



Saverio Aliotta

*Geometra
Perito Agrario*

**MEDIATORE DI
CONTROVERSIE CIVILI
E
COMMERCIALI**

Via Garibaldi, 72
95042 GRAMMICHELE (CT)
Tel / Fax 0933.940927
Cell. 339.4372669

e-mail: geometra.aliotta@tiscali.it

STUDIO TECNICO AGRO-EDILE

Progettazione fabbricati urbani e rurali
Progetti di miglioramento fondiario
Perizie - accatastamenti - frazionamenti
Prat. Pozzi - volt. Catastali - successioni

Procedimento Esecutivo 113/2019
CALTAGIRONE R.G.E.

Stima di immobili oggetto di esecuzione
immobiliare in Palagonia
via Bologna e via La Spezia

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

Creditrice Procedente
IBLA SRL

Debitore Esecutato (Omissis)

Data

IL TECNICO
Per.Agr.Geom. Saverio Aliotta



2021

- **Data della Valutazione**
26/03/2021
- **Data del rapporto**
07/02/2021
- **Valutatore**
Geom. Saverio Maria Aliotta CTU
Via Garibaldi N° 72 Grammichele (CT)
Tel. 0933/940927-Cell. 3394372669
- **Oggetto**
Valutazione di un fabbricato per civile
abitazione situato a Palagonia Oggetto
di esecuzione immobiliare



RELAZIONE DI STIMA ESECUZIONE IMMOBILIARE N 113/2019 CALTAGIRONE R.G.E



RELAZIONE DI PERIZIA

Il sottoscritto Geom. Per. Agr. Saverio Aliotta, con studio tecnico in Grammichele, iscritto al Collegio dei Geometri di Catania al N° 2747, all'albo dei Periti Agrari di Catania al N° 90 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone. Incarico dal Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro** di effettuare le operazioni peritali attinenti l'accertamento dei beni immobili nella procedura esecutiva **N°113/2019** Caltagirone R.G.E., al fine di determinare un congruo valore di alienazione.

In data **07/02/2021** lo scrivente CTU ha prestato giuramento e inviato tramite PEC presso il Tribunale Esecuzioni Immobiliari di Caltagirone in data 07/02/2021.

Il Giudice dell'Esecuzione ha posto i seguenti quesiti:

- 1. Identifichi** esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti,
- 2. verifichi** la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note) in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.
- 3. Verifichi** l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- 4. Accerti** l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- 5. Segnali** tempestivamente al Giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- 6. Accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
- 7. Accerti** se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;



- 8. Indichi** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- 9. Descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); Il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;
- 10. Accerti** la conformità tra la trascrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, Piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) Se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 11. Accerti** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia, indicandone in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- 12. Verifichi**, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'Art. 40, sesto comma della Legge 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantifichi anche in via approssimativa, precisi, infine se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copie delle stesse;



- 13. Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli;
- 14. Indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15. Accerti** se i beni pignorati siano occupati dal debitore, o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 16. Dica**, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota:
- a) Se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento,
 - b) Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente, il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3/giugno/1940, n: 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
- 17. Elenchi** ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio. La tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o basco etc) e le località in cui si trovano, fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc),
- 18. Indichi** l'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 e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 19. Determini** il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- 20. Indichi** l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (Spiegandone le ragioni) predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice;

22. Verifichi, in relazione a ciascun dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all’acquisizione o redazione dell’Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia;

🚩 Comunicazione per sopralluogo inviata dal Custode nominato Avv. Rosaria Maria Caputo tramite PEC all'Avv. Alessandro Angelino in rappresentanza dell'esecutata. con ritrovo davanti l'abitazione dell'esecutata.

Alla data fissata del 26/03/2021 alle ore 10,00 con ritrovo davanti l'abitazione dell'esecutata erano presenti: Il debitore esecutato (omissis) unitamente al coniuge, il Custode Nominato Avv. Rosaria Maria Caputo.

In sede di sopralluogo lo scrivente CTU ha ispezionato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare in presenza del coniuge del debitore esecutato, unitamente al Custode Nominato Avv. Rosaria Maria Caputo, eseguendo rilievi fotografici. Durante il sopralluogo si è esaminato l'immobile in assenza della piantina planimetrica catastale quindi non è stato possibile confrontarla con la situazione dei luoghi. Le motivazioni per le quali non è stato possibile ottenere la piantina catastale presso l'ufficio del territorio di Catania in quanto i dati anagrafici dell'esecutata riportati nella visura catastale non erano corretti. Pertanto lo scrivente si è attivato dopo la data del sopralluogo presso l'ufficio del territorio di Catania a rettificare i dati anagrafici, in modo da potere ottenere le piantine planimetriche.

Trattasi di 1 Compendio immobiliare di seguito riportato:

 Foglio 22 particella 1147 sub 2 P1 Categ. A/3 cl. 3 vani 4,5 sup.Catast. mq. 91 R.D. €218,46 via Bologna n. 11;

€48,34 via

Pagina 5

- I compendi immobiliari indicati con il **lotto 01** sono intestati al Debitore esecutato (omissis) in proprietà per 1000/1000;

Risposta al quesito N° 2 "Correttezza dei dati"

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono rispondenti e corretti, il pignoramento ha colpito la quota di 1000/1000 per il compendio immobiliare **lotto 01**. I dati sono rispondenti al procedimento esecutivo N° 113/2019, Rispettando altresì quanto previsto dall'Art. 567 del c.p.c.

Risposta al quesito N° 3 "Proprietà dei Beni"

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è di proprietà dei sig. debitore esecutato in piena proprietà

Risposta al quesito N° 4 "Provenienza del bene"

Gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti favore del sig. Debitore Esecutato (Omissis) dai seguenti titoli:

Compendio 01

1° Passaggio

Il terreno su cui sorge il fabbricato a PT-P1-P2-P3 è stato acquisito per atto di permuta dal padre dell'esecutata, atto rogato Notaio Dott. _____ del 05/07/1965 repertorio 17392.

2° Passaggio

Le unità immobiliari F° 22 Part. 1147 sub 2 e sub 4 sono pervenuti per testamento pubblico del padre dell'esecutata, rogato Notaio _____ data 27/07/2006 Repertorio 18651 con sede in _____

Risposta al quesito N° 5 "Impossibilità di procedere"

- **NEGATIVO**



Risposta al quesito N° 6 “ Accatastamento”

Lotto 01 i compendi immobiliari

-  Foglio 22 particella 1147 sub 2 P1 Categ. A/3 cl. 3 vani 4,5 sup.Catast. mq. 91 R.D. €218,46 via
 Bologna n. 11;
-  Foglio 22 particella 1147 sub 4 P3 Categ. C/2 cl. 3 MQ. 18 sup.Catast. mq. 29 R.D. €48,34 via
 Bologna n. 11;

Unità immobiliari a P1 e P3 sono rispondente alle visure catastale e non alla piantine planimetriche catastali rispetto allo stato dei luoghi.

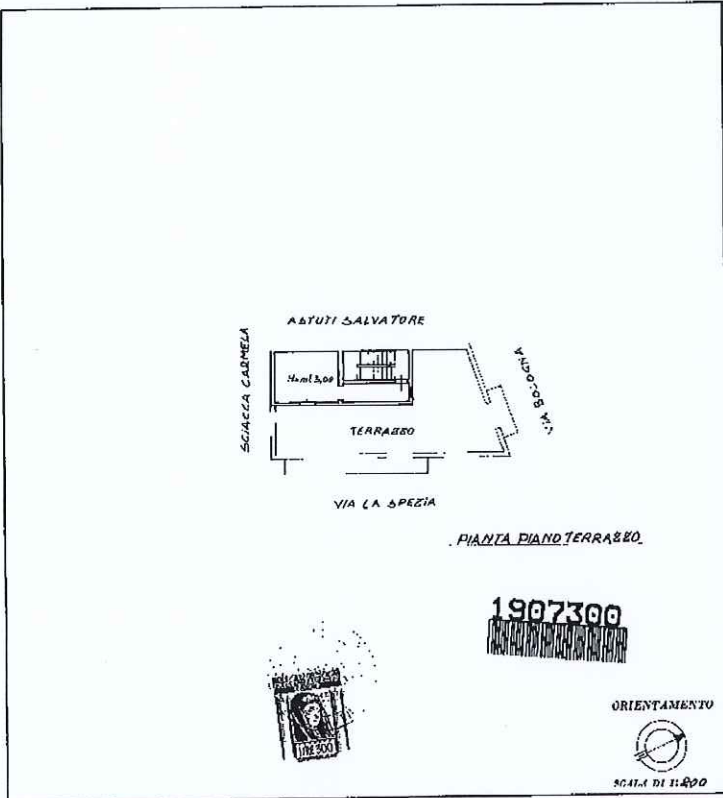
PIANTINA PLANIMETRICA DEL PIANO PRIMO

Data presentazione: 19/10/1981 - Data: 02/07/2021 - n. T95953 - Richiedente: LTTSRM55D09E133F

[illegible]

PIANTINA PLANIMETRICA DEL PIANO TERZO

Data presentazione: 19/10/1981 - Data: 11/09/2021 - n. T49975 - Richiedente: LITSRM55D09B133F

 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI	Mod. B (Vanno Catteda Edificio 1/4000) Lire 50				
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>PALAGONIA</u> Via <u>BOLSONA II ANG. VIA LA SPEZIA</u> Ditta <u>NATO A. PALAGONIA IL</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Provinciale di <u>CATANIA</u>					
					
1907300 ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"> DATA <u>19-07-81</u> PROT. N° <u>240 -</u> </td> <td style="width: 50%;"> Completato dal <u>GEOMETRA</u> <u>SEBASTIANO TARDIA</u> Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>CATANIA</u> DATA <u>21-9-1981</u> Firma: <u>Seav. S. Tardis</u> </td> </tr> </table>		SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		DATA <u>19-07-81</u> PROT. N° <u>240 -</u>	Completato dal <u>GEOMETRA</u> <u>SEBASTIANO TARDIA</u> Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>CATANIA</u> DATA <u>21-9-1981</u> Firma: <u>Seav. S. Tardis</u>
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO					
DATA <u>19-07-81</u> PROT. N° <u>240 -</u>	Completato dal <u>GEOMETRA</u> <u>SEBASTIANO TARDIA</u> Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>CATANIA</u> DATA <u>21-9-1981</u> Firma: <u>Seav. S. Tardis</u>				

Data presentazione: 19/10/1981 - Data: 11/09/2021 - n. T49975 - Richiedente: LITSRM55D09B133F
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X378) - Formato stampa richiesto: A3 (297x420)
 Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 1/09/2021 - Comune di PALAGONIA (92033) - c. Foglio 22 - Particella: 1147 - Subalterno: 4 - VIA BOLSONA n. 11 piano: 3



Risposta al quesito N° 7 " Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli"

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 06/09/2021 non risultano a carico dell'unità immobiliare esecutato anteriore alla data di acquisto iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Esecuzione Immobiliare n. 113/2019 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Dalle Ispezioni ipotecarie risultano le seguenti trascrizioni, e iscrizioni:

■ **TRASCRIZIONI**

Trascrizione derivante da atto Notarile Pubblico del 26/09/2006 Notaio _____ in
Palagonia Repertorio 18651 – atto per causa di morte.

- Unità negoziale N° 3 fabbricato Foglio 22 Part. 1147 sub 2, Foglio 22 part. 1147 sub 4
- Soggetti a Favore Debitore esecutato,
- Soggetti Contro Padre (Debitore esecutato)

■ **TRASCRIZIONI**

Trascrizione derivante da atto Amministrativo del 26/09/2007 Ufficio Registro in Caltagirone Repertorio
8/809/7 – atto per causa di morte certificato di denunciata successione

- Unità negoziale N° 3 fabbricato Foglio 22 Part. 1147 sub 2, Foglio 22 part. 1147 sub 4
- Soggetti a Favore Debitore esecutato,
- Soggetti Contro Padre (Debitore esecutato)

■ **ISCRIZIONI**

- Atto notarile Pubblico del 22/03/2011 Notaio _____ in Palagonia Repertorio
20851/7754
- Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Capitale €. 120.000,00 tasso interesse
annuo 3,534% Totale €. 180.000,00
- Unità negoziale N° 1 fabbricato Foglio 22 Part. 1147 sub 2, Foglio 22 part. 1147 sub 4
- Soggetti a Favore Creditore Ipotecario Banca Agricola Popolare di Ragusa,
- Soggetti Contro Esecutato (Debitore Ipotecario)

■ **TRASCRIZIONI**

Trascrizione derivante da atto Giudiziario del 22/05/2019 Repert. 517 Pubblico Ufficiale Ufficiale
Giudiziario Tribunale di Caltagirone,

Atto esecutivo Cautelare verbale di pignoramento immobili

Avvocato Margherita Cardillo

- Unità negoziale N° 1 fabbricato Foglio 22 Part. 1147 sub 2, Foglio 22 part. 1147 sub 4
- Soggetti a Favore Creditore Ipotecario IBLA S.R.L.,
- Soggetti Contro Esecutato (Debitore Ipotecario)

■ **TRASCRIZIONI**

atto Notarile Pubblico del 22/03/2011 Atto notarile Pubblico del 22/03/2011 repertorio 20851



Notaio

Palagonia

Atto per causa di morte certificato Accettazione tacita di eredità- Successione testamentaria

- Unità negoziale N° 1 fabbricato Foglio 22 Part. 1147 sub 2, Foglio 22 part. 1147 sub 4
- Soggetti a Favore Debitore esecutato,
- Soggetti Contro Padre (Debitore esecutato)

Risposta al quesito N° 8 "destinazione Urbanistica"

■ LOTTO 01

Il sedime del fabbricato Fg. 22 Part. 1147 ricade all' interno del P.R.G. del Comune di Palagonia destinato in zona B "Completamento" e rientra entro il limite P.A.I. Rischio idraulico R3. In questa zona non è possibile l'edificazione né l'aumento di volume e superfici.

- (Certificato di destinazione urbanistica allegato rilasciato dal Comune di Palagonia rilasciato in data 28/09/2021).

Risposta al quesito N° 9 " Descrizione dei Beni"

■ Lotto 01 Compendi immobiliare uso residenziale

<u>1</u>	<u>Unità immobiliare – P1 – P3 – via Bologna N° 11 via La Spezia</u>
<u>Classificazione</u>	<u>Unità immobiliare monofamiliare</u>
<u>Comune</u>	<u>95046 Palagonia</u>
<u>Indirizzo</u>	<u>Via Bologna N° 11 angolo via La Spezia</u>
<u>Proprietà</u>	<u>Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)</u>
<u>Utilizzo</u>	<u>In Proprietà</u>
<u>Dati catastali</u>	<u>Fg 22 part. 1147 sub 2 – F° 22 Part. 1147 sub 4</u>
<u>Superf. (mq)</u>	<u>Mq. 91,00 – mq. 29</u>

■ Riferimenti Catastali-Bene principale

Comune catastale di Palagonia,

Catasto fabbricati

- 🚧 Foglio 22 particella 1147 sub 2 P1 Categ. A/3 cl. 3 vani 4,5 sup.Catast. mq. 91 R.D. €.218,46 via Bologna n. 11;



Esecuzione Immobiliare n. 113/2019 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

🚩 Foglio 22 particella 1147 sub 4 P3 Categ. C/2 cl. 3 MQ. 18 sup.Catast. mq. 29 R.D. €.48,34 via Bologna n. 11;

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al Sig. Giudice per l'esecuzione immobiliari del Tribunale di Caltagirone il valore di stima.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il Tribunale di Caltagirone per l'Esecuzioni Immobiliari incaricava lo scrivente valutatore di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente la Valutazione	Giudice D/ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia Tribunale di Caltagirone –Esecuzioni Immobiliari Procedimento 113/2019
Valutatore	Geom. e perito Agrario Aliotta Saverio Maria nato a Grammichele il 09/04/1955 via Garibaldi N° 72 95042 Grammichele (CT)-Tel. 0933/940927-Cell. 3394372669
Custode Giudiziario	Avv. Rosaria Maria Caputo Residente in Caltagirone
Creditore Procedente	"IBLA S.R.L."
Proprietario	Esecutato (omissis)

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	
<u>07/02/2021</u>	accettazione dell'incarico
<u>26/03/2021</u>	Sopralluogo al bene oggetto di esecuzione

SCHEDA IMMOBILE

■ Denominazione

<u>Codice</u>	Subject
<u>Classificazione</u>	Unità immobiliare monofamiliare
<u>Destinazione</u>	Residenziale
<u>Proprietà</u>	Proprietà esclusiva (esecutato)
<u>Utilizzo</u>	Occupato dallo stesso con i familiari
<u>Categoria</u>	Usato
<u>Superficie</u>	Mq. 91,00 Unità abitativa Mq. 29 magazzino

■ Descrizione Principale

Le unità immobiliari oggetto di stima sono poste a P1 e P3 composte da due **unità immobiliari** non attigue tra loro ma con accessi separati ad uso diverso.

UNITA' IMMOBILIARE A P1 (Uso residenziale)

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di una palazzina a PT-P1-P2-P3, di cui il PT e P2 appartengono ad altri proprietari. La palazzina è stata realizzata con struttura mista in c.a. e muratura, i tamponamenti esterni sono in conci di tufo arenareo privi di rinzaffi e intonaci ad esclusione dell'unità a PT che risulta intonacata e tinteggiata al civile.

L'unità immobiliare a P1 oggetto di stima è destinata ad uso residenziale con ingresso principale dalla via Bologna N° 11 con accesso tramite scala comune con ingresso diretto al locale pranzo cucina, da questi tramite corridoio si accede al locale letto, vano lettini. Attiguo ai locali pranzo cucina figura un locale ripostiglio. Mentre il locale bagno è attiguo al vano letto.

La pavimentazione dei vani ad uso residenziale sono in marmettoni colorata, i muri internamente sono intonacati e tinteggiati al civile, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni nella zona pranzo-cucina e zona letto sono in legno ad ante e vetri con serranda esterna in plastica. Mentre nel vano lettini, bagno e ripostiglio sono finestre in alluminio a taglio termico e vetri chiuse con serrande in plastica.



Il bagno è completo di pavimentazione e rivestimenti parietali in ceramica, completo altresì di pezzi sanitari.

L'abitazione è provvista di impianto idrico, e fognario allacciate alle civiche condotte.

I vani principali sono sprovvisti di termosifoni, solo i locali pranzo cucina sono provvisti di condizionatore d'aria fredda e calda, mentre gli altri vani ne sono sprovvisti.

I vani sono provvisti d'impianto elettrico con cavi sottotraccia completi di prese interruttori e punti luce ben distribuiti.

UNITA' IMMOBILIARE A P3 (Uso non residenziale)

Il P3 si raggiunge tramite la scala comune alla palazzina ed è di proprietà dell'esecutata con destinazione C/2. Il piano composto in parte da una terrazza pavimentata con guaina bituminosa. Da questa si accede a un locale coperto con termo copertura intelaiata da una struttura in ferro, i tamponamenti esterni sono in muratura, il locale è provvisto di porte e finestrate in alluminio a taglio termico. Il locale è pavimentato in scaglia di marmo, i muri internamente sono intonacati e tinteggiati al civile, sprovvisto d'impianto elettrico.

Dalla terrazza tramite scala in ferro si accede ad un altro locale a P4 destinato a locale tecnico per il deposito dei serbatoi per l'acqua, il locale è coperto con termo copertura intelata da una struttura in ferro.

ANALISI DI CONFORMITA'

- La piantina planimetrica catastale del P1 ad uso abitativo non è conforme alla situazione dei luoghi. Per questa unità ad uso residenziale sono state apportate modifiche con diversa distribuzione degli spazi interni senza la preventiva CILA da presentare al Comune, ne, per le modifiche apportate è stata presentata variazione catastale presso l'ufficio del Territorio di Catania.
- La piantina planimetria catastale del P3 destinato a locale magazzino e terrazzo non è conforme alla situazione dei luoghi, inoltre parti di terrazzo sono state chiuse senza la preventiva autorizzazione urbanistica del comune di Palagonia. Inoltre soprastante il locale magazzino a P3 è stato realizzato una termocopertura con intelaiatura in ferro destinata a locale tecnico (Serbatoi per l'acqua) con accesso dal P3 mediante scala esterna in ferro. Il locale anzidetto non è stato riportato in catasto ne risultano autorizzazioni edilizie presentate presso il Comune di Palagonia.
- I grafici di seguito riportati evidenziano la situazione catastale e la situazione reale del P1 e del P3.

PIANO PRIMO
SITUAZIONE CATASTALE



SITUAZIONE DI FATTO



PIANO TERZO
PLANIMETRIA CATASTALE



SITUAZIONE ATTUALE



SUPERFICIE COMMERCIALE P1 Coperta

Piano	Destin.	P/cella	sub	Dimens.	Dimens.	Quantità	S/comm
P1	abitazione	1147	2			mq.	91,00
Totale superficie Commerciale							91,00
Locali Magazzino		1147	4			mq.	29,00

SUPERFICIE UTILE

Piano	Destin.	Particella	sub	Dimens.	Dimens.	Quantità	S/Utile
P1	pranzo cucina	1147	2			mq.	33,40
	letto	1147	2			mq.	17,10
	lettini	1147	2			mq.	8,00
	bagno	1147	2			mq.	4,90
	Ripost.	1147	2			mq.	7,00
	Corridoio	1147	2			mq.	4,00
P3	Magazzino	1147	4			mq.	18,00
Totale	superficie utile					mq.	92,40
P3	Zona ampliata	1147	4			mq.	43,00

GEOGRAFIA

■ Ubicazione

<u>Regione</u>	<u>Sicilia</u>	<u>Provincia</u>	<u>Catania</u>
<u>Zona</u>	<u>Semiperiferica</u>		
<u>Indirizzo</u>	<u>Via Bologna 11</u>		
<u>Civico</u>	<u>Snc</u>	<u>C.A.P.</u>	<u>95046</u>
<u>Latitudine</u>		<u>Longitudine</u>	

■ Mappa di Localizzazione (vista aerea)



Ubicazione (inquadramento della particella)



Confini

L'unità immobiliare a P1 oggetto di stima confina:

- Nord con altro fabbricato Part.
- Est con via Bologna
- Ovest con altro fabbricato Part.
- Sud con via La Spezia
- Sottostante al P2 e PT

L'unità immobiliare a P3 oggetto di stima confina:

- Nord con altro fabbricato Part.
- Est con via Bologna
- Ovest con altro fabbricato Part.
- Sud con via La Spezia
- Sopristante al P2

MANUFATTI CON TERMINI

Tutto l'edificio è contiguo su due lati con altri edifici ma staticamente stabile



■ PLANIMETRIA

Unità immobiliari a P1 e P3 Subject residenziale e magazzino

<u>Tipo di consistenza</u>	Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<u>Metodo di misura</u>	Misure da planimetria catastale		
<u>Piano</u>	Piano Primo e Piano terzo	Scala	1:200
<u>Civico</u>	Via Bologna N° 11	C.A.P.	95046
<u>Proven. Planimetria</u>	Catasto		

■ Fotografie Esterne

(Unità immobiliari a P1 e P3 oggetto di esecuzione)

Prospetto Principale di Via Bologna



(Unità immobiliari a P1 e P3 oggetto di esecuzione)

Prospetto Principale di Via La Spezia angolo via Bologna

P1 e P3 –P4 oggetto di esecuzione



■ Fotografie Locali Interni

Soggiorno



Cucina Pranzo

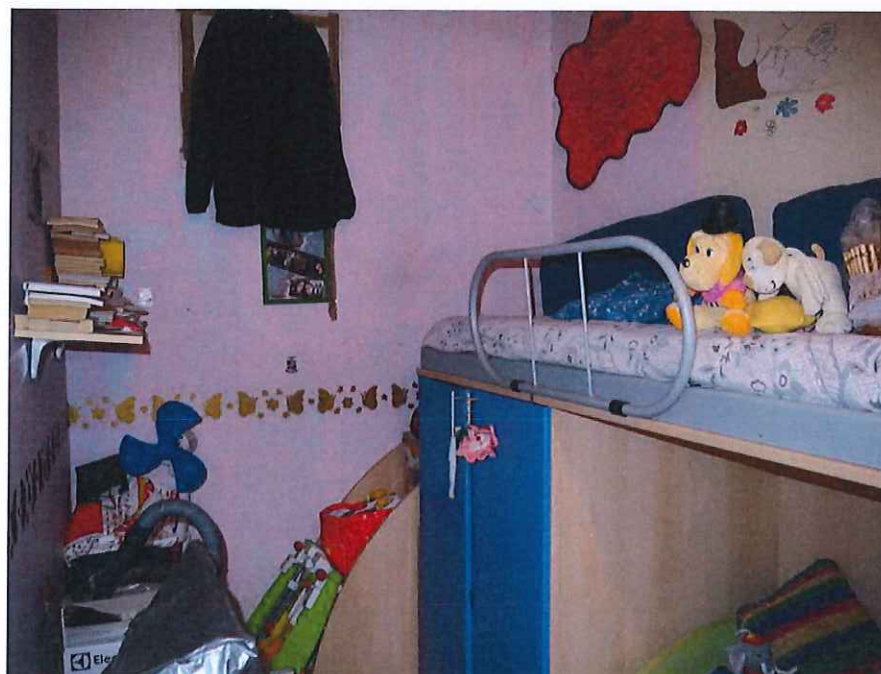


Vano Letto





Vano Lettino

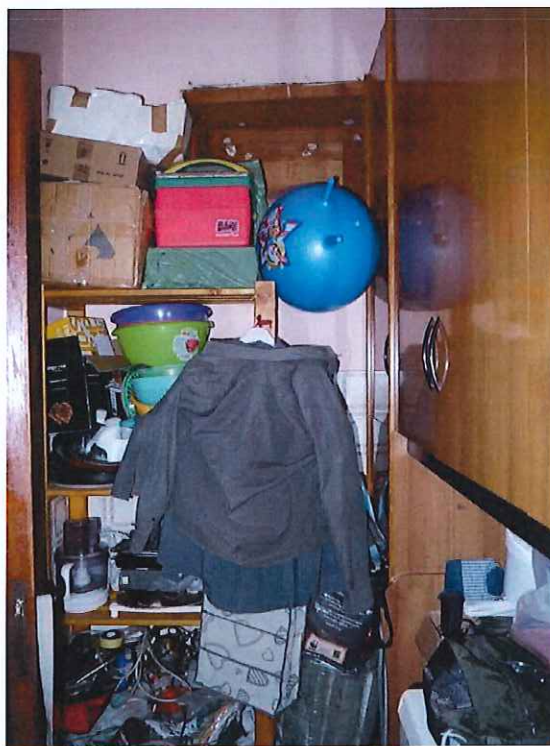




Vano Bagno



Vano Ripostiglio



Locali Magazzino a P3



Zona ampliata

Zona ampliata



Vano Riportato in Catasto



Locale terrazza a P3





Locale Tecnico a P4 soprastante il locale magazzino a P3



Scala esterna di accesso al locale tecnico



Risposta al quesito N° 10 “ Conformità attuale del bene”

Lo scrivente ha accertato la conformità del bene esecutato, le trascrizioni e gli atti di pignoramento evidenziano la correttezza dell'indirizzo, piani, dati catastali e confini.

Risposta al quesito N° 11 “ Conformità urbanistica edilizia

- a) Il compendio 01: Il P1 e P3 che fanno parte dell'intera palazzina a PT e P2 è stata realizzata con nulla Osta per esecuzioni lavori edili pratica N° 3823 rilasciata dal Comune di Palagonia in data 08/06/1967 al padre dell'esecutata (Omissis). Nel Nulla Osta veniva “prescritto che a lavori ultimati fare intonacare le pareti esterne della nuova casa”.
- b) Lo scrivente Valutatore presentò tramite pec in data 29/09/2021 presso l'ufficio tecnico richiesta di verifica, se L'esecutata (omissis) successivo alla data del 2006 ha presentato al Comune di Palagonia permessi di costruire, CILA o SCIA anche in sanatoria. Dalle indagini effettuate dall'ufficio tecnico, mi ha comunicato solo verbalmente che in data 26/10/2010 assunta con protocollo N° 20068, l'esecutata (Omissis) presentò richiesta di abitabilità per l'appartamento ad uso residenziale a P1, il certificato non è stato rilasciato perchè la palazzina era mancante di intonaco esterno, per tali ragioni la richiesta fu archiviata. L'ufficio inoltre mi ha confermato che successivo alla data del 2010 non ci sono stati permessi di costruire presentati a nome dell'esecutata (omissis).

Risposta al quesito N° 12 " Verifica eventuale domanda in sanatoria"

In merito alle discordanze riscontrate per l'ampliamento eseguito a P3 con strutture in ferro e termo copertura per le quali non è possibile la sanabilità pertanto le parti ampliate andrebbero demolite con ripristino dello stato dei luoghi. Inoltre Il tentativo di una eventuale ampliamento del P3 e il cambio di destinazione d'uso non è fattibile il quanto il fabbricato ricade all'interno del PRG del Comune in zona B di completamento e rientra entro il limite PAI (Rischio idraulico) R3, per tali motivi non è previsto aumento di volume ne di superfici. E' possibile per la diversa distribuzione degli spazi interni eseguiti a P1 presentare una CILA in sanatoria presso il Comune di Palagonia, successivamente procedere con la variazione catastale.

Risposta al quesito N° 13 " Censo"

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è gravato da censo

Risposta al quesito N° 14 " Spese fisse di gestione"

L'unità immobiliare a P1 e P3 è gravata di spese variabili (Acqua,luce,gas, telefono) . Spese fisse imposta TARI (Tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani); non è gravata di IMU e TASI in quanto abitazione principale.

TARI per il P1-P3 abitazione superficie utile mq.88,00. x 1,31= €. 115,28 (tassa annua), Locale Magazzino mq.18,00. x 0,68= €. 12,24 a carico del Sig. debitore esecutato (omissis) il quale vive assieme al proprio nucleo familiare.

IMU+TASI= abitaz. Principale a PT imposta a saldo €. 0

RIEPILOGO:

TARI					€ 127,52
IMU E TASI abitaz. Principale					€ -
Totale imposte gravanti sul fabbricato					€ 127,52



A carico del debitore esecutato risultano arretrati di imposta TARI non pagata

Risposta al quesito N° 15 "Occupazione del Bene"

L'unità immobiliare a P1-P3 al momento del sopralluogo risultava occupato dall'Esecutato unitamente alla famiglia.

Risposta al quesito N° 16 "Divisione del Bene"

L'unità immobiliare a PT oggetto di pignoramento è indivisibile in quanto la divisibilità ne potrebbe impedire la funzionalità e l'abitabilità necessaria e sufficiente per l'abitazione di una famiglia.

Risposta al quesito N° 17 " Individuazione dei beni"

Gli elementi utili per le operazioni di vendita per i fabbricati pignorati sono i seguenti

UNITA' IMMOBILIARE A P1-P3 VIA BOLOGNA N° 11

- **UBICAZIONE:** Ricadente in semiperiferia, Comune di Palagonia
- **ACCESSI:** Unità immobiliare a P1-P3 ha accesso dalla scala Comune
- **TIPOLOGIA DEL BENE:** Abitazione
- **CONSISTENZA:** Unica unità immobiliare P1 con 4,5 vani utili catastali e mq 18 magazzino P3
- **UTILIZZO:** uso abitativo;
- **FINALITA':** Abitazione;
- **ANNO DI COSTRUZIONE,** anno 1967
- **STATO D'USO:** in buono stato d'uso,
- **CONSISTENZA:** L'unità immobiliare a P1 oggetto di stima è destinata ad uso residenziale con ingresso principale dalla via Bologna N° 11 con accesso tramite scala comune con ingresso diretto al locale pranzo cucina, da questi tramite corridoio si accede al locale letto, vano lettini. Attiguo ai locali pranzo cucina figura un locale ripostiglio. Mentre il locale bagno è attiguo al vano letto.
- Il P3 si raggiunge tramite la scala comune alla palazzina ed è di proprietà dell'esecutata con destinazione C/2. Il piano composto in parte da una terrazza pavimentata con guaina bituminosa. Da questa si accede a un locale coperto con termo copertura intelaiata da una struttura in ferro, i tamponamenti esterni sono in muratura, il locale è provvisto di porte e finestrate in alluminio a taglio termico. Il locale è pavimentato in scaglia di marmo, i muri internamente sono intonacati e tinteggiati al civile, sprovvisto d'impianto elettrico.
- Dalla terrazza tramite scala in ferro si accede ad un altro locale a P4 destinato a locale tecnico per il deposito dei serbatoi per l'acqua, il locale è coperto con termo copertura intelata da una struttura in ferro.
- **IMPIANTI:** i vani a P1 sono provvisti di impianto elettrico, idrico, fognario, non è provvisto di impianto termico.



Risposta al quesito N° 18 “esistenza di formalità”

All'unità immobiliare oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale.

Risposta al quesito N° 19 “Valore dell'immobile”

VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE A P1-P3

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione del più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni.

Lo scrivente Consulente Tecnico valutatore ha ritenuto procedere alla stima delle unità immobiliari, che con la scorta delle piantine planimetriche catastali è stato possibile applicare il procedimento comparabile, nel nostro caso trattasi di una unità a destinazione abitativa. La valutazione comprende l'area esterna (SE)

CONSISTENZA CATASTALE

<u>Comune amministrativo di</u>	<u>Palagonia</u>	<u>Provincia di</u>	<u>Catania</u>
---------------------------------	------------------	---------------------	----------------

■ Unità immobiliare – Comune Catastale di Palagonia 95046

<u>N°</u>	<u>Sez.</u>	<u>Fg</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Rendita</u>	<u>Sup. catastale</u>
<u>1</u>		<u>22</u>	<u>1147</u>	<u>2</u>	<u>A/3 abitazione</u> <u>di tipo</u> <u>economico</u>	<u>3</u>	<u>4,5 vani</u>	<u>€.218,46</u>	<u>Mq. 91,00</u>
<u>2</u>		<u>22</u>	<u>1147</u>	<u>4</u>	<u>C/2 Magazzino</u>	<u>3</u>	<u>Mq.18</u>	<u>€.48,34</u>	<u>Mq.29</u>

Dettagli catasto fabbricati

- Foglio 22 particella 1147 sub 2 P1 Categ. A/3 cl. 3 vani 4,5 sup.Catast. mq. 91 R.D. €.218,46 via Bologna n. 11;
- Foglio 22 particella 1147 sub 4 P3 Categ. C/2 cl. 3 MQ. 18 sup.Catast. mq. 29 R.D. €.48,34 via Bologna n. 11;



Consistenza per il P1

Commento	Sup.misurata(m2)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m2)	Altezza (m)	Vol.Comm.(m3)
Sup. Princip.	110,5	S1	1	96	2,5	240,00
Locale Magazzino	29	SUB	0,5	14,50	-	-
Ballatoi e terrazza	80	TERR	0,3	24		
Totale Sup. Commerc.	219,5			134,50		240,00

VALUTAZIONE

Il valore di mercato dell'unità immobiliare P1-P3 classificato in catasto con categoria A/3 di tipo economico unifamiliare, in Via Bologna N° 11 Palagonia, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato= (Stima a Market Comparison Approach) MCA.

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima del

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'unità immobiliare oggetto di stima sono:

Fabbricato per civile abitazione PT-P1-P2 Via Giacomo Matteotti N° 25

COMPARABILE A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Abitazione di tipo civile abitazione, disposta a PT-P1, con accesso dalla via principale
Destinazione	Residenziale
Superficie Commerciale (SUP)	Mq. 135,00
Fonte dato	Atto pubblico, rogito del 29/03/2021
Agenzia delle Entrate	Titolo telematico
Data	02/10/2021
Prezzo	€.41.500,00
Nota prezzo	Provenienza del 29/03/2021-Notaio Ferrara Filippo Rep. 51114

- **Fabbricato per civile abitazione PT-P1-P2-P3 via Mantova N° 31 Palagonia**

COMPARABILE B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Abitazione di tipo economico unifamiliare, disposta a PT-P1-P2-P3, con accesso dalla via principale
Destinazione	Residenziale e garage
Superficie Commerciale (SUP)	Mq. 142,00
Fonte dato	Atto pubblico, rogito del 14/01/2021
Agenzia delle Entrate	Titolo telematico
Data	25/09/2019
Prezzo	€.43.500,00
Nota prezzo	Provenienza del 14/01/2021-Notaio Musumeci Angioletta Rep. 24386

- **Fabbricato per civile abitazione PT-P2 C/so Vittorio Emanuele N° 216 Palagonia**

COMPARABILE C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Abitazione di tipo economico unifamiliare, disposta a P1-P2, (lastrico solare) con accesso dalla via principale
Destinazione	Residenziale
Superficie Commerciale (SUP)	Mq. 140 unità residenziale e mq. 1.386 area esterna
Fonte dato	Atto pubblico, rogito del 29/03/2021
Agenzia delle Entrate	Titolo telematico
Data	25/09/2019
Prezzo	€.41.500,00
Nota prezzo	Provenienza del 29/03/2021-Notaio Ferrara Rep. 51114

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Unità immobiliari a P1-P3 in via Bologna 11 Bologna

- **STIMA A MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**

- **Caratteristiche**



Le caratteristiche considerate del fabbricato oggetto di esecuzione sono le seguenti:

■ **Fabbricato**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di misura	Indice mercantile prezzo marginale €.
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da demolire 1=in ristrutturaz 2=da Costruire 3=in ristrutturaz. 4=in costruzione 5=costruito	
manutenzione del fabbricato	SMF	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	Da 1 a 2 =30.000 Da 2 a 5= 15.000
Epoca di costruzione	ECT	1983	Anno	
Numero di bagni	NBG	1	n.	10.000

■ **SCHEDA IMMOBILI**

(Subjet)

Commento	Sup.misurata(m2)	Acronimo	Indice	Sup.Comm.	Altezza	Vol.Comm.(m3)
Sup. Princip.	110,5	S1	1	110,5	2,5	276,25
Locale Magazzino	29	SMAG	0,5	14,50	-	-
Ballatoi e terrazza	80	SUB	0,3	24		
Totale Sup. Comm.	219,5			149,00		276,25

■ **COMPARABILI**

(Comparabile A)

Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m2)	Indice	Superficie Commerciale (m2)
Superficie Princip.	S1	135,00	1	135,00
Superficie Balconi	SUB	2	0,3	0,6
Superficie terrazza	SUT	15	0,3	4,5
Superfic. Esterna	SUE	0	0	-



(Comparabile B)

Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m2)	Indice	Superficie Commerciale (m2)
Superficie Princip.	S1	143,00	1	143,00
Superficie balconi	SUB	13,02	0,3	3,91
Superficie Terrazza	SUT	14,19	0,3	4,26
Superfic. Pertinenza	SUP	42	0,2	8,40
Superficie Commerciale (SUP)				159,56

(Comparabile C)

Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m2)	Indice	Superficie Commerciale (m2)
Superficie Princip.	S1	140,00	1	140,00
Superficie balconi	SUB	10	0,3	3
Superficie Pertinenza	SUP	0	0	0
Superfic. Esterna	SUE	1386	0,2	277,20
Superficie Commerciale (SUP)				420,20

SAGGIO ANNUO DEI PREZZI AL MERCATO IMMOBILIARE

L'andamento dei prezzi di mercato per il Comune di Palagonia non sono riportati su idealista.it.

L'andamento dei prezzi poteva servire per la determinazione del prezzo marginale riferito alla data di acquisto dei comparabili. In mancanza dei suddetti dati gli importi pagati verranno traslati alla data della stima con l'aggiustamento del saggio calcolato -0,02.

- **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili a confronto.

Unità di misura: mese;

- **Superficie principale (S1):** la superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m2;



- **Superficie balconi (SUB):** la superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura m²;
- **Numero di bagni (NBG):** la caratteristica numero di bagni misura il numero di servizi igienici presenti nel fabbricato. Unità di misura n;
Il prezzo marginale del numero dei bagni p(NBG) è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare. Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo i(SER), della vita utile (VIT) del servizio e della sua vetustà (VET). Con la seguente formula:
$$p(SER) = \text{Costo} * (1 - \text{vita economica} / \text{vita effettiva}) = \text{€uro} / n$$
- **Il prezzo marginale dello stato di manutenzione (SMF):** si stima considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi, in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore o inferiore. Attribuendo a ciascuna classe un punteggio (Scarso=1, mediocre=2, sufficiente=3, discreto=4, buono=5)

■ TABELLA DEI DATI

Prezzo Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo Totale (PRZ) €	€ 41.500,00	€ 43.500,00	€ 41.500,00	0
Data (DAT) mesi	29/03/2021	14/01/2021	29/03/2021	-
Sup.Princ. S1	135,00	143	140	110,50
Superf. Esterne	0	0	1386	0
Balconi (BAL TERR) (mq)	17	40	10	77,62
Superf. Pertinenze	95	55	0	29
bagni (SER) n	1	3	1	1

■ Indici Mercantili

Caratteristica	Indici/rapporti mercantili
Data	-0,02
Superficie principale	1,00
Superficie balconi	0,30
Superficie locale Pertinenze	0.30
Superficie esterna (corte)	0.20



Costo di ricostruzione a nuovo del servizio	€10.000,00
Vita economica del servizio (anni)	15
Vetustà del servizio (anni)	10
Costo intervento manutenzione da livello 2 a livello 4	€30.000,00

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(DAT) = PRZ * i(DAT) / 12$ da un'indagine di mercato l'indice mercantile $i(DAT) = -0,058$ (indice mercantile)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Pa(DAT)	€ 41.500,00	-0,02	12	-0,00167	-€ 69,17	€/mese
Pb(DAT)	€ 43.500,00	-0,02	12	-0,00167	-€ 72,50	€/mese
Pc(DAT)	€ 41.500,00	-0,02	12	-0,00167	-€ 69,17	€/mese

Prezzo marginale della caratteristica superficie principale (S1)

$I(S1) = 1,00$ Indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Pa(S1)	€ 41.500,00	210	1,00	0	210	€ 197,62	€/mq
Pb(S1)	€ 43.500,00	132	1,00	0	132	€ 329,55	€/mq
Pc(S1)	€ 41.500,00	77	1,00	0	77	€ 538,96	€/mq

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità:

$P(S1) = 197,62$ €/mq.

Balconi e Terrazze (SUBT) Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Pa(SUB)	€ 197,62	0,3	€ 5,93	€/mq
Pb(SUB)	€ 197,62	0,3	€ 5,93	€/mq
Pc(SUB)	€ 197,62	0,3	€ 5,93	€/mq



Superf. Esterna (SE) la formula che determina il prezzo marginale è: $p(Se) = (prz) * (c) / (Se)$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Pa(Se)	€ 41.500,00	0,20	-		€/mq
Pb(Se)	€ 43.500,00	0,20	-		€/mq
Pc(Se)	€ 41.500,00	0,20	1.386,00	5,99	€/mq

Servizio (NBG): il prezzo marginale della caratteristica numero dei bagni è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente. Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo i (NBG) della vita utile (VIT) del servizio e della sua vetustà (VET) .

La formula che determina il prezzo marginale è: $i(NBG) * (1-(VET)/Vit)$

$-i(NBG)=10.000*(1-10/15) = €.$ servizio

p (NBG)	10000	1	10	15	€	0,33	€ 3.333,33	€/mq.
----------------	-------	---	----	----	---	------	------------	-------

Prezzo marginale della caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(SMF)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livella all'altro secondo il nomenclatore.

I costi d'intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo d'intervento è stimato a forfait. A formula che determina il prezzo marginale è: $p(SMF)=i(SMF)$

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $i(SMF)$	Modalità di stima
2 (Discreto)	4 (Mediocre)	€30.000	forfait

$P(STM \text{ (da 3 a 4)}) = €30.000,00$

■ ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale	Unità A	Unità B	Unità C
P(DAT) (€/mese)	-69,17	-72,50	-69,17
P(S1) (€/mq)	197,62	329,55	538,96
P(SUB-TERR) (€/mq)	5,93	5,93	5,93
Servizio (NBG)	3.333,33	3.333,33	3.333,33
Costo (SMF)	30.000,00	30.000	30.000



METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 3 COMPARABILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI

Prezzo caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	41.500,00	43.500,00	41.500,00	Incongnita
Data DAT (mesi)	8	9	7	0
Superficie principale SUP (mq)	135,00	143,00	140,00	110,50
Balconi BAL (mq)	2,00	20,00	10,00	22,14
Terrazza TER (mq)	15,00	20,00	0,00	55,48
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	95,00	55,00	0,00	0,00
Altre superfic MAG	0,00	0,00	0,00	29,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	1.386,00	0,00
Servizi SER (n)	1	3	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1 allarme	0	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	0	0	3	2
Stato di manutenzione esterno (STMe)	2	2	2	2
Stato di manutenzione interno (STMi)	0	0	0	

2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,020
p(BAL)/p(SUP)	0,030
p(TER)/p(SUP)	0,030
p(CAN)/p(SUP)	0,000
p(BOX)/p(SUP)	0,030
p(XXX)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,000
Rapporto Complementare (area edific)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	0,00
Costo intervento manut int. (€)	30.000,00

Formule	
F1	Senza area esterna
F2	Area con rapporto complementare
F3	Area con valore medio unitario
TIPO DI FORMULA RISULTANTE	
FALSO	
ATTENZIONE!	
NON DIGITARE NELLA CELLA SOPRASTANTE E-F33!	
LA FORMULA RISULTANTE (F1-F2-F3) CAMBIA AUTOMATICAMENTE A	
SECONDA DI QUANTO INSERITO	
NELLE CELLE C15-D15-E15F15-C37-C38	

2.1 Calcolo del costo deprezzato			
Servizi		Riscaldamento autonomo	
Costo (€)	10.000,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	10	Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	15	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	3.333,33	Costo dep. (€)	0,00
Riscaldamento Centralizzato		Impianto elettrico	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0	Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	0,00
Impianto di condizionamento		Altro impianto	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0	Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	1
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	0,00

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	138,36
SUP commerciale comparabile B	145,85
SUP commerciale comparabile C	140,30
SUP commerciale subject	112,83

Calcolo prezzo marginale Sup. Princip	€/mq
Prezzo medio comparabile A	197,62
Prezzo medio comparabile B	329,55
Prezzo medio comparabile C	538,96
Prezzo marginale superficie principale	197,62

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE	€/mq
SUE comparabile A	0,00
SUE comparabile B	0,00
SUE comparabile C	5,99
Prezzo marginale superficie esterna p	0,00

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (€/mese)	-69,17	-72,50	-69,17
p(SUP) (€/mq)	197,62	197,62	197,62
p(BAL) (€/mq)	5,93	5,93	5,93
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	5,93	5,93	5,93
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	5,93	5,93	5,93
p(XXX)/p(SUP)	0,00	0,00	0,00



p(SER) (€)	3.333,33	3.333,33	3.333,33
p(RIA) (€)	0,00	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00	0,00
p(CON) (€)	0,00	0,00	0,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00	0,00
p(LIV) (€)	0,00	0,00	0,00
p(STMe) (€)			
p(STMi) (€)	0,00	0,00	0,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	41.500,00	43.500,00	41.500,00
DAT (€)	553,33	652,50	484,17
SUP (€)	-4.841,69	-6.422,65	-5.829,79
BAL (€)	119,40	12,69	71,97
TER (€)	239,99	210,35	328,92
CAN (€)	0,00	0,00	0,00
BOX (€)	-563,22	-326,07	0,00
MAG (€)	0,00	0,00	0,00
SUE (€)	0,00	0,00	0,00
SER (€)	0,00	-6.666,67	0,00
RIA (€)	0,00	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00	0,00
LIV (€)	0,00	0,00	0,00
STMe (€)	0,00	0,00	0,00
STMi (€)	30.000,00	30.000,00	30.000,00
PREZZI CORRETTI	67.007,82	60.960,14	66.555,27

Divergenza % 9,92%

PREZZI CORRETTI	67.007,82	60.960,14	66.555,27
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE ATTESO	€ 64.841,08		
VALORE ARROTONDATO	€ 65.000,00		

Data	Analisi di Conformità	Conformità	Costo Ripristino
26/03/2021	Il compendio 01 l'unità immobiliare F° 22 part. 1147 sub 2 ad uso residenziale per la diversa distribuzione degli spazi interni deve essere variato presso l'ufficio con la pratica DOCA, inoltre per le modifiche apportate deve essere presentata pratica CILA in sanatoria presso il comune di Palagonia. I costi comprendono onorari per pratica professionale, sanzioni urbanistiche e diritti di segreteria (importo in larga massima)	Non Conforme	€ 3.000,00
26/03/2021	Compendio 01, l'unità immobiliare a P3 è stata modificata per la chiusura parziale della terrazza in assenza di concessione edilizia. considerato che il fabbricato ricade all'interno del P.R.G. in zona B di completamento e rientra entro il limite PAI (Rischio idraulico) R3. che per tale zona non possono prevedersi nuove costruzioni o aumenti di volume e superfici. pertanto la parte abusivamente eseguita a P3 e P4 andrebbe demolita. pertanto si prevedono costi per la demolizione e lo smaltimento dei rifiuti. (importo in larga massima)	Non Conforme	€ 3.500,00
TOTALE COSTI PREVISTI		€	6.500,00

Pertanto si ottiene:

Valore del compendio immobiliare eseguito	€	65.000,00
A detrarre i costi sopra determinati	€	6.500,00
Valore del compendio immobiliare eseguito	€	58.500,00

Valore per difetto €58.000,00



Esecuzione Immobiliare n. 113/2019 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

RIEPILOGO

La stima determinata al compendio immobiliare al **COMPENDIO 01** è di seguito riepilogata:

LOTTO 01 Unità immobiliari a P1 e P3 Via Bologna N° 11	€ 58.000,00
TOTALE VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE ESECUTATO	€ 58.000,00

Risposta al quesito N° 20 " Opportunità di vendita"

Il fabbricato si costituisce di due unità immobiliari a P1 e P3 **Foglio 22 particella 1147 sub 2 P1 Categ. A/3 cl. 3 vani 4,5 sup.Catast. mq. 91 R.D. €.218,46 via Bologna n. 11;**

Foglio 22 particella 1147 sub 4 P3 Categ. C/2 cl. 3 MQ. 18 sup.Catast. mq. 29 R.D. €.48,34 via Bologna n. 11; Tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di pignoramento, nonché della consistenza e conformazione dei vani e impossibile la vendita distintamente del P1 e P3, in quanto il P3 risulta catastalmente un C/2 (magazzino) con terrazzo, ed inoltre l'ampliamento eseguito con strutture in ferro e termo copertura non permette la sanabilità pertanto le parti ampliate andrebbero demolite con ripristino dello stato dei luoghi. Il tentativo di una eventuale ampliamento del P3 e il cambio di destinazione d'uso non è fattibile in quanto il fabbricato ricade all'interno del PRG del Comune in zona B di completamento e rientra entro il limite PAI (Rischio idraulico) R3, per tali motivi non è previsto aumento di volume ne di superfici.

Pertanto l'eventuale vendita separata ne potrebbe impedire la funzionalità e l'abitabilità necessaria e sufficiente per l'abitazione di una famiglia.

Risposta al quesito N° 21 " Documentazione fotografica e catastale"

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti opportuni rilievi fotografici interni ed esterni all'unità immobiliare oggetto di pignoramento. E' stata inoltre acquisita le piantine planimetriche legate alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Risposta al quesito N° 22 " Certificazione energetica"

L'unità immobiliare è destinato ad uso residenziale ed è soggetto all'attestato della prestazione energetica,(APE) ed è stato redatto la prescritta certificazione energetica secondo la normativa vigente in materia, con classifica "G"



CONCLUSIONI

- La versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta;
 - Il Valutatore non ha alcun interesse verso il bene oggetto di stima;
 - Il Valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
 - Il Valutatore ha ispezionato gli immobili;
- Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione depositata presso il Tribunale di Caltagirone Sezione Esecuzioni Immobiliari, ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e Conservatoria per ispezioni ipotecarie.

Il valore sopraindicato può ritenersi congruo è tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita e considerata la tipologia del bene esecutato, che vi sia un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 10/15% del reale valore di mercato. Di conseguenza la valutazione è da ritenersi attendibile.

Il sottoscritto Consulente Valutatore, a conclusione della relazione di perizia che precede, ritiene di avere esaurientemente adempiuto alle operazioni di stima per l'immobile esecutato e assolto l'incarico con la massima obiettività.

Rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Alla relazione per il LOTTO 01 esecutato sono allegati:

- ✚ **Corrispondenza**
- ✚ **Verbali di sopralluogo**
- ✚ **Titoli di proprietà trascrizioni e iscrizioni (Subject)**
- ✚ **Destinazione Urbanistica**
- ✚ **Attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico**
- ✚ **APE attestato di prestazione energetica**

Grammichele, li 07/10/2021

ILCONSULENTE VALUTATORE

Geom.Per.Agr.Saverio Aliotta

