

**Tribunale di Ragusa**

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio di stima per l'esecuzione immobiliare R.G.E.I. n. 52/2021;

* * * * *

Creditore:

Debitori:

* * * * *

Premessa

Il sottoscritto Ing. Giovanni SALAFIA iscritto al n. 605 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, nominato dal Giudice per l'esecuzione Dott. Carlo Di Cataldo all'udienza del **24.05.2021** Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 52/2021 tra le parti:

• **Creditore:**

• **Debitori:**

che hanno quote di

proprietà dei beni nella qualità di debitori con il seguente mandato:

Stima del lotto 01 BENE 1 di 1: pag. 1 di 7



A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

B) Esaminare, confrontandosi col custode - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a. la completezza/ idoneità dei documenti in atti
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione,

Stima del lotto 01 BENE 1 di 1: pag. 2 di 7

procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

C) Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c. i costi delle eventuali sanatorie
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- c. per accertare lo stato di conservazione
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinato la liberazione dell'immobile pignorato;

Stima del lotto 01 BENE 1 di 1: pag. 3 di 7

F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a.** l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- b.** l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.)

G) Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

- a.** l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
- b.** la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- a.** identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - descrizione giuridica del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
- b.** sommaria descrizione del bene

Stima del lotto 01 BENE 1 di 1: pag. 4 di 7

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (descrizione commerciale), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c. stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è libero oppure occupato dal debitore e suoi familiari (e, di regola, sarà perciò considerato libero al decreto di trasferimento) oppure occupato da terzi

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d. esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e. esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f. informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

Stima del lotto 01 BENE 1 di 1: pag. 5 di 7

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g. attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i. indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l. motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

Stima del lotto 01 BENE 1 di 1: pag. 6 di 7

j. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

k. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l. entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

n. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o. partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

Stima del lotto 01 BENE 1 di 1: pag. 7 di 7

Il sottoscritto CTU ha effettuato tre sopralluoghi presso i luoghi oggetto del procedimento di esecuzione nel comune di Modica. Alle operazioni peritali hanno preso parte, il custode giudiziario avvocato Blundo Giuseppe al sopralluogo del 09 novembre 2021 e la stessa parte debitrice nella persona della _____ durante i sopralluoghi del 17 e 18 novembre 2022. Nel corso delle operazioni peritali è stata data lettura del mandato conferito, sono state raccolti rilievi metrici e fotografici, informazioni e dati sugli immobili oggetto di stima e sui fabbricati oggetto del presente procedimento. Per il predetto sopralluogo è stato redatto apposito verbale sottoscritto da tutti gli intervenuti. Le operazioni peritali sono state svolte presso gli Uffici del Catasto, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa e presso l'Ufficio tecnico del Comune di Modica. Gli immobili oggetto di procedura esecutiva vengo nella seguente tabella elencati con l'indicazione del lotto di assegnazione e con l'indicazione delle coordinate Google Maps per una più rapida individuazione sulla mappa satellitare del territorio di Modica.



LOTTO 01: BENE 1 di 1

Fabbricato industriale su verde agricolo in strada comunale Addolorata Mola costituito da piano terra, primo e piano interrato. Sono presenti uffici e magazzino al piano terra. Al piano interrato è presente un deposito. Il piano terra è circa 1850 metri, il piano interrato circa 1385 mq. Al piano primo sono presenti uffici per mq 175 circa. Immobile identificato in catasto al foglio 223 particella 1120 subalterno 1.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Fabbricato industriale su verde agricolo in strada comunale Addolorata Mola costituito da piano terra, primo e piano interrato. Sono presenti uffici e magazzino al piano terra. Al piano interrato è presente un deposito. Il piano terra è circa 1850 metri, il piano interrato circa 1385 mq. Al piano primo sono presenti uffici per mq 175 circa.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 223 particella 1120 subalterno 1.

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori, per una quota di 1/1,

per una quota di 0 assieme ad altri

comproprietari non eseguiti.

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori,

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

Stima del lotto 01 BENE 1 di 1: pag. 9 di 7

5. Presenza dei beni in catasto: Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 223 particella 1120 subalterno 1**. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni: Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)

7. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità: L'immobile è stato realizzato nel 2000 giusta CE n.158/1999 e CE n. 512/2000, ampliato in forza di due autorizzazioni SUAP: L'aut. SUAP 28/2011 e 110/2011.

8. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria: Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità. L'ufficio al piano primo è privo di alcune suddivisioni degli spazi interni che risultano indicate nella planimetria catastale. (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)

9. Occupazione del bene, affitto o locazione: Il bene risulta occupato dai società esterna operante nello stesso settore della con regolare contratto di affitto.

10. Elementi utili del bene alla sua compravendita: L'unità immobiliare è costituita da un capannone con due corpi adiacenti al piano terra con piano interrato destinato a magazzino deposito, piano terra destinato a lavorazione e trasformazione di cereali e frutta secca e piano primo destinato a uffici.

a. **Dimensioni:** Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 40 x 45 metri al piano terra per un totale di 1800 e un piano interrato di 1385 mq. L'area esterna, scoperta è di circa 7450 mq.

b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

Stima del lotto 01 BENE 1 di 1: pag. 10 di 7

- c. **Tipologia costruttiva:** Costituito da due corpi adiacenti e realizzati in periodi diversi. Le strutture portanti sono intelaiata in CA e in CAP. Tamponature perimetrali in laterizio e pannelli CAP. Solai con in travi CAP e cupolini.
- d. **Composizione:** Ampio piazzale esterno. Due corpi di fabbrica adiacenti con magazzino, deposito al piano terra e interrato. Uffici al piano terra e primo. (cfr. allegato fotografico).
- e. **Impianti:** Sono presenti, l'impianto idrico, fognario, elettrico di riscaldamento e acqua calda sanitaria negli uffici. L'impianto termico degli stessi uffici è costituito da condizionatori d'aria.
- f. **Finiture e infissi:** Le finiture sono di tipo medio e gli infissi in alluminio per gli uffici e in acciaio per magazzini e deposito. Lo stato di conservazione e di manutenzione è da ritenersi buono.
- g. **Anomalie:** Nessuna anomalia è stata riscontrata ad eccezione dell'assenza dei divisori degli uffici al piano primo solo parzialmente presenti. (cfr. Allegato Fotografico).
- h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
223	1120	1	D/7	7	-	28064

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia

ASTE GIUDIZIARIE® nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Stima del lotto 01 BENE 1 di 1: pag. 12 di 7

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'area utilizzata o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica		Rapp. Mercantili	
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 1430325,00 con un prezzo di 450,00 €/mq su una superficie di 3178,50 mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq 450 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza;

Stima del lotto 01 BENE 1 di 1: pag. 14 di 7

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare. Sul bene è trascritto il vincolo di destinazione d'uso per lavorazione e trasformazione di cereali e frutta secca..

VALORE DI STIMA LOTTO 01: BENE 1 di 1**Valore complessivo lotto 01: BENE 1 di 1 pari a € 1430325,00****Abbattimento del 15% = € 214548,75****Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;****Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 1215776,25****Quota = € 1215776,25;****Quota = € ,00;****Quota = € ,00;**

**Note: Sul bene è trascritto il vincolo di destinazione d'uso per
lavorazione e trasformazione di cereali e frutta secca.**

DESCRIZIONE LOTTO 01: BENE 1 di 1

**Fabbricato industriale su verde agricolo in strada comunale
Addolorata Mola costituito da piano terra, primo e piano interrato.
Sono presenti uffici e magazzino al piano terra. Al piano interrato è
presente un deposito. Il piano terra è circa 1850 metri, il piano
interrato circa 1385 mq. Al piano primo sono presenti uffici per mq
175 circa.**



LOTTO 02: BENE 1 di 1

Garage scavato nella roccia in via Roma snc. Costituisce i bassi di un condominio adiacente ma ha ingresso indipendente. Scavato nella roccia ha sagoma irregolare e altezza variabile di poco superiore a 1,60 metri. La superficie complessiva è di circa 16 mq non interamente fruibili a causa dell'altezza variabile. Immobile identificato in catasto al foglio 171 particella 916 subalterno 9.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Garage scavato nella roccia in via Roma snc. Costituisce i bassi di un condominio adiacente ma ha ingresso indipendente. Scavato nella roccia ha sagoma irregolare e altezza variabile di poco superiore a 1,60 metri. La superficie complessiva è di circa 16 mq non interamente fruibili a causa dell'altezza variabile.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 171 particella 916 subalterno 9.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori, per una quota di 0, per una quota di 2/9 assieme ad altri comproprietari non eseguiti.
3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori,
4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. Presenza dei beni in catasto: Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al foglio 171 particella 916 subalterno 9. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni: Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)

7. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità: L'unità immobiliare è rappresentata da una grotta naturale su cui è stata apposto un infisso di chiusura in acciaio zincato. La grotta è stata rinvenuta durante la realizzazione della palazzina condominiale di cui al foglio 171 particella 916.

8. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria: La rappresentazione grafica è diversa dallo stato di fatto a causa delle differenze di altezza della roccia naturale. (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)

9. Occupazione del bene, affitto o locazione: Il bene risulta libero da persone e cose.

10. Elementi utili del bene alla sua compravendita: Grotta naturale destinata a deposito e dotata di infisso in acciaio zincato di chiusura.

a. **Dimensioni:** Ha forma irregolare e dimensioni di circa 65 mq ma con altezze così ridotte da poter essere utilizzato solo per 20 mq circa.

b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà.

c. **Tipologia costruttiva:** Grotta naturale scavata nella roccia.

d. **Composizione:** Grotta naturale con roccia a vista in unico vano con altezze variabili. (cfr. allegato fotografico).

e. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

f. **Finiture e infissi:** Infisso in acciaio zincato

g. **Anomalie:** Altezza variabile della volta di roccia naturale che rende poco accessibile il vano. (cfr. Allegato Fotografico).

h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
171	916	9	C/6	7	65	124,21

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

Alla data della valutazione: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica		Rapp. Mercantili	
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 4800,00 con un prezzo di 500,00 €/mq su una superficie di 9,60 mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq 500 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza.;

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare..

VALORE DI STIMA LOTTO 02: BENE 1 di 1

Valore complessivo lotto 02: BENE 1 di 1 pari a € 4800,00

Abbattimento del 15% = € 720,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 4080,00

Quota , = € ,00;

Quota = € 1360,00;

Quota = € 906,67;

Note: La superficie effettiva utilizzabile del è circa 1/3 di quella indicata nella visura catastale poiché le altezze effettive della grotta sono ridotte. Manca accettazione dell'eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 02: BENE 1 di 1

Garage scavato nella roccia in via Roma snc. Costituisce i bassi di un condominio adiacente ma ha ingresso indipendente. Scavato nella roccia ha sagoma irregolare e altezza variabile di poco superiore a 1,60 metri. La superficie complessiva è di circa 16 mq non interamente fruibili a causa dell'altezza variabile.

LOTTO 03: BENE 1 di 3

Lastrico solare esclusivo su edificio condominiale in via Roma snc. Costituisce la terrazza al piano dell'appartamento al secondo piano e ne costituisce una pertinenza esclusiva. La superficie è di circa 214 mq. Immobile identificato in catasto al foglio 171 particella 140 subalterno 9 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Lastrico solare esclusivo su edificio condominiale in via Roma snc. Costituisce la terrazza al piano dell'appartamento al secondo piano e ne costituisce una pertinenza esclusiva. La superficie è di circa 214 mq.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 171 particella 140 subalterno 9.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori,

comproprietari non eseguiti.

assieme ad altri

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori,

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al foglio 171 particella 140 subalterno 9.

Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni: Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)

7. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità: L'immobile è stato realizzato nel 1988 giusta CE n.29/1982 e CE n. 83/1987. Variante con CE 235/1990.

8. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria: Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità. (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)

9. Occupazione del bene, affitto o locazione: Il bene risulta libero.

10. Elementi utili del bene alla sua compravendita: Terrazzo al piano di pertinenza esclusiva con veduta di buon livello.

a. Dimensioni: Di forma rettangolare ha una superficie di circa 210 mq.

b. Confini: L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

c. Tipologia costruttiva: Pavimento in cemento su solaio in latero cemento.

d. Composizione: Unico vano scoperto con accesso anche dal vano scala. (cfr. allegato fotografico).

e. Impianti: Privo di qualsiasi impianto.

f. Finiture e infissi: Nessun infisso.

g. Anomalie: Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

h. Dati catastali: Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
171	140	9	F/5	-	214	0

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente*



ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima

immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica		Rapp. Mercantili	
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 19260,00 con un prezzo di 900,00 €/mq su una superficie di **21,40** mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq 900 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza.;

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare..



VALORE DI STIMA LOTTO 03: BENE 1 di 3

Valore complessivo lotto 03: BENE 1 di 3 pari a € 19260,00

Abbattimento del 15% = € 2889,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 16371,00

Quota = € ,00;

Quota = € 5457,00;

Quota = € 3638,00;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 03: BENE 1 di 3

**Lastrico solare esclusivo su edificio condominiale in via Roma snc.
Costituisce la terrazza al piano dell'appartamento al secondo piano e
ne costituisce una pertinenza esclusiva. La superficie è di circa 214
mq.**

LOTTO 03: BENE 2 di 3

Appartamento al piano secondo di edificio condominiale in via Roma snc. Unità immobiliare residenziale con terrazzo esclusivo di oltre duecento metri quadrati. La parte residenziale ha una superficie lorda di circa 110 mq. Immobile identificato in catasto al foglio 171 particella 140 subalterno 10 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Appartamento al piano secondo di edificio condominiale in via Roma snc. Unità immobiliare residenziale con terrazzo esclusivo di oltre duecento metri quadrati. La parte residenziale ha una superficie lorda di circa 110 mq.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 171 particella 140 subalterno 10.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori, .

comproprietari non eseguiti.

assieme ad altri

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori, .

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al foglio 171 particella 140 subalterno Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)

7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato nel 1988 giusta CE n.29/1982 e CE n. 83/1987. Variante con CE 235/1990.

8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità. (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)

9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero.

10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Appartamento anni 90 con buone finiture in buono stato di conservazione.

a. **Dimensioni:** L'unità immobiliare ha una forma rettangolare di dimensioni di circa 110 mq lordi.

b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

c. **Tipologia costruttiva:** Struttura portante intelaiata in calcestruzzo con tamponature perimetrali in doppia fodera di laterizio forato da 8 cm. Solai in latero cemento gettati in opera. Divisori interni in laterizi forati. Dotato di ascensore al piano.

d. **Composizione:** Cucina, soggiorno, bagno, camere da letto e corridoio. Accesso alla terrazza al piano anche dal pianerottolo della scala condominiale. Ascensore condominiale. (cfr. allegato fotografico).

e. **Impianti:** Impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento.

f. **Finiture e infissi:** Infissi in alluminio privi di vetro camera.

g. **Anomalie:** Lievi variazioni della distribuzione degli spazi interni. (cfr. Allegato Fotografico).

h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
171	140	10	A/3	3	5,5	355,06

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

Alla data della valutazione: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo

ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Rapp. Mercantili		
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 99000,00 con un prezzo di 900,00 €/mq su una superficie di 110,00 mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq **900 €/mq per il primo semestre 2022.**
(cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza;

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare..

VALORE DI STIMA LOTTO 03: BENE 2 di 3

Valore complessivo lotto 03: BENE 2 di 3 pari a € 99000,00

Abbattimento del 15% = € 14850,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 84150,00

Quota = € ,00;

Quota = € 28050,00;

Quota = € 18700,00;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 03: BENE 2 di 3

Appartamento al piano secondo di edificio condominiale in via Roma snc. Unità immobiliare residenziale con terrazzo esclusivo di oltre duecento metri quadrati. La parte residenziale ha una superficie lorda di circa 110 mq.

LOTTO 03: BENE 3 di 3

Garage piano sottostrada in edificio condominiale in via Roma snc. Costituisce il posto auto esclusivo dell'appartamento al secondo piano dello stesso lotto. La superficie del garage è di circa 22 mq. Immobile identificato in catasto al foglio 171 particella 140 subalterno 20.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Garage piano sottostrada in edificio condominiale in via Roma snc. Costituisce il posto auto esclusivo dell'appartamento al secondo piano dello stesso lotto. La superficie del garage è di circa 22 mq.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 171 particella 140 subalterno 20.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori,

comproprietari non eseguiti.

assieme ad altri

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori,

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al foglio 171 particella 140 subalterno 20. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)

7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato nel 1988 giusta CE n.29/1982 e CE n. 83/1987. Variante con CE 235/1990.

8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità. (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)

9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero.

10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Garage condominiale di pertinenza esclusiva in piano interrato sottostrada.

a. **Dimensioni:** L'unità immobiliare ha una forma rettangolare di dimensioni di circa 22 mq lordi.

b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

c. **Tipologia costruttiva:** Struttura portante intelaiata in calcestruzzo con tamponature perimetrali. Solai in latero cemento gettati in opera. Divisori interni in laterizi forati.

d. **Composizione:** Unico vano rettangolare con finiture di malta cementizia priva di tonachino di finitura. (cfr. allegato fotografico).

e. **Impianti:** Solo impianto elettrico di illuminazione.

f. **Finiture e infissi:** Infisso in acciaio zincato.

g. **Anomalie:** Nessuna. (cfr. Allegato Fotografico).

h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
171	140	20	C/6	8	22	43,18

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente*



ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima

immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Rapp. Mercantili		
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 11880,00 con un prezzo di 900,00 €/mq su una superficie di **13,20** mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.

L'Osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq 900 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza.;

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare..



VALORE DI STIMA LOTTO 03: BENE 3 di 3

Valore complessivo lotto 03: BENE 3 di 3 pari a € 11880,00

Abbattimento del 15% = € 1782,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 10098,00

Quota = € ,00;

Quota = € 3366,00;

Quota = € 2244,00;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 03: BENE 3 di 3

**Garage piano sottostrada in edificio condominiale in via Roma snc.
Costituisce il posto auto esclusivo dell'appartamento al secondo piano
dello stesso lotto. La superficie del garage è di circa 22 mq.**

LOTTO 04: BENE 1 di 3

Fabbricato industriale piano terra via Vanella 11 n. 34. Dotato di serrande in acciaio zincato ma in pessimo stato di conservazione. La superficie coperta è di circa 367 mq. Immobile identificato in catasto al foglio 29 particella 586 subalterno 2.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Fabbricato industriale piano terra via Vanella 11 n. 34. Dotato di serrande in acciaio zincato ma in pessimo stato di conservazione. La superficie coperta è di circa 367 mq.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 29 particella 586 subalterno 2.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori,

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori, .

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 29 particella 586 subalterno 2**. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)

7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Condonò edilizio 5206 del 1995. Concessione in sanatoria da rilasciare. Versamento residuo di oneri pari a circa 22.000,00 euro.

8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità. Privo di concessione edilizia in sanatoria. (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)

9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.

10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Fabbricato industriale in pessimo stato di conservazione al piano terra.

a. **Dimensioni:** L'unità immobiliare ha una forma quasi rettangolare di dimensioni di circa 360 mq lordi.

b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

c. **Tipologia costruttiva:** Struttura portante mista intelaiata in calcestruzzo e blocchi di tufo. Tamponature perimetrali in laterizio forato e blocchi di tufo. Solai in latero cemento gettati in opera. Divisori interni in laterizi forati.

d. **Composizione:** Tre ampi vani comunicanti con infissi in acciaio zincato. (cfr. allegato fotografico).

e. **Impianti:** Solo impianto elettrico di illuminazione.

f. **Finiture e infissi:** Infisso in acciaio zincato.

g. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
--------	------------	-----	-----------	--------	-------------	---------

29	586	2	D/7	-	367	1707
----	-----	---	-----	---	-----	------

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

Alla data della valutazione: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'area utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate

per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica		Rapp. Mercantili	
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 64225,00 con un prezzo di 500,00 €/mq su una superficie di 367,00 mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq 500 €/mq per il primo semestre 2022.
(cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza;

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare..

VALORE DI STIMA LOTTO 04: BENE 1 di 3

Valore complessivo lotto 04: BENE 1 di 3 pari a € 64225,00

Abbattimento del 15% = € 6333,75

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € 22000,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 57891,25

Quota = € ,00;

Quota = € 19297,08;

Quota = € 12864,72;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 04: BENE 1 di 3

Fabbricato industriale piano terra via Vanella 11 n. 34. Dotato di serrande in acciaio zincato ma in pessimo stato di conservazione. La superficie coperta è di circa 367 mq.

LOTTO 04: BENE 2 di 3

Fabbricato industriale allo stato rustico al piano primo via Vanella 11 n. 34. Costituisce il piano superiore dell'unità immobiliare al piano terra. Lo stato di conservazione è molto scadente ed è privo di scala di accesso dal piano terra. La superficie coperta è di circa 220 mq. Immobile identificato in catasto al foglio 29 particella 586 subalterno 3.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Fabbricato industriale allo stato rustico al piano primo via Vanella 11 n. 34. Costituisce il piano superiore dell'unità immobiliare al piano terra. Lo stato di conservazione è molto scadente ed è privo di scala di accesso dal piano terra. La superficie coperta è di circa 220 mq.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 29 particella 586 subalterno 3.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori,
3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori,
4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al foglio 29 particella 586 subalterno 3.

Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni: Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)

7. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità: Condonò edilizio 5206 del 1995. Concessione in sanatoria da rilasciare. Versamento residuo di oneri pari a circa 22.000,00 euro.

8. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria: Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità. Privo di concessione edilizia in sanatoria. (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)

9. Occupazione del bene, affitto o locazione: Il bene risulta libero da persone e cose.

10. Elementi utili del bene alla sua compravendita: Fabbricato industriale al piano primo allo stato rustico in pessimo stato di conservazione.

a. Dimensioni: L'unità immobiliare ha una forma rettangolare di dimensioni di circa 220 mq lordi.

b. Confini: L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

c. Tipologia costruttiva: Struttura portante mista intelaiata in calcestruzzo e blocchi di tufo. Tamponature perimetrali in laterizio forato e blocchi di tufo. Solai in latero cemento gettati in opera.

d. Composizione: Unico ampio vano con laterizi forati privi di intonaco e privo di infissi. (cfr. allegato fotografico).

e. Impianti: Privo di qualsiasi impianto.

f. Finiture e infissi: Privo di infissi.

g. Anomalie: Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

h. Dati catastali: Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
29	586	3	F/3	-	220	350

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo*

ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Rapp. Mercantili		
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 38500,00 con un prezzo di 500,00 €/mq su una superficie di 220,00 mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq **500 €/mq per il primo semestre 2022.**
(cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza;

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. Manca la planimetria. La toponomastica è incompleta e da aggiornare..

VALORE DI STIMA LOTTO 04: BENE 2 di 3

Valore complessivo lotto 04: BENE 2 di 3 pari a € 38500,00

Abbattimento del 15% = € 5670,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € 700,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 32830,00

Quota = € ,00;

Quota = € 10943,33;

Quota = € 7295,56;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 04: BENE 2 di 3

Fabbricato industriale allo stato rustico al piano primo via Vanella 11 n. 34. Costituisce il piano superiore dell'unità immobiliare al piano terra. Lo stato di conservazione è molto scadente ed è privo di scala di accesso dal piano terra. La superficie coperta è di circa 220 mq.

LOTTO 04: BENE 3 di 3

Area esterna adiacente fabbricato industriale in via Vanella n.11. Area scoperta contigua al fabbricato industriale dello stesso lotto destinabile a parcheggio o deposito scoperto. La superficie è di circa 900 mq (catastralmente 957 mq). Immobile identificato in catasto al foglio 29 particella 136 subalterno 0.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area esterna adiacente fabbricato industriale in via Vanella n.11. Area scoperta contigua al fabbricato industriale dello stesso lotto destinabile a parcheggio o deposito scoperto. La superficie è di circa 900 mq (catastralmente 957 mq).

Analisi del bene

- 1. Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 29 particella 136 subalterno 0.
- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori, .
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori, .
- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
- 5. Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 29 particella 136 subalterno 0.**

Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni: Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)

7. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità: Area esterna libera con vincolo di destinazione a parcheggio.

8. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria: (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)

9. Occupazione del bene, affitto o locazione: Il bene risulta libero da persone e cose.

10. Elementi utili del bene alla sua compravendita: Area scoperta da destinare a parcheggio scoperto o deposito scoperto.

a. Dimensioni: Area esterna di circa 900 mq incolta e parzialmente ricoperta di malta cementizia.

b. Confini: L'immobile confina con pubblica via e con proprietà :

c. Tipologia costruttiva: Area scoperta parzialmente ricoperta di malta cementizia e terreno vegetale.

d. Composizione: Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

e. Impianti: Privo di qualsiasi impianto.

f. Finiture e infissi: Solo recinzione.

g. Anomalie: Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

h. Dati catastali: Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
29	136	0	-	3	957	5,68

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente*



ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima

immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Rapp. Mercantili		
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 23925,00 con un prezzo di 500,00 €/mq su una superficie di **47,85** mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.

L'Osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq 500 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza.;

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare..



VALORE DI STIMA LOTTO 04: BENE 3 di 3

Valore complessivo lotto 04: BENE 3 di 3 pari a € 23925,00

Abbattimento del 15% = € 3588,75

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 20336,25

Quota = € ,00;

Quota = € 6778,75;

Quota = € 4519,17;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 04: BENE 3 di 3

**Area esterna adiacente fabbricato industriale in via Vanella n.11.
Area scoperta contigua al fabbricato industriale dello stesso lotto
destinabile a parcheggio o deposito scoperto. La superficie è di circa
900 mq (catastralmente 957 mq).**

LOTTO 05: BENE 1 di 1

Immobile allo stato rustico, solo struttura in cemento armato su due livelli in via S. Bartolo Addolorata. La superficie coperta è di circa 280 mq al piano terra e di 130 mq al piano primo. L'immobile ricade entro area incolta di circa 2000 mq. Immobile identificato in catasto al foglio 46 particella 1370 subalterno 3 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Immobile allo stato rustico, solo struttura in cemento armato su due livelli in via S. Bartolo Addolorata. La superficie coperta è di circa 280 mq al piano terra e di 130 mq al piano primo. L'immobile ricade entro area incolta di circa 2000 mq.

Analisi del bene

- 1. Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 46 particella 1370 subalterno 3.
- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori,
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori,
- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
- 5. Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al foglio 46 particella 1370 subalterno 3.

Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Concessione edilizia n. 388/2001 e concessione edilizia n. 259/2003. CE 745 / 2004 registrata al registro generale 634 e registro particolare n. 362 del 12 gennaio 2005.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** L'immobile si presenta con la sola struttura intelaiata e i solai in latero cemento, del tutto privo di tamponamenti. (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Struttura in cemento armato su due livelli con solai in latero cemento privo di tamponature e di tramezzature.
 - a. **Dimensioni:** Corpo di fabbrica di forma rettangolare con 280 mq al piano terra e 130 al piano primo. Circonda il fabbricato area verde incolta di circa 900 mq.
 - b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà
 - c. **Tipologia costruttiva:** Struttura in cemento armato su due livelli con solai in latero cemento privo di tamponature e di tramezzature.
 - d. **Composizione:** Solo struttura intelaiata. Area scoperta con recinzione perimetrale. (cfr. allegato fotografico).
 - e. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.
 - f. **Finiture e infissi:** Privo di infissi.
 - g. **Anomalie:** Nessuna. (cfr. Allegato Fotografico).
 - h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).
 - i.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
46	1370	3	F/3		412	12

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

Alla data della valutazione: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo

ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Rapp. Mercantili		
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 89600,00 con un prezzo di 500,00 €/mq su una superficie di 512,00 mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq **500 €/mq per il primo semestre 2022.**
(cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza;

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare. Planimetria mancante..

VALORE DI STIMA LOTTO 05: BENE 1 di 1

Valore complessivo lotto 05: BENE 1 di 1 pari a € 89600,00

Abbattimento del 15% = € 13440,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 76160,00

Quota = € ,00;

Quota = € 12693,33;

Quota = € 8462,22;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 05: BENE 1 di 1

Immobile allo stato rustico, solo struttura in cemento armato su due livelli in via S. Bartolo Addolorata. La superficie coperta è di circa 280 mq al piano terra e di 130 mq al piano primo. L'immobile ricade entro area incolta di circa 2000 mq.

LOTTO 06: BENE 1 di 1

Immobile rurale a destinazione residenziale in c.da Mauto parzialmente diruto. Corpo di fabbrica in pietra con tetto in legno e tegole parzialmente divolto. La superficie coperta del piano terra ammonta a circa 96 mq con soppalco parzialmente distrutto di circa 70 mq. Immobile identificato in catasto al foglio 13 particella 882 subalterno 1 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Immobile rurale a destinazione residenziale in c.da Mauto parzialmente diruto. Corpo di fabbrica in pietra con tetto in legno e tegole parzialmente divolto. La superficie coperta del piano terra ammonta a circa 96 mq con soppalco parzialmente distrutto di circa 70 mq.

Analisi del bene

- 1. Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 13 particella 882 subalterno 1.
- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori, .
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori, .
- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
- 5. Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 13 particella 882 subalterno 1.**

Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Immobile realizzato in data antecedente al settembre 1967.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Fabbricato parzialmente diruto la cui planimetria corrisponde parzialmente allo stato dei luoghi. (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Fabbricato rurale parzialmente diruto in pietra con copertura in legno e sovrapposto coppo siciliano.
 - a. **Dimensioni:** Di forma rettangolare con piano terra e soppalco parzialmente distrutto. Superficie complessiva di circa 96 mq al piano terra.
 - b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà degli stessi escutati.
 - c. **Tipologia costruttiva:** Muratura in pietra e copertura in legno e coppo siciliano.
 - d. **Composizione:** Due ampi vani e due di ridotte dimensioni. Soppalco semi distrutto. Piccola area verde di pertinenza esclusiva. (cfr. allegato fotografico).
 - e. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.
 - f. **Finiture e infissi:** Infissi in legno.
 - g. **Anomalie:** Nessuna. (cfr. Allegato Fotografico).
 - h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	882	1	A/4	-	4	140,48

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente*



ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima

immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Rapp. Mercantili		
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 16818,75 con un prezzo di 650,00 €/mq su una superficie di 103,50 mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.

L'Osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq 650 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza.;

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare..



VALORE DI STIMA LOTTO 06: BENE 1 di 1

Valore complessivo lotto 06: BENE 1 di 1 pari a € 16818,75

Abbattimento del 15% = € 2522,81

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 14295,94

Quota = € ,00;

Quota = € 453,84;

Quota = € 302,56;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 06: BENE 1 di 1

Immobile rurale a destinazione residenziale in c.da Mauto parzialmente diruto. Corpo di fabbrica in pietra con tetto in legno e tegole parzialmente divelto. La superficie coperta del piano terra ammonta a circa 96 mq con soppalco parzialmente distrutto di circa 70 mq.

LOTTO 07: BENE 1 di 1

Terreno agricolo in c.da Mauto. Area verde incolta destinata a suolo agricolo. Superficie catastale di circa 6651 mq. Immobile identificato in catasto al foglio 13 particella 881 subalterno 0.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Terreno agricolo in c.da Mauto. Area verde incolta destinata a suolo agricolo. Superficie catastale di circa 6651 mq.

Analisi del bene

- 1. Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 13 particella 881 subalterno 0.
- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori,
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori,
- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
- 5. Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al foglio 13 particella 881 subalterno 0. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)

7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area verde incolta.

8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Area verde incolta con muri a secco di recinzione. (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)

9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.

10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Terreno agricolo incolto.

a. **Dimensioni:** Area agricola incolta di circa 6651 mq.

b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

c. **Tipologia costruttiva:** Area verde incolta delimitata da muri a secco.

d. **Composizione:** Area verde incolta delimitata da muri a secco in cattivo stato di conservazione. (cfr. allegato fotografico).

e. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

f. **Finiture e infissi:** Recinzione di muri a secco.

g. **Anomalie:** Nessuna. (cfr. Allegato Fotografico).

h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	881	0	-	4	6651	17,17

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del

presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota

convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica		Rapp. Mercantili	
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 19953,00 con un prezzo di 3,00 €/mq su una superficie di 6651,00 mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq 3 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza;

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale e dunque non soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto..

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima del lotto 07 BENE 1 di 1: pag. 6 di 7

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

Firmato Da: SALAFIA GIOVANNI Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial #: 309b4508c105c5ebca1c1f03299f5564



VALORE DI STIMA LOTTO 07: BENE 1 di 1

Valore complessivo lotto 07: BENE 1 di 1 pari a € 19953,00

Abbattimento del 15% = € 2992,95

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 16960,05

Quota = € ,00;

Quota = € 538,41;

Quota = € 358,94;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 07: BENE 1 di 1

Terreno agricolo in c.da Mauto. Area verde incolta destinata a suolo agricolo. Superficie catastale di circa 6651 mq.

LOTTO 08: BENE 1 di 3

Appartamento al piano terra in via Vanella 156, n. 2B. Costituisce il piano terra di edificio isolato con piccolo giardino di pertinenza, garage contiguo e copertura piana a terrazzo. La superficie del piano terra è di circa 150 mq. Immobile identificato in catasto al foglio 44 particella 321 subalterno 1.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Appartamento al piano terra in via Vanella 156, n. 2B. Costituisce il piano terra di edificio isolato con piccolo giardino di pertinenza, garage contiguo e copertura piana a terrazzo. La superficie del piano terra è di circa 150 mq.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 44 particella 321 subalterno 1.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori, .

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori,

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 44 particella 321 subalterno 1.**

Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Dagli accessi agli atti non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia del bene. Probabile realizzazione in data antecedente al settembre 1967.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità. (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta occupato dai comproprietari non eseguiti.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Unità immobiliare singola isolata con destinazione residenziale in blocchi di tufo e finiture economiche degli anni 70.
 - a. **Dimensioni:** Piano terra con bagno, cucina e camere da letto. Scala per accesso al lastrico solare. Circa 150 mq di superficie lorda coperta. Giardino esterno di circa 50 mq.
 - b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà
 - c. **Tipologia costruttiva:** Corpo di fabbrica in blocchi di tufo e solaio piano di copertura in latero cemento.
 - d. **Composizione:** Cucina, soggiorno, bagno, camere da letto e corridoio. Accesso alla terrazza. Con scala interna. (cfr. allegato fotografico).
 - e. **Impianti:** Impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento.
 - f. **Finiture e infissi:** Infissi in alluminio privi di vetro camera.
 - g. **Anomalie:** Diversa distribuzione degli spazi interna. (cfr. Allegato Fotografico).
 - h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
44	321	1	A/3	2	6,5	352,48

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di**

mercato: Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di*

quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui

l'immobile è destinato, i identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica		Rapp. Mercantili	
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 100750,00 con un prezzo di 650,00 €/mq su una superficie di **155,00** mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq 650 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza.;

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare..

VALORE DI STIMA LOTTO 08: BENE 1 di 3

Valore complessivo lotto 08: BENE 1 di 3 pari a € 100750,00

Abbattimento del 15% = € 15112,50

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 85637,50

Quota = € ,00;

Quota = € 1359,33;

Quota = € 906,22;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 08: BENE 1 di 3

Appartamento al piano terra in via Vanella 156, n. 2B. Costituisce il piano terra di edificio isolato con piccolo giardino di pertinenza, garage contiguo e copertura piana a terrazzo. La superficie del piano terra è di circa 150 mq.

LOTTO 08: BENE 2 di 3

Garage in via Vanella 156, n. 2B. Adiacente a unità immobiliare residenziale e ad essa collegata tramite porta interna. La superficie coperta è di circa 19 mq. Immobile identificato in catasto al foglio 44 particella 321 subalterno 2 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Garage in via Vanella 156, n. 2B. Adiacente a unità immobiliare residenziale e ad essa collegata tramite porta interna. La superficie coperta è di circa 19 mq.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 44 particella 321 subalterno 2.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori, i

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori,

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 44 particella 321 subalterno 2**. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.