STUDIO TECNICO AGRO-EDILE

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

Saverio Aliotta
Geometra
Perito Agrario

MEDIATORE DI CONTROVERSIE CIVILI E COMMERCIALI

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzione immobiliare 32/2017 R.G.E.

Immobile Uso abitativo PT e Terreno Comune di Caltagirone

RELAZIONE DI PERIZIA

LOTTO 01

Data 05 OTT. 2019

IL TECNICO
Per.Agr.Geom.Saverio Aliotta

Via Garibaldi, 72
95042 **GRAMMICHELE** (CT)
Tel / Fax 0933.**940927**
Cell. **339.4372669**
e-mail: **geometra.aliotta@tiscali.it**

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

2019

- **Data della Valutazione**
  23/05/2019

- **Data del rapporto**
  23/05/2019

- **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 situata a Caltagirone
  Oggetto di esecuzione immobiliare



RELAZIONE DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N 32/2017 CALTAGIRONE R.G.E

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

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°32/2017** Caltagirone R.G.E., al fine di determinare un congruo valore di alienazione.

In data **28/11/2018** lo scrivente CTU ha prestato giuramento presso il Tribunale Esecuzioni Immobiliari di Caltagirone e gli sono stati posti dal Giudice dell'Esecuzione 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;

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

13. **Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi 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 sua 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;

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

21. **Alleghi** idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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;

COMUNICAZIONI

- Comunicazione per sopralluogo del 23/05/2019 ore 16,30 inviata al Custode nominato Avv. Lisiana Campo tramite e.mail in data 14/05/2019 con ritrovo davanti la stazione ferroviaria di Caltagirome,
- Comunicazione per sopralluogo del 23/05/2019 ore 16,30 inviata ai debitori esecutati con R.R.R. in data 14/05/2019 con ritrovo davanti la stazione ferroviaria di Caltagirome,
- Comunicazione per sopralluogo del 23/05/2019 ore 16,30 inviata tramite PEC il 14/05/2019 all'Avv. Russo Giovanni Legale rappresentante della S.R.L IBLA (creditrice procedente) con ritrovo davanti la stazione ferroviaria di Caltagirome.

OPERAZIONI PERITALI

Alla data del 23/05/2019 alle ore 16,30 sono stati stati ispezionati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare assieme All'Avv. Lisiana Campo Custode Tutelare, ed in presenza dei debitori esecutati sono stati ispezionati gli immobile, eseguiti rilievi fotografici con note in separato foglio e redatto apposito verbale. Chiuso il verbale alle ore 18,15 per il primo sopralluogo al 1° debitore esecutato di proseguo per il 2° debitore esecutato chiuso il verbale alle ore 19,00 , concludendo con L'avv. Lisiana Campo Custode concluso le operazioni peritali.

Risposta al quesito N° 1 Identificazione dei Beni

Trattasi di 2 Compendi immobiliari di seguito riportati:

Lotto 01 Compendio immobiliare uso residenziale esecutato e valutazione richiesta

- **Foglio 175 particella 782 sub 2 PT Categ. A/3 cl. 4 vani 6,5 sup.Catast. mq. 131 R.D. €.221,56 Via Carlo Carrà N° 9;**

- *Compendio immobiliare Terreno esecutato e valutazione richiesta*
- **Foglio 175 particella 297 qualità vigneto cl. 3 sup.Catast. mq. 270 R.D. €.1,67 R.A 0,84;**



Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

I compendi immobiliari indicati con il lotto 01 fabbricato + terreno sono intestatati a un Debitore esecutato (omissis) in proprietà per il 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° **32/2017, Rispettando altresì quanto previsto dall'Art. 567 del c.p.c. ad eccezione della quota anzidetta**

Risposta al quesito N° 3 "Proprietà dei Beni"

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è di proprietà dei sig. debitore esecutati 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:

Lotto 01 Compendio immobiliare uso residenziale + Terreno

1° Passaggio

Terreno Particella originaria foglio 175 part. 298 della superficie di mq. 280 , pervenuta per successione del padre dell'esecutato apertasi in Caltagirone il 19/05/1988 Successione N° 99 Vol. 541 presentata l'08/10/1988, devoluta al coniuge per 1/3 e 2/3 ai figli.

2° Passaggio

Il terreno Foglio 175 part. 298 fu acquistata dall'esecutato (omissis) per vendita della madre e fratelli con compravendita del 31/10/2000 repertorio 99707 rogato Notaio Sergio Pafumi in Caltagirone. La particella 298 a seguito dell'accatastamento del fabbricato esecutato fu soppressa e si costituì la particella 782 del Foglio 175.

3° Passaggio

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

Successivamente l'accatastamento della particella 782 del 16/03/2011, con atto di rettifica del 15/04/2011 rogato Notaio Ciancico in Caltagirone Repertorio 2796. Le parti intervenute debitore esecutato (omissis) unitamente alla madre e fratelli, precisarono e convalidarono che alla data del rogito notarile del 31/10/2000 repertorio 99707 rogato Notaio Sergio Pafumi, veniva omesso il fabbricato particella 782 per mancato accatastamento ma esistente come risulta nella domanda di condono del 16/02/1995.

- ***Compendio immobiliare Terreno esecutato***

Il terreno Foglio 175 part. 270 della superficie di mq. 270 fu acquistato dall'esecutato (omissis) con compravendita del 31/10/2000 repertorio 99707 rogato Notaio Sergio Pafumi in Caltagirone.

Risposta al quesito N° 5 " Impossibilità di procedere"

- **NEGATIVO**

Risposta al quesito N° 6 " Accatastamento"

Lotto 01 Compendio immobiliare uso residenziale esecutato

- **Foglio 175 particella 782 sub 2 PT Categ. A/3 cl. 4 vani 6,5 sup.Catast. mq. 131 R.D. €.221,56 Via Carlo Carrà N° 9**
- **Foglio 175 particella 297 qualità vigneto cl. 3 sup.Catast. mq. 270 R.D. €.1,67 R.A 0,84;**

Il fabbricato + il terreno sono rispondente alla visura catastale. La piantina planimetrica del fabbricato è rispondente allo stato dei luoghi.

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

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 01/10/2019 non risultano a carico delle unità immobiliari esecutati anteriore alla data di acquisto iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Dalle Ispezioni ipotecarie risultano le seguenti trascrizioni, annotazioni e iscrizioni:

a) Atto amministrativo del 29/03/2011 Repertorio 16068 Annotazione, trascrizione e restrizione del bene per l'unità negoziale Fg 175 part. 782 sub 2, soggetto a favore Comune di Caltagirone, soggetto CONTRO Debitore esecutato. Acquisizione precedente dell'intero immobile Fg. 175 p.lla 298. Con la trascrizione si è revocata l'acquisizione dell'immobile solo a PT Fg. 175 Part.

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

782 sub 2; mentre rimane acquisito a favore del Comune di Caltagirone il P1 Fg. 175 part. 782 sub 3.

b) Trascrizione atto di rettifica del 15/04/2011 repert. 2796, per l'unità negoziale Fg. 175 part. 782 sub 2 a FAVORE del Debitore Esecutato, CONTRO Madre e fratelli del Debitore esecutato.

c) Atto Notarile Pubblico del 24/05/2011 Repert. 2916, ipoteca volontaria per la concessione di mutuo, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa. CONTRO Unità negoziale N° 1 Fg. 175 Part. 782 sub 2 (fabbricato) – Fg. 175 part. 297 (Terreno). Unità negoziale N° 2 Fg. 161 Part. 735 – Fg. 161 Part. 736 (Terreni), 2° debitore esecutato, terzo datore d'ipoteca.

d) Trascrizione atto notarile del 24/05/2011 Repert. 2916 per accettazione tacità di eredità per causa di morte. Unità negoziale N° 1 Fg. 175 part. 782 sub 2, A FAVORE del Debitore Esecutato per la quota di 2/12 –

e) Atto Giudiziario del 14/02/2017 Repert. 130 Atto esecutivo o Cauterlare – Verbale di pignoramento immobili. CONTRO i debitorei Esecutati per l'unità Negoziale N° 1 Fg. 175 Part. 782 sub 2 (Fabbricato) Fg. 175 part. 297 (Terreno). Unità negoziale N° 2 Fg. 161 Part. 735 e 736. A FAVORE della Banaca Agricola Popolare di Ragusa

Risposta al quesito N° 8 "destinazione Urbanistica"

- LOTTO 01 **Il fabbricato posto in via Carlo Carrà n° 9 Fg. 175 Part. 782, e il terreno particella 297 del Fg. 175 ricadono all' interno del P.R.G. del Comune di Caltagirone in zona E5- "AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE" le cui norme di attuazione sono le seguenti:**

- **Indice di edificabilità fondiaria ..... 0,03 mc/mq**
- **Altezza massima consentita.....8,00 ml.**
- **Distanza minima dal confine.....7,50 ml**
- **Distanza dai cigli stradali non inferiore..... 15,00**
- **(Certificato di destinazione urbanistica allegato rilasciato dal Comune di Caltagirone in data 27/09/2019).**

Risposta al quesito N° 9 " Descrizione dei Beni"

- **Lotto 01** ***Compendio immobiliare uso residenziale***

1	Unità immobiliare – PT – Via Carlo Carrà N° 9 -
Classificazione	Unità immobiliare monofamiliare
Comune	95041 Caltagirone

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

Indirizzo	Via Carlo Carrà N° 9
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In Proprietà
Dati catastali	Fg 175 part. 782 sub 2
Superf. (mq)	131.

- ***Compendio immobiliare terreno***

1	Unità immobiliare – Via Carlo Carrà N° 9 -
Classificazione	Unità immobiliare terreno area esterna al fabbricato
Comune	95041 Caltagirone
Indirizzo	Via Carlo Carrà N° 9
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In Proprietà
Dati catastali	Fg 175 part. 270
Superf. (mq)	270

- ## Riferimenti Catastali-Bene principale

Comune catastale di Caltagirone,

Catasto fabbricati

- **Foglio 175 particella 782 sub 2 PT Categ. A/3 cl. 4 vani 6,5 sup.Catast. mq. 131 R.D. €.221,56 Via Carlo Carrà N° 9**

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

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

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
Proprietario	Esecutato (omissis)
Richiedente la Valutazione	Tribunale di Caltagirone –Esecuzioni Immobiliari Procedimento 32/2017
Creditore Procedente	"BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC.CCOP PER AZIONI"

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Nominato valutatore, nell'Udienza del 14/11/2018, accettato l'incarico in data 28/11/2018
23/05/2019	Sopralluogo al bene oggetto di esecuzione

SCHEDA IMMOBILE

- **Denominazione**

Codice	Subject
Classificazione	Unità immobiliare monofamiliare
Destinazione	Residenziale
Proprietà	Proprietà esclusiva (esecutato)
Utilizzo	Occupato dallo stesso con i familiari
Categoria	Usato
Superficie	120,64 mq. fabbricato Superficie esterna (SE) mq. 495

- **Descrizione Principale**

L'unità immobiliare oggetto di stima è posto a PT composto da **tre corpi di fabbrica** attigui tra loro ma con accessi separati ad uso diverso.

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

Il primo corpo di fabbrica è destinato ad uso residenziale con ingresso principale esterno, dal quale si immette direttamente all'interno del corridoio dal quale si accede nel locale lettino, letto, cucina pranzo e bagno. **Il complessivo numero dei vani destinato ad uso residenziale calcolato è di 3,5 circa, mentre nella visura catastale figura una consistenza catastale di vani 6,5 comprendenti pure i due locali sgombero che andrebbero a mio avviso separati dall'uso residenziale con una variazione a magazzino.**

La struttura del corpo di fabbrica è in conci di tufo, con irrigidimenti in calcestruzzo, i solai sono piani in latero cemento gettato in opera.

La pavimentazione dei vani è in ceramica, i muri internamente sono intonacati e tinteggiati al civile, gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni balconi finestre son in alluminio a taglio termico con doppio infisso esterno in allumnio alla veneziana.

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

L'abitazione è provvista di impianto idrico allacciati alla civica rete idrica, mentre gli scarichi fognari avvengono tramite fossa IMHOFF **(richiesta l autorizzazione agli scarichi presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone in data 21/03/2011 – agli atti non risulta alcuna autorizzazione rilasciata).**

I locali sono provvisti di termosifoni con elementi in ghisa con la trasmissione del calore attraverso il termo camino posto all'interno del vano pranzo cucina. I locali sono provvisti d'impianto elettrico con cavi sottotraccia completi di prese interruttori e punti luce ben distribuiti. Il corpo di fabbrica ha una superficie coperta di mq.

Sulla stessa particella 782 risulta un piano primo annotata in catasto F° 175 Part. 782 sub 3 in corso di costruzione in ditta al Comune di Caltagirone perchè realizzata abusivamente dal debitore esecutato, successivamente per disposizione delle autorità del 22/03/2011 fu acquisita al patrimonio del Comune di Caltagirone.

Il secondo corpo di fabbrica è destinato a locale di sgombero con accesso dall'esterno, la struttura del locale è in conci di tufo arenario dello spessore di cm. 25/30, la copertura è con lastre in eternit da smaltire se in fibra di amianto, la pavimentazione è in battuto in cemento, i muri internamente sono privi di rinzaffo e intonaco. La superficie coperta è di mq. 26,00. La porta d'ingresso è in ferro a due ante.

Il terzo corpo di fabbrica è destinato a locale di sgombero con accesso dall'esterno, la struttura del locale è in conci di tufo arenario dello spessore di cm. 25/30, la copertura è con lastre in eternit da smaltire se in

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

fibra di amianto, la pavimentazione è in battuto in cemento, i muri internamente sono privi di rinzaffo e intonaco. La superficie coperta è di mq. 22,00. La porta d'ingresso è in alluminio a due ante.

La piantina planimetrica catastale dell' unità immobiliare oggetto di stima è conforme con lo stato dei luoghi, ma non è rispondente con il grafico di progetto allegato alla richiesta di condono edilizio legge 724/94 presentata con istanza in sanatoria del 16/02/1995 prot. 5503 posizione N° 50.



SUPERFICIE COMMERCIALE PT Coperta

Piano	Destin.	P/cella	sub	Dimens.	Dimens.	Quantità	S/comm
PT	abitazione	782	2			mq.	73,66
Totale superficie Commerciale							73,66
locali di sgombero		782	2			mq.	47,00
Area Esterna						mq.	495,00

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

SUPERFICIE UTILE

Piano	Destin.	Particella	sub	Dimens.	Dimens.	Quantità	S/Utile
PT	Corridoio	782	2			mq.	3,60
	cucina	782	2			mq.	25,84
	letto	782	2			mq.	15,48
	lettino	782	2			mq.	10,80
	bagno	782	2			mq.	6,00
	locale sgomb	782	2			mq.	23,00
	locale sgomb	782	2			mq.	20,00
Totale	**superficie utile**					**mq.**	**104,72**

GEOGRAFIA

- **Ubicazione**

Regione	Sicilia	Provincia	Catania
Zona	periferica		
Indirizzo	Via Carlo Carrà		
Civico	9	C.A.P.	95041
Latitudine		Longitudine	

- **Mappa di Localizzazione (vista aerea)**



Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

- **Ubicazione (inquadramento della particella)**



- **Confini**

L'unità immobiliare oggetto di stima confina:

- **Nord con la particella 299**
- **Est con corte dello stesso fabbricato**
- **Ovest con corte dello stesso fabbricato**
- **Sud con corte dello stesso fabbricato**
- **Soprastante alla particella 782 sub 3**

La corte con il fabbricato confina:

- **Nord con la particella 299**
- **Est con con le particelle 293 e 744**
- **Ovest con la particella 166**
- **Sud con la particella 297 di proprietà dell'esecutato**

- **MANUFATTI CON TERMINI**

Tutto l'edificio non è contiguo sui quattro lati con altri edifici ma staticamente stabile

- **PLANIMETRIA**

Unità immobiliare a PT Subject unifamiliare via Carlo Carrà N° 9

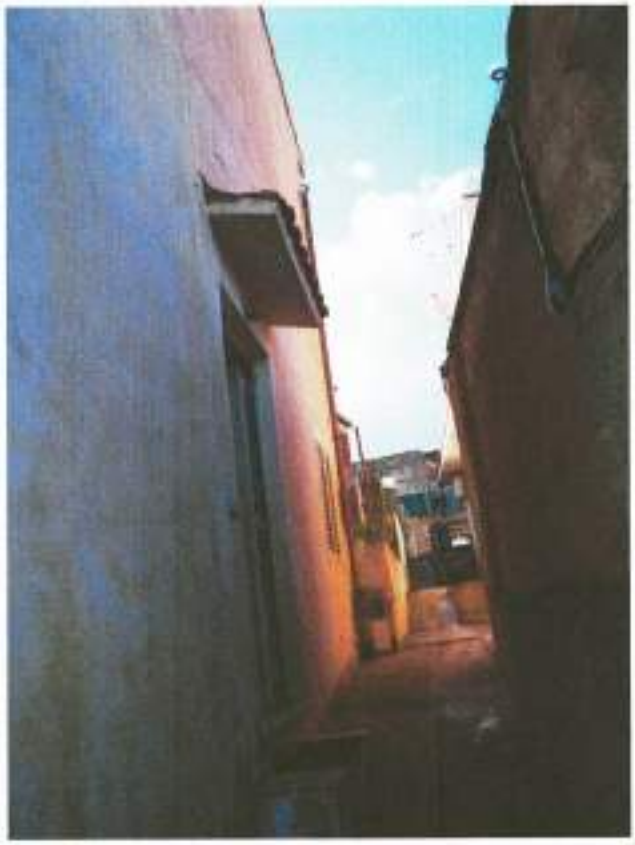
Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

Tipo di consistenza	Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra	Scala	1:200
Civico	9	C.A.P.	95041
Proven. Planimetria	Catasto		

- **Fotografie Esterni (ingresso principale dalla corte del fabbricato)**



Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94



Ingresso al 1° locale di sgombero



Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

Ingresso al 2° locale di sgombero (realizzato abusivamente)



Aree esterne al fabbricato



Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94





Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

Fotografie Locali Interni

Pranzo Cucina





Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

Vano Lettino



Vano Letto



Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94



Vano Bagno



Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

Ingresso principale al corridoio



Locale Sgombero



Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94



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

Il compendio immobiliare ad uso residenziale unitamente al locale sgombero oggetto di esecuzione, fu realizzato cosi come dichiarato dal dante causa e dal Debitore esecutato tra il 1982 e il 1992 in assenza di concessione edilizia. Il debitore esecutato presentò in data 16/02/1995 domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94. L'area Tecnica del Comune di Caltagirone in data 20/04/2011 rilasciò al Debitore Esecutato un attestato che furono pagati a titolo di oblazione £. 2.999.000, e £. 523.000 per gli oneri concessori salvo conguaglio in sede di verifica da questo ufficio, ma al fine del rilascio della concessione

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

edilizia in sanatoria occorre che la pratica sia integrata di tutta la documentazione prevista dalla Legge e che sia acquisito il parere definitivo dell'Ufficio Tecnico, ai sensi dell'art. 9 della L.R.S. N° 34/96, subordinatamente al perfezionamento tecnico – Amministrativo della pratica stessa nonché all'acquisizione del Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania per il vincolo paesaggistico (art. 142 lettera "C" decreto Legislativo 22/01/2004 n° 42)

Con richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Caltagirone **il 31/05/2019** si evidenziano che la documentazione in seno al condono edilizio è la seguente:

- Dichiarazione sostitutiva resa dal debitore esecutato in data 24/01/1995 dove si dichiara che lo stesso ha edificato nel terreno di sua madre nel 1992 una stanza di mq. 30,00 circa.
- Dichiarazione sostitutiva resa dalla madre dell'esecutato in data 01/02/1995 dove si dichiara che la stessa ha edificato nel terreno di sua proprietà nel 1980 due vani, rispettivamente di mq. 27,00 e mq. 50,00 circa.
- Elaborato grafico di disegno relativo al fabbricato oggetto di condono, nel grafico sono stati riportati tre corpi di fabbrica individuati in A-B-C di cui due corpi con le lettere A e C si riferiscono all'abitazione, mentre il terzo corpo di fabbrica è riferito al locale sgombero. L'elaborato grafico di disegno è stato confrontato con l'attuale situazione dei luoghi e la piantina planimetria catastale ed stata rilevata una discordanza con l'elaborato di disegno, in quanto nella realtà risulta una locale sgombero in più mentre nel grafico di disegno è mancante, per tale motivo è da valutare la possibilità di sanatoria edilizia del locale sgombero in eccedenza.
- Certificato di idoneità statica del fabbricato a firma dell'Ing. Francesco Fonte residente in Caltagirone presentato al Comune di Caltagirone il 23/02/1999 protocollo 007508. Depositato all'Ufficio del Genio Civile di Catania in data 03/03/2011 Prot. 8227.
- Ordinanza di demolizione del piano primo realizzato in sopraelevazione al piano terra oggetto di esecuzione, ordinanza notificata dal Comune in data 13/06/2001, oggi acquisito al Comune di Caltagirone, particella 782 sub 3.
- Trasmissione Nulla Osta Vincolo idrogeologico presentato al V° Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone in data 31/01/2011 Prot. 4865.
- Richiesta di autorizzazione agli scarichi mediante fossa biologica presentata al V° Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone in data 21/03/2011 Prot. 14160. (di seguito nessuna autorizzazione risulta agli atti)

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

- Comunicazione con **parere favorevole** per l'istanza del Condono edilizio **Prot. 5503 del 16/02/1995** inviato dal V° Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone in data 04/11/2011 Prot. 22816 al Debitore Esecutato a condizione che lo stesso produca:
  - **Nulla Osta rilasciato dalla Soprintendenza relativo al vincolo Paesaggistico;**
  - **Dichiarazione resa da un tecnico abilitato attestante il rispetto delle norme igienico sanitarie;**
  - **Attestazione di pagamento delle somme dovute a conguaglio per oneri concessori calcolati per €. 1.124,80;**
  - **Attestazione di pagamento dei diritti di segreteria.**

- **Si fa presente che la concessione edilizia per il condono edilizio fino ad oggi non è stata rilasciata per la mancanza del Nulla Osta della Soprintendenza di Catania, nonché al pagamento degli oneri concessori a conguaglio e tutta la documentazione richiesta con la comunicazione dall'Ufficio Tecnico.**

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

In merito alla discordanza riscontrata tra il fabbricato allo stato attuale e l'elaborato grafico di disegno in seno alla pratica di condono edilizio, in quanto come anzidetto risulta un vano in più destinato a locale sgombero non previsto nella pratica di condono edilizio. Pertanto il locale sgombero per le norme di attuazioni previste nel PRG è ricadente in zona agricola e i parametri di edificabilità non prevedono la possibilità di una sanatoria, quindi il locale sgombero va demolito ho acquisito dal Comune di Caltagirone.

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 PT 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 PT abitazione per 4 componenti superficie utile mq.131.00, x 2,87= €. 375,97 (tassa annua) 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

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

RIEPILOGO:

TARI					€ 375,97
IMU E TASI abitaz. Principale					€ -
Totale imposte gravanti sul fabbricato					**€ 375,97**

Risposta al quesito N° 15 "Occupazione del Bene"

L'unità immobiliare a PT 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 PT VIA CARLO CARRA' n° 9

- **UBICAZIONE:** Ricadente in periferia del Comune di Caltagirone, di facile comunicazione con attività commerciali, scuole etc.
- **ACCESSI:** **Unità immobiliare a PT ha accesso autonomo dalla corte autonoma**
- **TIPOLOGIA DEL BENE:** Abitazione
- **CONSISTENZA:** Unica unità immobiliare con 6.5 vani utili catastali
- **UTILIZZO:** uso abitativo;
- **FINALITA':** Abitazione;
- **ANNO DI COSTRUZIONE:** Unità immobiliare realizzato tra il 1980 e il 1992,
- **STATO D'USO:** **in buono stato d'uso, da ristrutturare un locale sgombero**
- **CONSISTENZA:** Unità immobiliare a PT: composto da un ingresso, corridoio, vano letto con infisso esterno a finestra, lettini con infisso esterno a finestra, locale pranzo cucina con infissi a finestra e balconi, locale wc. Con infisso esterno a finestra Totale mq. 73,66
- **IMPIANTI:** i vani sono provvisti di impianto elettrico, idrico, fognario con richiesta al Comune nel 2011 per lo smaltimento mediante fossa IMHOFF, provvisto di impianto termico alimentato con termo camino. ,

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

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 PT

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 dell'unità immobiliare, che con la scorta delle piantina planimetrica catastale è possibile applicare il procedimento comparabile, nel nostro caso trattasi di una unità a destinazione abitativa. La valutazione comprende pure la particella 270 di mq. 270 valutata come area esterna (SE)

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	Caltagirone	Provincia di	Catania

- Unità immobiliare – Comune Catastale di Caltagirone 95041

N°	Sez.	Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Rendita	Sup. catastale
1		175	782	2	A/3 abitazione di tipo economico	4	6,5 vani	€.211,56	Mq. 131,00

- Dettagli catasto fabbricati

Dettagli particella Fg 175 part. 782 sub 2 (bene principale) situazione in atti al 13/11/2018

- Consistenza per il PT

Commento	Sup.misurata(m2)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m2)	Altezza (m)	Vol.Comm.(m3)
Sup. Princip.	73,66	S1	1	73,66	3,2	235,71
Sup. Loc.Sgomb	47	SUB	0,5	23,50	-	-
Area Esterna	456	SUE	0,5	228		
Totale PT	576,66			325,16		235,71

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

VALUTAZIONE

Il valore di mercato dell'unità immobiliare PT classificato in catasto con categoria A/3 di tipo popolare unifamiliare, in via Carlo Carrà N° 9 Caltagirone, 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 è il 30/08/2018

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 Via Giambattista Fanales**

COMPARABILE A

Tipo di dato	**Compravendita (prezzo di compravendita)**
Descrizione	**Abitazione di tipo civile abitazione, disposta a PT, con accesso dalla via principale**
Destinazione	**Residenziale**
Superficie Commerciale (SUP)	**Mq. 114,04**
Fonte dato	**Atto pubblico, rogito del 13/11/2017**
Agenzia delle Entrate	**Titolo telematico**
Data	**28/09/2019**
Prezzo	**€.89.000,00**
Nota prezzo	**Provenienza del 13/11/2017-Notaio Filippo Ferrara in Caltagirone Rep. 50265**

- **Fabbricato per civile abitazione PT C/da Piano Carbone**

COMPARABILE B

Tipo di dato	**Compravendita (prezzo di compravendita)**
Descrizione	**Abitazione di tipo economico unifamiliare, disposta a PT, con accesso dalla via principale**
Destinazione	**Residenziale**
Superficie Commerciale (SUP)	**Mq. 107,00**

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

Fonte dato	Atto pubblico, rogito del 21/08/2017
Agenzia delle Entrate	Titolo telematico
Data	25/09/2019
Prezzo	€.85.000,00
Nota prezzo	Provenienza del 21/08/2017-Notaio Gaetano Cammarata in Caltagirone Rep. 105005

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Unità immobiliare a PT di via Carlo Carrà N°9 Caltagiroe

- **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	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	Da 1 a 2 =15.000 Da 2 a 5= 15.000
Epoca di costruzione	ECT	1980-1992	Anno	
Numero di bagni	NBG	1	n.	5.000

  - **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di misura	Indice mercantile prezzo marginale €.

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

Superficie principale	S1	73,66	Mq.	1,00
Superficie balconi	SUB	0	Mq	0.30
Superficie locale Sgomb.		47,00		0,50
Superf. esterna corte + terreno	Se	495	Mq	0.20
Superf. Commerciale	SUP	Mq. 615,66	Mq.	

- 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 e 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)= Costo*(1- vita economica/vita effettiva)=€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)

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

TABELLA DEI DATI

Prezzo Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo Totale (PRZ) €	€ 89.000,00	€ 85.000,00	0
Data (DAT) mese	13/11/2017	21/08/2018	15/04/2011
Sup.Princ. S1	114,04	92,29	73,66
Superf.Loc (SGOMB)	0,00	0	47
Balconi (BAL) (mq)	0	0	0
bagni (SER) n	1	1	1
Sup.est. Mq.	114,04	307,86	495
Manut. (MNT)	4	3	2

Indici Mercantili

Caratteristica	Indici/rapporti mercantili
Data	-0,02
Superficie principale	1,00
Superficie balconi	0,30
Superficie locale sgombero	0.50
Superficie esterna (corte)	0.20
Costo di ricostruzione a nuovo del servizio	€.5.000,00
Vita economica del servizio (anni)	20
Vetustà del servizio (anni)	8
Costo intervento manutenzione da livello 2 a livello 4	€.15.000,00

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)= -0,02 (indice mercantile)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Pa(DAT)	89000	0,02	12	0,001667	€	148,33	€/mese
Pb(DAT)	85000	-0,02	12	-0,00167	-€	141,67	€/mese

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

Prezzo marginale della caratteristica superficie principale (S1)

I(S1)= 1,00 Indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Pa(S1)	€ 89.000,00	114,04	1,00	0	114,04	€ 780,43	€./mq
Pb(S1)	€ 85.000,00	92,29	1,00	0	92,29	€ 921,01	€./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) = 780,43 €/mq.

Balconi (SUB) Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comprabili rilevati risulta allora:

Pa(SUB)	€ 780,43	0,3	€ 234,13	€/mq
Pb(SUB)	€ 780,43	0,3	€ 234,13	€/mq

Locali Sgombero (SGOMB)) Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comprabili rilevati risulta allora:

Pa(SUB)	€ 780,43	0,5	€ 390,22	€/mq
Pb(SUB)	€ 780,43	0,5	€ 390,22	€/mq

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

Il prezzo marginale dei comprabili rilevati risulta allora:

Pa(Se)	€ 89.000,00	0,20	134,55	132,29	€/mq
Pb(Se)	€ 85.000,00	0,20	307,86	55,22	€/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)=5.000*(1-8/10) = €. servizio

p (NBG)	5000	1	8	20	€ 0,60	€ 3.000,00	€/mq.

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

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

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
3 (sufficiente)	4 (discreto)	€.15.000	forfait

P(STM (da 3 a 5) = €.15.000,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale	Unità A	Unità B
P(DAT) (€/mese)	-148,33	-141,67
P(S1) (€/mq)	780.43	921,01
P(SUB) (€/mq)	234.13	234.13
P(SE) (€)	132.29	55.22
P(Loc.Sgombero)	390,22	390,22
Servizio (NBG)	3.000,00	3.000,00
Costo (SMF)	15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE del MCA

Prezzo e caratteristica	Comparabile A		Comparabile C	
Prezzo Totale PRZ	Differenza	Aggiustamenti €	Differenza	Aggiustamenti €
PRZ (€uro)		€ 89.000,00		€ 85.000,00
DAT (€uro)	(0-24)	-€ 10.679,76	(0-12)	-€ 1.659,96
SUP (€uro)	(73,66-114,04)	-€ 31.513,76	(73,66-92,29)	-€ 14.539,41
BAL (€uro)	0	€ -	(0-0)	€ -
NBG(€uro)	(1-2)	-€ 3.000,00	(1-1)	
Sup. Loc. Sgomb. (SGOMB)		€ -		0
Superf. Esterna corte (€uro)	(495-134,55)	€ 47.683,30	(495-307,86)	€ 10.090,58
Stato di manut. SMF	(2-4)	-€ 30.000,00	(2-3)	-€ 15.000,00
Prezz corretto (€uro)		€ 61.489,78		€ 63.891,21

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

I prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta **d%** che si calcola tra il prezzo massimo **(Pma)** e il prezzo minimo **(Pmin)** ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. nel caso nostro in esame è pari:

d%=(Pmax-Pmin)*100/Pmin dalla formula si è ottenuto:

€ 63.891,21	€ 61.489,78	€ 2.401,43	100	€ 240.143,00	€ 61.489,78	3,91

Sintesi di stima d%= 3,91%

Il valore della stima determinata a Market Comparason Approach MCA del Subject (Unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per i quali i prezzi corretti hanno pari probabilità. Tale valore è uguale:

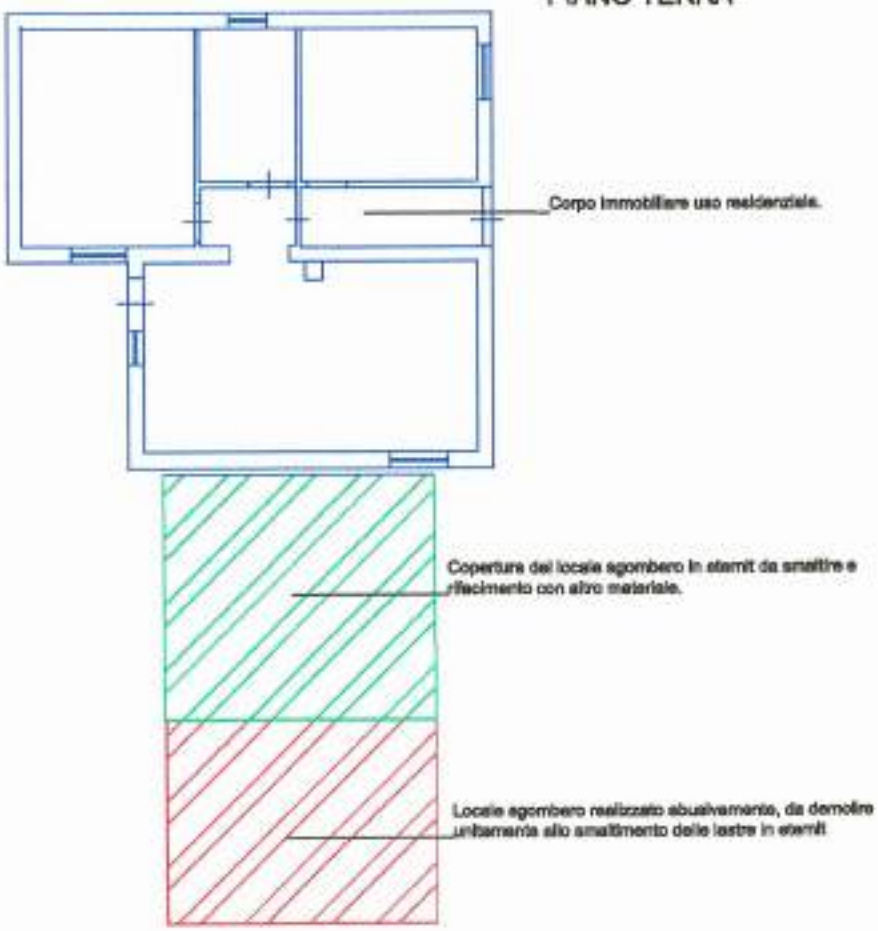
€ 63.891,21	€ 61.489,78	€ 125.380,99	2	€ 62.690,50 **(Valore determinato).**

Valore per eccesso €. 63.000,00 (sessantatremila/00)==== a questi vanno detratti:

Demolizione del locale sgombero realizzato abusivamente	
Compreso lo smaltimento del materiale di risulta	€ 2.700,00
Smaltimento lastre in eternit poste a copertura sui due locali	
di sgombero	€ 1.800,00
Rifacimento del tetto d copertura di un locale sgombero	€ 2.700,00
variazione catastale a seguito della demolizione del locale	
sgombero	€ 1.500,00
Completamento della pratica di condono edilizio, comprendente	
Acquisizione del N.O Soprintendenza, pagamento a conguaglio	
degli oneri concessori, diritti di segreteria, marca	€ 3.000,00
Rifacimento con deposito al Genio Civile di Catania del certificato	
di idonietà sismica, dell'intera costruzione compreso il P1 abuso del 2001	
necessario adeguamento sismico - P1 Acquisito dal Comune di Caltagirone	€ 4.000,00
TOTALE COSTI NECESSARI	**€ 15.700,00**

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

PIANO TERRA



Pertanto si ottiene:

Valore del compendio immobiliare esecutato	€	63.000,00
A detrarre i costi sopra determinati	-€	15.700,00
Valore del compendio immobiliare esecutato	**€**	**47.300,00**

Valore per difetto €.47.000,00

In sede di sopraluogo sono stati eseguiti opportuni rilievi fotografici interni ed esterni all' unità immobiliare oggetto di pignoramento, LOTTO 01 E' stata inoltre acquisita la piantina planimetrica legata all'unità immobiliare LOTTO 01 oggetto di pignoramento.

RIEPILOGO

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

LOTTO 01 Unità immobiliare via Carlo Carrà n° 9 PT	€	47.000,00
TOTALI VALORe COMPENDIO IMMOBILIARE ESECUTATO	€	47.000,00

Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94

Valori attribuito al compendio immobiliare LOTTO 01

per arrotondamento €. 47.000,00

CONCLUSIONI

- **La versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta,**
- **Il Valutatore non ha alcun interesse verso i beni 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:

- ***Allegato "A"***
- ***Allegato "B"***
- ***Allegato "C"***
- ***Allegato "D"***

Grammichele, li 05/10/2019

ILCONSULENTE VALUTATORE

Geom.Per.Agr.Saverio Aliotta



Firmato Da: ALIOTTA SAVERIO MARIA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45373f03ffaafc3c9c03489ef43c7b94