo corretto	27.768,87 €	74.202,52 €	
26	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	140,11 €	680,76 €	
27	Prezzo corretto medio	50.985,70 €	50.985,70 €	

28	Scarto %	-45,54%	45,54%	
29	Scarto assoluto	-23.216,83 €	23.216,82 €	
<b>Orientamento</b>				
30	Orientamento prevalente	Ovest	Sud	Ovest
31	Valore numerico	3	7	3
32	Differenziale	0,00	-4,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
34	Valore numerico	1	1	1
35	Differenziale	0,00	0,00	
<b>Affacci</b>				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale
37	Valore numerico	1	1	1
38	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	-11.608,41 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Affacci	0,00 €

Divergenza:	167,21%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	50.985,70 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	27.768,87 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	27.769,00 €

A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali del fabbricato pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti e vista la migliore qualità dei materiali usati rispetto al sottostante appartamento del lotto 8, si ritiene di poter

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 2,3, ovvero:

Euro 27.769 x 2,30 = Euro 63.868,70

Al suddetto valore andrà decurtato il costo per la regolarizzazione urbanistica pari a euro 1.500 dopodiché verrà decurtato il 15% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 63.868,70 - €1.500 - 15 % =

valore complessivo €.53.013,39

valore quota pignorata: €.53.013,39 x ½ = **euro 26.506,69**

**10**

**Formazione di lotti .**

**LOTTO 9:**

½ indiviso della Piena proprietà di un appartamento in Ramacca di mq.88,42 posto al piano secondo di via [REDACTED] e censito al ceu al fg 140 particelle graffate [REDACTED] e particella [REDACTED], categoria catastale A/3, vani 4,5.

**11**

**Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato**

(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato è in possesso della sorella dell'esecutata.

**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**

181

il c.t.u: Geom. Giuseppe Scacciante





**Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.**

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.10 fotografie del lotto, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetria quotata riportata nell'allegato 11.

**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 vigenti in materia.

Nell'immobile pignorato, il sottoscritto ctu ha redatto l'attestazione di prestazione energetica avente il seguente identificativo: 20240822-087037-72622 valido fino al 22.08.2034 avente classe energetica E 129,94 Kwh/mq anno.

**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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 10:**

½ indiviso della Piena proprietà di un lastrico solare di mq.57 in Ramacca via [REDACTED] con adiacente edificio abusivo di mq.40 ed il tutto censito al ceu al fg 140 particelle graffate [REDACTED] e particella [REDACTED], categoria catastale F/5 di mq.85.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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.

Il lotto n.10 si trova censito nel Comune di Ramacca ed è costituito da un lastrico solare al piano 3° di via [REDACTED], ovvero da un terrazzo calpestabile di mq.57 raggiungibile dal vano scala comune ai sottostanti piani e da un vano con tre ripostigli edificati nell'originaria area di sedime del terrazzo (foto 37, 58) e confina a sud con area libera del fabbricato particella [REDACTED] a ovest con via [REDACTED], a nord con area libera del fabbricato particella [REDACTED] ed a est con area libera del fabbricato [REDACTED].

Il lotto 10, non risulta comodamente divisibile.

Al catasto urbano di Ramacca si trova censito al foglio 140 particella [REDACTED] graffato con la particella [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

categoria F/5, consistenza 85 mq, ubicazione: [REDACTED]

n.20, piano terzo.

Terzo, ditta: [REDACTED] prop. Per 1/2.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il lotto n.10 si trova censito nel Comune di Ramacca in via [REDACTED] ed è costituito da un lastrico solare, ovvero da un terrazzo calpestabile di mq.57 raggiungibile dal vano scala comune ai sottostanti piani e da un vano con tre ripostigli edificati nell'originaria area di sedime del terrazzo (foto 37, 58).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il terrazzo ha una superficie reale di mq.57 con misure interne di mt.5,31 ad est (foto 58), mt.8,13 a sud (foto 58), mt.13,63 ad ovest (foto 37) e mt.2,14 a nord (foto59), vedi planimetria quota dell'allegato 12.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nell'originaria superficie catastale del lastrico solare, è stato edificato a nord un vano di mt.4,84 e larghezze di mt.4 e mt.4,33 dai lati est e ovest (foto 61, 62) e tre adiacenti ripostigli sui lati ovest e sud (foto 63) e che complessivamente occupano una superficie lorda di mq.40 (vedi planimetria quotata allegato 12).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**N.B:** la vendita dell'immobile non è soggetta all'IVA, in quanto ha destinazione d'uso catastale a lastrico solare.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
3

indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 la

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il suddetto lastrico solare antecedentemente alla data del 01/09/1967 era inesistente.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Ramacca, è stata reperita la licenza per esecuzione lavori edili del 8.6.1976 pratica 3022 in cui è raffigurato il lastrico solare con la realizzazione del torrino del vano scala, di un piccolo corridoio, un ripostiglio ed un servizio igienico che però non sono stati autorizzati nella suddetta licenza per come si vede anche nei grafici allegati in cui gli edifici del piano terzo venivano segnati con delle linee rosse.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra, è da ritenersi conforme il solo torrino del vano scala di circa mq.11,44 mentre la rimanente parte di costruzione di mq.40 è abusiva e insanabile, vedi planimetria quotata dell'allegato 12.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per la demolizione delle opere abusive da farsi a mano e per il conferimento in discarica, si è stimato un costo a corpo di euro

185

ASTE  
GIUDIZIARIE®

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
 GIUDIZIARIE®  
 4.000.

ASTE  
 GIUDIZIARIE®

5

**Allegare** per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Il fabbricato pignorato, visto che si trova censito all'interno del perimetro urbano di Ramacca, non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

6

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

L'immobile pignorato non necessita di accatastamento.

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 di progetto di divisione.

Agli esecutati il pignoramento è stato regolarmente notificato a mano in data 05.06.2023 ed già in tale data, gli stessi erano già intestatario dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato, vista la consistenza, non è comodamente



ASTE  
 GIUDIZIARIE®  
 divisibile.

ASTE  
 GIUDIZIARIE®

8

Verificati 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'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 16.10.1995 rep.6434 rogato in Ramacca dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il 27.10.1995 ai nn.33056/24486 da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

**Risulta altresì anche i seguenti Gravami:**

**Ipoteca in rinnovazione del 12.4.2006 iscritta ai nn.13127/1540** nascente da decreto ingiuntivo del 22.4.1993 ed emesso dal Tribunale di Catania a favore del Banco di Sicilia spa contro [REDACTED] per un capitale di euro 75.267,54 totale euro 129.114,22 sugli immobili censiti in Ramacca al ceu al foglio 140 particelle [REDACTED] 1, [REDACTED], [REDACTED] 6 (lotto 11), [REDACTED] (lotto 14), [REDACTED] (lotto 15), [REDACTED] (lotto 16), [REDACTED] (lotto 17), [REDACTED] (lotto 12), [REDACTED], [REDACTED].

[REDACTED] 3, [REDACTED] 9, [REDACTED] 11, [REDACTED] 1,

**Ipoteca in rinnovazione del 13.3.2023** iscritta ai nn.11523/1084 nascente da ipoteca volontaria nascente da mutuo fondiario del 31.3.2003 a favore di Banca Antoniana popolare veneta spa contro [REDACTED] e [REDACTED] su un capitale di euro 200.000 e ipoteca di euro 400.000 gravanti sugli immobili siti in Ramacca e censiti al ceu al foglio 140 particella [REDACTED] 1, oggi particella [REDACTED] (lotto 6), particella [REDACTED] (lotto 5), particella [REDACTED] (lotto 4), particella [REDACTED] (lotto 2), particella [REDACTED] (lotto 1) e particella [REDACTED] (lotto 3).

**Pignoramento immobiliare trascritto il 18.7.2023** ai nn. 35346/26773 contro [REDACTED] e [REDACTED] ed a favore di Siena NPL 2018 srl su euro 178.724,45 in forza del contratto di mutuo del 31.03.2003 e dell'atto di precetto del 05.04.2023 oltre interessi e spese,

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

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

A seguito di approfondite ricerche di immobili compravenduti nell'ultimo periodo simile a quello pignorato e ubicati nelle medesime vicinanze, il sottoscritto ctu è riuscito a reperire otto atti compravendita inseriti per la stima con il metodo MCA (Marketing Comparison Approach) ed usati per la determinazione dei valori dei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e posti tutti nelle immediate vicinanze degli immobili pignorati.

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**, gli atti utilizzati per i comparabili di tutti i lotti sono stati nove meglio e meglio sotto sintetizzati, ovvero:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®