

CONSULENZA TECNICA

1) Premessa:

A seguito dell'ordinanza (vedi allegato n° 1) dell'Avv. Venera Fazio, Giudice dell'esecuzione della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania nel **procedimento n° 192/2022 R. G. Es. Imm.**, del 28 novembre 2023, comunicata tramite pec del 29 novembre 2023, di sostituzione dell'esperto stimatore già nominato il 6 novembre 2023 (vedi allegato n° 2), il sottoscritto Ing. Giuseppe Guglielmino, nato a Catania l'8 Gennaio 1962, Libero Professionista iscritto al n° 2259 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania e inserito al n° 799 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, ha elaborato la presente relazione per adempiere al mandato ricevuto, di seguito riportato.

*a. **Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

*b. **Verifichi 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 corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

*c. **Verifichi la 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; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.

d. **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;

e. Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento **per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f. Accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g. Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene



provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, 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;

j. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n° 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. Verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino



o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n° 47/1985 o dell'art. 46 5° comma D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, 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), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l. In caso di immobili abusivi, 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 ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e 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 vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n. Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati **da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero



derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. Accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione e manutenzione, di 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, lo stato di **eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**.

q. 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 (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**);

r. Elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi e i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le



caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. Determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20 % del valore stimato;

u. 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;

v. Alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna e interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in



formato digitale secondo le " indicazioni " di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

w. Accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x. Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20 % del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C. T. U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive



rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il Giudice dell'esecuzione, nel decreto di nomina dell'esperto sostituito:

- **ha fissato l'udienza del 8 aprile 2024 per determinare le modalità di vendita;**
- ha fissato il termine di 90 giorni dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico per il deposito della relazione scritta;
- ha disposto un acconto di € 500,00 a favore dell'esperto, posto a carico della parte procedente;
- ha invitato l'esperto a inviare copia della relazione al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti, ex 569 c.p.c.;

In data 1 dicembre 2023 l'esperto ha trasmesso telematicamente alla Cancelleria della VI Sezione Civile del Tribunale di Catania il verbale di accettazione dell'incarico e giuramento (vedi allegato n° 3).

2) Svolgimento delle operazioni peritali:

A seguito dell'acquisizione del fascicolo telematico della procedura, effettuato un attento esame dello stesso, in data 4 dicembre 2023 si è provveduto a inviare la convocazione delle parti (vedi allegato n° 4) per le operazioni di primo accesso, fissate il successivo 13 dicembre 2023 alle ore 09,30 presso gli immobili oggetto della procedura, siti nel Comune di Acireale, frazione Pozzillo, Via Cale n° 51.

Alla data fissata le operazioni peritali si sono svolte regolarmente come da verbale (vedi allegato n° 5).



Sono stati inoltre acquisiti, presso l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Acireale, le copie degli atti necessari all'esperimento del mandato.

3) Risposta ai quesiti del Sig. Giudice:

- **Identificazione dei beni pignorati**

Dalla Certificazione notarile ipocatastale rilasciata dal Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) il **2 maggio 2022** (vedi allegato n° 6) si evince che i beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- 1) **proprietà di 1/1** su autorimessa o rimessa sita nel Comune di Acireale, in catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243, sub 2, natura C/6, consistenza 31 m², indirizzo Via Cale n° 51, piano;
- 2) **proprietà di 1/1** su autorimessa o rimessa sita nel Comune di Acireale, in catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243, sub 3, natura C/6, consistenza 23 m², indirizzo Via Cale n° 51, piano S1;
- 3) **proprietà di 1/1** su autorimessa o rimessa sita nel Comune di Acireale, in catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243, sub 4, natura C/6, consistenza 14 m², indirizzo Via Cale n° 51, piano S1;
- 4) **proprietà di 1/1** su autorimessa o rimessa sita nel Comune di Acireale, in catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243, sub 5, natura C/6, consistenza 12 m², indirizzo Via Cale n° 51, piano S1;
- 5) **proprietà di 1/1** su autorimessa o rimessa sita nel Comune di Acireale, in catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243, sub 6, natura C/6, consistenza 12 m², indirizzo Via Cale n° 51, piano S1;
- 6) **proprietà di 1/1** su autorimessa o rimessa sita nel Comune di Acireale, in catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243, sub 7, natura C/6, consistenza 22 m², indirizzo Via Cale n° 51, piano S1;



- 7) **proprietà di 1/1** su appartamento di tipo civile sito nel Comune di Acireale, in catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243, sub 13, natura A/2, consistenza 3 vani, indirizzo Via Cale n° 51, piano 1-2;
- 8) **proprietà di 1/1** su appartamento di tipo civile sito nel Comune di Acireale, in catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243, sub 14, natura A/2, consistenza 3 vani, indirizzo Via Cale n° 51, piano 1-2;
- 9) **proprietà di 1/1** su appartamento di tipo civile sito nel Comune di Acireale, in catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243, sub 15, natura A/2, consistenza 3 vani, indirizzo Via Cale n° 51, piano 1-2;
- 10) **proprietà di 1/1** su appartamento di tipo civile sito nel Comune di Acireale, in catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243, sub 16, natura A/2, consistenza 3 vani, indirizzo Via Cale n° 51, piano 1-2;
- 11) **proprietà di 1/1** su appartamento di tipo civile sito nel Comune di Acireale, in catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243, sub 17, natura A/2, consistenza 2,5 vani, indirizzo Via Cale n° 51, piano T;
- 12) **proprietà di 1/1** su appartamento di tipo civile sito nel Comune di Acireale, in catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243, sub 18, natura A/2, consistenza 3 vani, indirizzo Via Cale n° 51, piano T;
- 13) **proprietà di 1/1** su area urbana sita nel Comune di Acireale, in catasto fabbricati al foglio 29 particella 2242, natura F1, Via Cale n° 51, piano T;
- 14) **proprietà di 1/1** su area urbana sita nel Comune di Acireale, in catasto fabbricati al foglio 29 particella 388 sub 1, natura F1, Via Cale n° 51, piano S1-T;
- 15) **proprietà di 1/1** su ente comune sito nel Comune di Acireale, in



catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243 sub 1, natura F1, Via

Cale n° 51, piano S1;

- 16) **proprietà di 1/1** su ente comune sito nel Comune di Acireale, in catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243 sub 12, natura F1, Via Cale n° 51, piano T.

Il sopralluogo effettuato dallo scrivente esperto ha permesso di appurare che tutte le unità immobiliari (appartamenti e garage) sono conformi a quanto rappresentato nelle rispettive planimetrie catastali (vedi allegato n° 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18), ad eccezione di una diversa conformazione della scala interna di tutti gli appartamenti che si sviluppano su due livelli e di una diversa distribuzione interna dell'appartamento censito al foglio 29 particella 2243 subalterno 15.

Le spese per la regolarizzazione catastale vengono quantificate pari a € 1.000,00 per ogni appartamento.

Il foglio di mappa comprendente il fabbricato di cui gli immobili fanno parte è riportato nell'allegato n° 19.

- **Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione**

Non sono state riscontrate inesattezze nei dati riportati nell'atto di pignoramento (vedi allegato n° 20) e nella relativa nota di trascrizione (vedi allegato n° 21).

- **Proprietà dei beni e regime patrimoniale dei debitori**

Alla data di trascrizione del pignoramento la piena proprietà di tutti gli immobili pignorati appartiene alla società esecutata.

- **Provenienza dei beni e verifica della continuità delle trascrizioni**



Alla società esecutata ##### gli immobili in Acireale foglio 29 particella 388, Acireale foglio 29 particella 385 (ora particelle 2242 e 2243) pervennero come segue:

- **la quota pari a 27/28 di piena proprietà** per atto di compravendita del 30 Aprile 2009 numero di repertorio 10392/6026, Notaio Patane Patrizia con sede in Acireale (CT), trascritto il 12 maggio 2009 ai numeri 29177/17995 da potere di:

- #####, nata il 14 novembre 1967 a Catania, codice fiscale #####;
- #####, nata il 18 agosto 1976 a Catania, codice fiscale #####;
- #####, nato il 7 Aprile 1955 a Catania codice fiscale #####;
- #####, nato l'1 gennaio 1957 a Catania, codice fiscale #####;
- #####, nata il 30 ottobre 1967 in Australia, codice fiscale #####;
- #####, nato il 3 settembre 1933 ad Acireale, codice fiscale #####;
- #####, nato il 3 gennaio 1961 a Catania, codice fiscale #####;

- **la quota pari a 1/28 di piena proprietà** per atto di compravendita del 30 settembre 2008 numero di repertorio 9837/5646 il notaio Patanè Patrizia con sede in Acireale (CT), trascritto l'uno ottobre 2008 ai numeri 56115/35970 da potere di

- #####, nata il 21 agosto 1962 a Catania, codice fiscale #####.

- A ##### **la quota pari a 2/7 di piena proprietà** degli immobili in Acireale foglio 29 particella 388, Acireale foglio 29 particella 385 è pervenuta per atto di compravendita del 17 maggio 2004 repertorio 2595/8853 Notaio Geraci Giuseppa con sede in Catania, trascritto il 28 maggio 2004 ai numeri 27566/18311 da potere di:

- #####, nata il 29 gennaio 1931 ad Acireale (CT), codice fiscale #####.
- A ##### nata in Australia il 30 ottobre 1967 gli immobili siti in Acireale foglio 29 particella 388, foglio 29 particella 385 pervennero come segue:
 - **la quota pari a 1/14** di piena proprietà per successione in morte di #####, nata il 20/10/1931 ad Acireale (CT), codice fiscale #####, deceduta il 15 settembre 2005; successione registrata a Catania il 28 Aprile 2009 al numero di repertorio 1599, trascritta il 25 Marzo 2011 ai numeri 1600/11364, devoluta per legge; accettazione tacita di eredità trascritta il 12 maggio 2009 e i numeri 29175/17993.
 - **la quota pari a 1/14 di piena proprietà** (1/14 di piena proprietà a #####), per successione in morte di #####, nato il 20 maggio 1925 ad Acireale (CT), codice fiscale, #####, deceduto il 23 agosto 1987; successione registrata a Catania il 27/04/2009 al numero di repertorio 38/1015, trascritta il 19 Febbraio 2010 ai numeri 10357/5677, devoluta per legge.
 - **A #####, #####, #####, ##### la quota pari a 1/28** di piena proprietà ciascuno degli immobili siti in Acireale foglio 29 particella 388 e Acireale foglio 29 particella 385 era pervenuta per successione in morte di #####, nata l'11 luglio 1937 ad Acireale (CT), codice fiscale #####, deceduta il 5 ottobre 2006; successione registrata a Catania il 25 luglio 2008 al numero di repertorio 39/525, trascritta il 4 novembre 2008 i numeri 6371740134 devoluta per legge



accettazione tacita di eredità trascritta il 12 maggio 2009 numeri 63717/80134.

- A ##### ##### **la quota pari a 1/7** di piena proprietà degli immobili siti in Acireale foglio 29 particella 388, foglio 39 particella 38 è pervenuta per atto di compravendita del 3 Marzo 1986 numero di repertorio 27761/18504 Notaio Vigneri Giovanni con sede in Catania, trascritto il 26 Marzo 1986 ai numeri 10475/8234.

- A ##### #####, nato a Catania il 14 novembre 1967 gli immobili siti in Acireale foglio 29 particella 388, foglio 39 particella 38 pervennero come segue:

- la quota pari a 1/7 di piena proprietà (1/7 di piena proprietà ciascuno a ##### #####, deceduto nel 1987, ##### ##### e ##### ##### deceduto nel 2006) per successione in morte di ##### #####, nato ad Acireale (CT) l'1 gennaio 1899, deceduto il 21 giugno 1978; successione trascritta il 2 luglio 1981 ai numeri 24082/19609, devoluta per legge.
- la quota di 1/7 di piena proprietà per atto di compravendita del 17 dicembre 1982 Notaio Vigneri Giovanni, con sede in Zafferana Etnea, trascritto il 5 gennaio 1982 ai numeri 518/456.
- **Si segnala costituzione di vincolo del 21 novembre 2014** numero di repertorio 14124/ 8636 Notaio Patanè Patrizia con sede in Acireale (CT), trascritto il 5 dicembre 2014 ai numeri 46270/32769 **a favore di Comune di Acireale**, per la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili siti in Acireale foglio 29 particella 2242, particella 2243 sub 2, particella 2243 sub 3, particella 2243 sub 4, particella 2343 sub 5,



particella 2243 sub 6, particella 2243 sub 7, particella 2243 particella 2243 sub 13, particella 2243 sub 14, particella 2243 sub 15, particella 2243 sub 16, particella 2243 sub 17, particella 2243 sub 18, particella 2243 sub 19, particella 2243 sub 1, particella 2243 sub 12, particella 388 **contro ##### s.r.l.**, con sede in Catania, codice fiscale #####.

- **Formalità gravanti sui beni**

Nel ventennio in esame gli immobili di cui sopra hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria iscritta ai n^{ri} 38606/9594 del 01/07/2010** nascente da Concessione a garanzia di mutuo condizionato concesso con atto del 28 giugno 2010 numero di repertorio 11463/6760 del Notaio Patanè Patrizia, con sede in Acireale (CT), **a favore** di Credito Siciliano S.p.A., con sede in Palermo, codice fiscale 04226470823 e **contro ##### s.r.l.**, con sede in Catania, codice fiscale ##### capitale euro 600.000,00 - totale ipoteca euro 1.200.000,00 - durata anni 20, su immobili in Acireale, foglio 29 particelle 388 e 385.

N.B.: A margine risultano:

- **Annotazione iscritta ai n^{ri} 13703/1479 del 18/04/2017** – Restrizione di beni del 30 marzo 2017 Notaio Testoni Blasco di Sciacca Onorio, con sede in Paternò (CT), numero di repertorio 2232/1770 su immobili in Acireale, foglio 29 particella 2243 subalterno 19, foglio 29 particella 2243 subalterno 8 e foglio 29 particella 2243 subalterno 2.
- **Ipoteca giudiziale iscritta ai n^{ri} 40451/4258 del 20/10/2020** nascente da Sentenza di condanna del 23 luglio 2019 numero di repertorio



1790/2019 emesso da Corte di Appello di Catania, con sede in Catania, **a favore** di #####, nato il 18 luglio 1943 a Lipari (ME), c.f.: #####, Viale della Repubblica 171, 59100 Prato e **contro** ##### s.r.l., con sede in Catania, codice fiscale ##### - capitale euro 15.400,00 - totale ipoteca euro 105.000,00, su immobili in Acireale, foglio 29 particella 2243 sub 2, foglio 29 particella 2243 sub 3, foglio 29 particella 2243 sub 4, foglio 29 particella 2243 sub 5, foglio 29 particella 2243 sub 6, foglio 29 particella 2243 sub 7, foglio 29 particella 2243 sub 13, foglio 29 particella 2243 sub 14, foglio 29 particella 2243 sub 15, foglio 29 particella 2243 sub 16, foglio 29 particella 2243 sub 17, foglio 29 particella 2243 sub 18; Riposto foglio 1 particella 2948 sub 2, foglio 1 particella 2948 sub 4, foglio 1 particella 2948 sub 8, foglio 1 particella 2948 sub 9, foglio 1 particella 2948 sub 10, foglio 1 particella 2948 sub 12, foglio 1 particella 2948 sub 13, foglio 1 particella 2948 sub 14, foglio 1 particella 2948 sub 15, Acireale, foglio 29 particella 2242, foglio 29 particella 388 sub 1, foglio 30 particella 1676 sub 32.

- **Trascrizione n° 17680/13377 del 21/04/2022** (vedi allegato n° 21) nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania il 02/03/2022, numero di repertorio 2175 **a favore** di Ponente SPV s.r.l., con sede in Roma codice fiscale 14572341007 e **contro:** ##### s.r.l., con sede in Catania, codice fiscale ##### su immobili in Acireale, foglio 29 particella 2243 sub 2, foglio 29 particella 2243 sub 3, foglio 29 particella 2243 sub 4, foglio 29 particella 2243 sub 5, foglio 29 particella 2243 sub 6, foglio 29 particella 2243 sub 7, foglio 29 particella 2243 sub 13,



foglio 29 particella 2243 sub 14, foglio 29 particella 2243 sub 15, foglio 29 particella 2243 sub 16, foglio 29 particella 2243 sub 17, foglio 29 particella 2243 sub 18, foglio 29 particella 2243 sub 1, particella 2243 sub 12 e particella 388 sub 1.

• **Identificazioni catastale degli immobili**

- **Il primo immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 22) al foglio **29, particella 2243, subalterno 2**, categoria C/6, classe 8, consistenza 31 m², superficie catastale 37 m², Via Cale n° 51 piano S1; rendita catastale € 140,89; intestata la proprietà a:

- ##### s.r.l., sede in Catania, c.f. ##### proprietà 1/1

- **Il secondo immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 23) al foglio **29, particella 2243, subalterno 3**, categoria C/6, classe 8, consistenza 23 m², superficie catastale 28 m², Via Cale n° 51 piano S1; rendita catastale € 104,53; intestata la proprietà a:

- ##### s.r.l., sede in Catania, c.f. ##### proprietà 1/1

- **Il terzo immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 24) al foglio **29, particella 2243, subalterno 4**, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 m², superficie catastale 15 m², Via Cale n° 51 piano S1; rendita catastale € 63,63; intestata la proprietà a:

- ##### s.r.l., sede in Catania, c.f. ##### proprietà 1/1

- **Il quarto immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 25) al foglio **29, particella 2243, subalterno 5**, categoria C/6, classe 8, consistenza 12 m², superficie catastale 14 m², Via Cale n° 51 piano S1; rendita catastale € 54,54; intestata la proprietà a:

- ##### s.r.l., sede in Catania, c.f. ##### proprietà 1/1



- **Il quinto immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 26) al foglio **29, particella 2243, subalterno 6**, categoria C/6, classe 8, consistenza 12 m², superficie catastale 15 m², Via Cale n° 51 piano S1; rendita catastale € 54,54; intestata la proprietà a:

- ##### s.r.l., sede in Catania, c.f. ##### proprietà 1/1

- **Il sesto immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 27) al foglio **29, particella 2243, subalterno 7**, categoria C/6, classe 8, consistenza 22 m², superficie catastale 27 m², Via Cale n° 51 piano S1; rendita catastale € 99,99; intestata la proprietà a:

- ##### s.r.l., sede in Catania, c.f. ##### proprietà 1/1

- **Il settimo immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 28) al foglio **29, particella 2243, subalterno 13**, categoria A/2, classe 9, consistenza 3 vani, superficie catastale 66 m², Via Cale n° 53 piano 1-2; rendita catastale € 309,87; intestata la proprietà a:

- ##### s.r.l., sede in Catania, c.f. ##### proprietà 1/1

- **L'ottavo immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 29) al foglio **29, particella 2243, subalterno 14**, categoria A/2, classe 9, consistenza 3 vani, superficie catastale 66 m², Via Cale n° 53 piano 1-2; rendita catastale € 309,87; intestata la proprietà a:

- ##### s.r.l., sede in Catania, c.f. ##### proprietà 1/1

- **Il nono immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 30) al foglio **29, particella 2243, subalterno 15**, categoria A/2, classe 9, consistenza 3 vani, superficie catastale 71 m², Via Cale n° 53 piano 1-2; rendita catastale € 309,87; intestata la proprietà a:

- ##### s.r.l., sede in Catania, c.f. ##### proprietà 1/1



- **Il decimo immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 31) al foglio **29, particella 2243, subalterno 16**, categoria A/2, classe 9, consistenza 3 vani, superficie catastale 68 m², Via Cale n° 53 piano 1-2; rendita catastale € 309,87; intestata la proprietà a:
 - ##### s.r.l., sede in Catania, c.f. ##### proprietà 1/1
- **L'undicesimo immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 32) al foglio **29, particella 2243, subalterno 17**, categoria A/2, classe 9, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 50 m², Via Cale n° 53 piano T; rendita catastale € 258,23; intestata la proprietà a:
 - ##### s.r.l., sede in Catania, c.f. ##### proprietà 1/1
- **Il dodicesimo immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 33) al foglio **29, particella 2243, subalterno 18**, categoria A/2, classe 9, consistenza 3 vani, superficie catastale 52 m², Via Cale n° 53 piano T; rendita catastale € 309,87; intestata la proprietà a:
 - ##### s.r.l., sede in Catania, c.f. ##### proprietà 1/1
- **Il tredicesimo immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 34) al foglio **29, particella 2242**, categoria F/1, consistenza 31 m², Via Cale n° 51 piano T; senza rendita catastale; intestata la proprietà a:
 - ##### s.r.l., sede in Catania, c.f. ##### proprietà 1/1
- **Il quattordicesimo immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 35) al foglio **29, particella 388, sub 1**, categoria F/1, consistenza 66 m², Via Cale n° SN piano S1-T; senza rendita catastale; intestata la proprietà a:
 - ##### s.r.l., sede in Catania, c.f. ##### proprietà 1/1

- **Il quindicesimo immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 36) al foglio **29, particella 2243, sub 1**, categoria bene comune non censibile, Via Cale n° 51 piano S1; senza rendita catastale e intestazione.
- **Il sedicesimo immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 37) al foglio **29, particella 2243, sub 12**, categoria bene comune non censibile, Via Cale n° 53 piano T-1; senza rendita catastale e intestazione.

- **Acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**

Considerato che gli immobili oggetto di stima fanno parte di un fabbricato munito di titolo edilizio autorizzativo, non si ritiene necessario acquisire il relativo certificato di destinazione urbanistica.

- **Verifica, per i fabbricati, della conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia**

Il fabbricato comprendente gli immobili in oggetto è stato edificato in conformità alla Concessione Edilizia n° 12/2011 del 17 febbraio 2011 rilasciata dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Acireale (vedi allegato n° 38) ed alla S.C.I.A. protocollo n° 0049892 del 1 agosto 2014 (ve-di allegato n° 39).

In data 29 marzo 2018 protocollo n° 0029822 (vedi allegato n° 40) è stata presentata al Settore Urbanistica del Comune di Acireale la Segnalazione Certificata di Agibilità.

- **Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene**



Sul bene in oggetto non gravano formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

- **Verifica di gravami da censo, livello o uso civico**

Sul bene in oggetto non gravano pesi da censo, livello o uso civico.

- **Stato dei rapporti con il condominio di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte**

Non risulta che sia stato costituito il condominio.

- **Stato dei beni pignorati**

Nel corso dell'accesso del 13 dicembre 2023 è stato accertato che:

- L'appartamento censito al foglio 29 particella 2243 subalterno 16 ed il garage censito al foglio 29 particella 2243 subalterno 2 del catasto fabbricati del Comune di Acireale sono occupati dal signor #####, promittente acquirente giusto preliminare di vendita del 25 settembre 2021 (vedi allegato n° 41).
- L'appartamento censito al foglio 29 particella 2243 subalterno 13 ed il garage censito al foglio 29 particella 2243 subalterno 7 del catasto fabbricati del Comune di Acireale sono occupati dal signor #####, promittente acquirente giusto preliminare di vendita del 5 giugno 2020 (vedi allegato n° 42).
- L'appartamento censito al foglio 29 particella 2243 subalterno 14 ed il garage censito al foglio 29 particella 2243 subalterno 3 del catasto fabbricati del Comune di Acireale sono occupati dal signor #####, promittente acquirente giusto preliminare di vendita del 5 giugno 2020 (vedi allegato n° 43).
- Gli appartamenti censiti al foglio 29 particella 2243 subalterni 15, 17



e 18 ed i garage censiti al foglio 29 particella 2243 subalterni 4, 5 e 6 del catasto fabbricati del Comune di Acireale sono liberi e nella piena disponibilità dell'esecutato.

- **Elementi utili per le operazioni di vendita**

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti **dall'intera proprietà** di sei appartamenti e sei garage facenti parte di un complesso edilizio ubicato nella frazione di Pozzillo (vedi foto n° 1 dell'allegato n° 44) del Comune di Acireale, in Via Cale n° 53.

Il complesso edilizio (vedi foto n° 2) è costituito da due corpi di fabbrica separati dalle aree comuni a cielo aperto di accesso alle unità immobiliari.

Il primo corpo di fabbrica, prospiciente sulla Via Cale (vedi foto n° 3), comprende due appartamenti al piano terra e due appartamenti al primo ed al secondo piano.

Il secondo corpo di fabbrica comprende un appartamento al piano terra, escluso dalla procedura esecutiva, e due appartamenti al primo ed al secondo piano.

Al primo piano sottostrada S1 sono ubicati 7 garage, uno dei quali escluso dalla procedura esecutiva.

L'ubicazione delle diverse unità immobiliari all'interno del complesso edilizio è rappresentato nell'elaborato planimetrico della particella 2243 (vedi figura n° 1).

Dall'ingresso pedonale ubicato al civico 53 della Via Cale (vedi foto n° 4) si accede ad un vialetto che conduce alla zona a cielo aperto interposta ai due corpi di fabbrica (vedi foto n° 5).



- Dal balcone al piano terra a destra del prospetto ovest del primo corpo di fabbrica (vedi foto n° 6) si accede all'**appartamento annotato al catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243 subalterno 17**, la cui planimetria è riportata nella figura n° 2.

L'abitazione, completata al 90 %, è costituita da un vano cucina (vedi foto n° 7 e 8), un piccolo disimpegno (vedi foto n° 9), un vano bagno (vedi foto n° 10 e 11) e un altro vano (vedi foto n° 12 e 13); l'immobile dispone inoltre di un balcone prospiciente alla Via Cale (vedi foto n° 14).

L'abitazione ha pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; gli infissi esterni sono in metallo anodizzato e vetro camera; non sono state poste in opera le porte interne ed i sanitari del bagno.

Gli impianti elettrici ed idrici sono incassati e da un esame a vista non presentano evidenti anomalie; lo stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile è discreto.

Le spese da sostenere per completare l'immobile vengono quantificate pari al 10 % del valore di mercato dell'immobile.

La superficie coperta dell'abitazione è pari a mq 45,00; la superficie dei due balconi è invece pari a mq 19,00.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie dell'abitazione ed un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie ai due balconi si ha:

$$S_{\text{comm}} = \text{mq} [(45,00 \times 1) + (19,00 \times 0,30)] = \text{mq} (45,00 + 5,70) = \text{mq } \mathbf{50,70}.$$

- Dal balcone al piano terra a sinistra del prospetto ovest del primo corpo di fabbrica (vedi foto n° 15) si accede all'**appartamento annotato al**



catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243 subalterno 18, la cui planimetria è riportata nella figura n° 3.

L'abitazione, completata al 90 %, è costituita da un vano adiacente al balcone di ingresso (vedi foto n° 16 e 17), un piccolo disimpegno, un vano bagno (vedi foto n° 18 e 19) e un altro vano prospiciente alla Via Cala (vedi foto n° 20 e 21); l'immobile dispone di un balcone prospiciente alla Via Cale (vedi foto n° 22) e di un terrazzino posto ad un livello poco più basso del balcone lato ovest.

L'abitazione ha pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; gli infissi esterni sono in metallo anodizzato e vetro camera; non sono state poste in opera le porte interne ed i sanitari del bagno.

Gli impianti elettrici ed idrici sono incassati e da un esame a vista non presentano evidenti anomalie; lo stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile è discreto.

Le spese da sostenere per completare l'immobile vengono quantificate pari al 10 % del valore di mercato dell'immobile.

La superficie coperta dell'abitazione è pari a mq 45,00; la superficie dei due balconi e del terrazzino è invece pari a mq 32,00.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie dell'abitazione ed un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie dei due balconi e del terrazzino si ha:

$$S_{\text{comm}} = \text{mq} [(45,00 \times 1) + (32,00 \times 0,30)] = \text{mq} (45,00 + 9,60) = \text{mq } \mathbf{54,60}.$$

- Dal balcone al primo piano a destra del prospetto ovest del primo corpo di fabbrica (vedi foto n° 23) si accede all'**appartamento annotato al**



catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243 subalterno 13, la cui planimetria è riportata nella figura n° 4.

L'abitazione, interamente completata, si sviluppa su due livelli; il livello inferiore (secondo piano del corpo di fabbrica), è costituita da un vano cucina adiacente al balcone di ingresso (vedi foto n° 24 e 25), un piccolo disimpegno, un vano bagno (vedi foto n° 26 e 27) e un vano letto prospiciente alla Via Cala (vedi foto n° 28 e 29); l'immobile dispone di un balcone prospiciente alla Via Cale (vedi foto n° 30 e 31); una scala interna (vedi foto n° 32), collega i due livelli dell'appartamento; il livello superiore è costituito da un unico locale (vedi foto n° 33 e 34).

L'abitazione ha pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in metallo anodizzato e vetro camera; il bagno ha le pareti verticali piastrellate ed è dotato del box doccia e dei sanitari.

Gli impianti elettrici ed idrici sono incassati e da un esame a vista non presentano evidenti anomalie; lo stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile è più che discreto.

La superficie coperta di ognuno dei due livelli dell'abitazione è pari a mq 40,00; la superficie dei due balconi è invece pari a mq 18,00.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie del livello inferiore dell'abitazione, coefficiente di riduzione pari a 0,50 alla superficie del livello superiore dell'abitazione ed un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie dei due balconi si ha:

$$\begin{aligned} S_{\text{comm}} &= \text{mq} [(40,00 \times 1) + (40,00 \times 0,50) + (18,00 \times 0,30)] = \\ &= \text{mq} (40,00 + 20,00 + 5,40) = \mathbf{\text{mq } 65,40.} \end{aligned}$$



- Dal balcone al primo piano a sinistra del prospetto ovest del primo corpo di fabbrica (vedi foto n° 35) si accede all'**appartamento annotato al catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243 subalterno 14**, la cui planimetria è riportata nella figura n° 5.

L'abitazione, interamente completata si sviluppa su due livelli; il livello inferiore (primo piano del corpo di fabbrica), è costituita da un vano cucina adiacente al balcone di ingresso (vedi foto n° 36 e 37), un piccolo disimpegno (vedi foto n° 38), un vano bagno (vedi foto n° 39 e 40) e un vano letto prospiciente alla Via Cala (vedi foto n° 41 e 42); l'immobile dispone di un balcone prospiciente alla Via Cale (vedi foto n° 43 e 44); una scala interna (vedi foto n° 45), collega i due livelli dell'appartamento; il livello superiore è costituito da un unico locale (vedi foto n° 46 e 47). L'abitazione ha pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in metallo anodizzato e vetro camera; il bagno ha le pareti verticali piastrellate ed è dotato del box doccia e dei sanitari.

Gli impianti elettrici ed idrici sono incassati e da un esame a vista non presentano evidenti anomalie; lo stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile è più che discreto.

La superficie coperta di ognuno dei due livelli dell'abitazione è pari a mq 40,00; la superficie dei due balconi è invece pari a mq 18,00.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie del livello inferiore dell'abitazione, coefficiente di riduzione pari a 0,50 alla superficie del livello superiore dell'abitazione ed un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie dei due balconi si ha:



$$S_{\text{comm}} = \text{mq} [(40,00 \times 1) + (40,00 \times 0,50) + (18,00 \times 0,30)] =$$

$$= \text{mq} (40,00 + 20,00 + 5,40) = \text{mq } \mathbf{65,40}.$$

Dalle scale esterne comuni (vedi foto n° 48) si accede al primo piano del prospetto est del secondo corpo di fabbrica.

- Dal balcone al primo piano a sinistra (vedi foto n° 49) si accede all'**appartamento annotato al catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243**

subalterno 15, la cui planimetria è riportata nella figura n° 6.

L'abitazione, completata al 95 %, si sviluppa su due livelli; il livello inferiore (primo piano del corpo di fabbrica), è costituita da un vano adiacente al balcone di ingresso (vedi foto n° 50), un piccolo disimpegno, un vano bagno (vedi foto n° 51) e un secondo vano prospiciente sul lato ovest del fabbricato (vedi foto n° 52); l'immobile dispone di un balcone angolare prospiciente sui lati ovest (vedi foto n° 53) e sud (vedi foto n° 54) del fabbricato; una scala interna, collega i due livelli dell'appartamento; il livello superiore è costituito da due locali (vedi foto n° 55 e 56).

L'abitazione ha pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in metallo anodizzato e vetro camera; il bagno ha le pareti verticali piastrellate ed è dotato del box doccia e dei sanitari.

Gli impianti elettrici ed idrici sono incassati e da un esame a vista non presentano evidenti anomalie; lo stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile è più che discreto.

La superficie coperta del livello inferiore dell'abitazione è pari a mq 45,00; la superficie del livello superiore è invece pari a mq 36,00; la superficie dei due balconi è pari a mq 24,00.



Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie del livello inferiore dell'abitazione, coefficiente di riduzione pari a 0,50 alla superficie del livello superiore dell'abitazione ed un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie dei due balconi si ha:

$$S_{\text{comm}} = \text{mq} [(45,00 \times 1) + (36,00 \times 0,50) + (24,00 \times 0,30)] = \\ = \text{mq} (45,00 + 18,00 + 7,20) = \text{mq } \mathbf{70,20}.$$

Dal balcone al primo piano a destra (vedi foto n° 57) si accede all'**appartamento annotato al catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243 subalterno 16**, la cui planimetria è riportata nella figura n° 7.

L'abitazione, interamente completata si sviluppa su due livelli; il livello inferiore (primo piano del secondo corpo di fabbrica), è costituita da un vano cucina adiacente al balcone di ingresso (vedi foto n° 58 e 59), un piccolo disimpegno (vedi foto n° 60), un vano bagno (vedi foto n° 61 e 62) e un vano letto prospiciente sul lato ovest del fabbricato (vedi foto n° 63 e 64); l'immobile dispone di un balcone prospiciente sul lato ovest del fabbricato (vedi foto n° 65); una scala interna, collega i due livelli dell'appartamento; il livello superiore è costituito da un unico locale (vedi foto n° 66 e 67).

L'abitazione ha pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in metallo anodizzato e vetro camera; il bagno ha le pareti verticali piastrellate ed è dotato del box doccia e dei sanitari.

Gli impianti elettrici ed idrici sono incassati e da un esame a vista non presentano evidenti anomalie; lo stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile è più che discreto.



La superficie coperta del livello inferiore dell'abitazione è pari a mq 45,00; la superficie del livello superiore è invece pari a mq 36,00; la superficie dei due balconi è pari a mq 16,00.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie del livello inferiore dell'abitazione, coefficiente di riduzione pari a 0,50 alla superficie del livello superiore dell'abitazione ed un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie dei due balconi si ha:

$$S_{\text{comm}} = \text{mq} [(45,00 \times 1) + (36,00 \times 0,50) + (16,00 \times 0,30)] =$$

$$= \text{mq} (45,00 + 18,00 + 4,80) = \text{mq } \mathbf{67,80}.$$

Dall'ingresso carrabile ubicato al civico 53 della Via Cale (vedi foto n° 4) si accede alla scivola (vedi foto n° 68) che conduce al livello sottostrada (vedi figura n° 8) comprendente sette garage, uno dei quali - censito al subalterno 8, non è incluso fra i beni pignorati.

- Dalla saracinesca ubicata alla fine della corsia dei garage lato est (vedi foto n° 69) si accede al **garage annotato al catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243 subalterno 2**, la cui planimetria è riportata nella figura n° 9.

Il garage (vedi foto n° 70 e 71) ha una pianta ad elle, è dotato di impianto elettrico ed ha una superficie commerciale pari a mq 37,00.

Sul lato nord della corsia si affacciano cinque garage:

- Il primo garage (vedi foto n° 72, 73 e 74), **annotato al catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243 subalterno 3**, ha una pianta rettangolare (vedi figura n° 10), è dotato di impianto elettrico ed ha una superficie commerciale pari a mq 28,00.



- Il secondo garage, **annotato al catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243 subalterno 4**, ha una pianta rettangolare (vedi figura n° 11), è dotato di impianto elettrico ed ha una superficie commerciale pari a mq 15,00.
- Il terzo garage, **annotato al catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243 subalterno 5**, ha una pianta rettangolare (vedi figura n° 12), è dotato di impianto elettrico ed ha una superficie commerciale pari a mq 14,00.
- Il quarto garage (vedi foto n° 75 e 76), **annotato al catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243 subalterno 6**, ha una pianta rettangolare (vedi figura n° 13), è dotato di impianto elettrico ed ha una superficie commerciale pari a mq 15,00.
- Il quinto garage (vedi foto n° 77, 78 e 79), **annotato al catasto fabbricati al foglio 29 particella 2243 subalterno 7**, ha una pianta rettangolare (vedi figura n° 14), è dotato di impianto elettrico ed ha una superficie commerciale pari a mq 27,00.

I rimanenti quattro beni pignorati (immobili n° 13, 14, 15 e 16 dell'elenco dei beni pignorati) sono costituiti da beni indivisi e comuni alle unità immobiliari del complesso edilizio, privi di valore commerciale; in particolare:

- l'immobile n° 13 è una stretta striscia di terreno ampia 31 mq compresa fra la scivola carrabile del complesso edilizio ed il fabbricato adiacente che permette il passaggio dalla Via Cale ad un pozzo di terzi proprietari, che altrimenti rimarrebbe un lotto intercluso.
- l'immobile n° 14 è il terreno su cui insiste la rampa di accesso ai garage.



- Gli immobili n° 15 e 16 sono beni comuni non censibili (scale e vialetti di accesso agli appartamenti).
- **Determinazione del valore di ciascun immobile**
- 1) **Appartamento al piano terra censito al foglio 29 part 2243 Sub 17**
(immobile n° 11 dell'elenco dei beni pignorati)

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - R_{Mancato\ completamento} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$ è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

$R_{Mancato\ completamento}$ è la riduzione per il mancato completamento dell'immobile, determinata nella misura del 10 % del valore di mercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{m1}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{m1}) la cifra di **€ 250,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo;

il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 250,00) - 900,00) : 0,04 = \mathbf{\text{€ } 52.500,00}$$

Stima sintetica comparativa

I valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto sono risultati rispettivamente pari a 1.400,00 €/mq e 940,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da valutare, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **1.300,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **50,70 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 50,70 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 65.910,00}$$

Media dei valori

Il valore di mercato dell'immobile $V_{Mercato}$ risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (52.500,00 + 65.910,00) : 2 = \mathbf{\text{€ } 59.205,00}$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 8.880,75.
- Riduzione per il mancato completamento dell'immobile (pari al 10 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 5.920,50.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - R_{Mancato\ completamento}) =$$

€ (59.205,00 - 8.880,75 - 5.920,50) = € 44.403,75 in cifra tonda

€ 44.000,00 (quarantaquattromila e centesimi zero).

- 2) **Appartamento al piano terra censito al foglio 29 part 2243 Sub 18**
(immobile n° 12 dell'elenco dei beni pignorati)

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - R_{Mancato\ completamento} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$ è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

$R_{Mancato\ completamento}$ è la riduzione per il mancato completamento dell'immobile, determinata nella misura del 10 % del valore di mercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{m1}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{m1}) la cifra di **€ 250,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 250,00) - 900,00) : 0,04 = \mathbf{\text{€ } 52.500,00}$$

Stima sintetica comparativa

I valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto sono risultati rispettivamente pari a 1.400,00 €/mq e 940,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da valutare, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **1.300,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **54,60 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 54,60 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 70.980,00}$$

Media dei valori

Il valore di mercato dell'immobile $V_{Mercato}$ risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (52.500,00 + 70.980,00) : 2 = \mathbf{\text{€ } 61.740,00}$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 9.261,00.
- Riduzione per il mancato completamento dell'immobile (pari al 10 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 6.174,00.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - R_{Mancato\ completamento}) = \mathbf{\text{€ } (61.740,00 - 9.261,00 - 6.174,00) = \text{€ } 46.305,00 \text{ in cifra tonda}}$$

€ 46.000,00 (quarantaseimila e centesimi zero).

3) **Appartamento al primo ed al secondo piano censito al foglio 29 part 2243 Sub 13** (immobile n° 7 dell'elenco dei beni pignorati)

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - S_{Regolarizzazione\ catastale} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$

è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$

è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

$S_{Regolarizzazione\ catastale}$

sono le spese da sostenere per presentare al catasto la pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale, determinate nella misura di € 1.000,00.

Stima per capitalizzazione del reddito

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di € 300,00.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al 30,0 % del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al 4,00 %.

Sostituendo nella formula (1) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene

il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 300,00) - 1.080,00) : 0,04 = \mathbf{€ 63.000,00}$$

Stima sintetica comparativa

I valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto sono risultati rispettivamente pari a 1.400,00 €/mq e 940,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da valutare, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **1.300,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **65,40 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 65,40 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 85.020,00}$$

Media dei valori

Il valore di mercato dell'immobile $V_{Mercato}$ risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (63.000,00 + 85.020,00) : 2 = \mathbf{€ 74.010,00}$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 11.101,50.
- Spese di regolarizzazione catastale ($S_{Regolarizzazione\ catastale}$), quantificate pari ad € 1.000,00.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - S_{Regolarizzazione\ catastale}) =$$

$$€ (74.010,00 - 11.101,50 - 1.000,00) = \mathbf{€ 61.908,50,00 \text{ in cifra tonda}}$$

$$\mathbf{€ 62.000,00 (euro sessantaduemila e centesimi zero).}$$

4) **Appartamento al primo ed al secondo piano censito al foglio 29**

part 2243 Sub 14 (immobile n° 8 dell'elenco dei beni pignorati)

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - S_{Regolarizzazione\ catastale} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$

è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$

è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

$S_{Regolarizzazione\ catastale}$

sono le spese da sostenere per presentare al catasto la pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale, determinate nella misura di € 1.000,00.

Stima per capitalizzazione del reddito

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di **€ 300,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo;

il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 300,00) - 1.080,00) : 0,04 = \mathbf{\text{€ } 63.000,00}$$

Stima sintetica comparativa

I valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto sono risultati rispettivamente pari a 1.400,00 €/mq e 940,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da valutare, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **1.300,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **65,40 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 65,40 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 85.020,00}$$

Media dei valori

Il valore di mercato dell'immobile $V_{Mercato}$ risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (63.000,00 + 85.020,00) : 2 = \mathbf{\text{€ } 74.010,00}$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 11.101,50.
- Spese di regolarizzazione catastale ($S_{Regolarizzazione\ catastale}$), quantificate pari ad € 1.000,00.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - S_{Regolarizzazione\ catastale}) =$$

$$\text{€ } (74.010,00 - 11.101,50 - 1.000,00) = \text{€ } 61.908,50,00 \text{ in cifra tonda}$$

$$\mathbf{\text{€ } 62.000,00 \text{ (euro sessantaduemila e centesimi zero) .}$$

5) Appartamento al primo ed al secondo piano censito al foglio 29 part

2243 Sub 15 (immobile n° 9 dell'elenco dei beni pignorati)

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - R_{Mancato\ completamento} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$ è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

$R_{Mancato\ completamento}$ è la riduzione per il mancato completamento dell'immobile, determinata nella misura del 5 % del valore di mercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di **€ 350,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 350,00) - 1.260,00) : 0,04 = \mathbf{€ 73.500,00}$$



Stima sintetica comparativa

I valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto sono risultati rispettivamente pari a 1.400,00 €/mq e 940,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da valutare, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **1.300,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **70,20 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 70,20 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{91.260,00}$$

Media dei valori

Il **valore di mercato** dell'immobile $V_{Mercato}$ risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (73.500,00 + 91.260,00) : 2 = \text{€ } \mathbf{82.380,00}$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 12.357,00.
- Riduzione per il mancato completamento dell'immobile (pari al 5 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 4.119,00.

Il **valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:**

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - R_{Mancato\ completamento}) =$$

$$\text{€ } (82.380,00 - 12.357,00 - 4.119,00) = \text{€ } 65.904,00 \text{ in cifra tonda}$$

€ 66.000,00 (sessantaseimila e centesimi zero).

6) **Appartamento al primo ed al secondo piano censito al foglio 29 part 2243 Sub 16** (immobile n° 10 dell'elenco dei beni pignorati)

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - S_{Regolarizzazione\ catastale} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$ è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

$S_{Regolarizzazione\ catastale}$ sono le spese da sostenere per presentare al catasto la pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale, determinate nella misura di € 1.000,00.

Stima per capitalizzazione del reddito

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di **€ 300,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene

il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 300,00) - 1.080,00) : 0,04 = \mathbf{€ 63.000,00}$$

Stima sintetica comparativa



I valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto sono risultati rispettivamente pari a 1.400,00 €/mq e 940,00 €/mq. Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da valutare, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **1.300,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **67,80 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 67,80 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 88.140,00$$

Media dei valori

Il valore di mercato dell'immobile $V_{Mercato}$ risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (63.000,00 + 88.140,00) : 2 = \text{€ } 75.570,00$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 11.335,50.
- Spese di regolarizzazione catastale ($S_{Regolarizzazione\ catastale}$), quantificate pari ad € 1.000,00.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - S_{Regolarizzazione\ catastale}) =$$

$$\text{€ } (75.570,00 - 11.335,50 - 1.000,00) = \text{€ } 63.234,50 \text{ in cifra tonda}$$

$$\text{€ } 63.000,00 \text{ (euro sessantatremila e centesimi zero).}$$

7) **Garage censito al foglio 29 part 2243 Sub 2** (immobile n° 1 dell'elenco dei beni pignorati)

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato

applicando la seguente formula:

$$V_{\text{Stima}} = V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} \quad (1)$$

dove:

V_{Mercato} è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di **€ 150,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 150,00) - 540,00) : 0,04 = \mathbf{€ 31.500,00}$$

Stima sintetica comparativa

I valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto sono risultati rispettivamente pari a 1.000,00 €/mq e 700,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da valutare, il valore



unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **900,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **37,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 37,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 33.300,00$$

Media dei valori

Il **valore di mercato** dell'immobile $V_{Mercato}$ risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (31.500,00 + 33.300,00) : 2 = \text{€ } 32.400,00$$

A tale importo va sottratta la seguente riduzione:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad 4.860,00.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza \text{ di garanzia per vizi}}) = \text{€ } (32.400,00 - 4.860,00) = \text{€ } 27.540,00$$

in cifra tonda **€ 28.000,00 (euro ventottomila e centesimi zero)**.

8) Garage censito al foglio 29 part 2243 Sub 3 (immobile n° 2 dell'elenco dei beni pignorati)

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza \text{ di garanzia per vizi}} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$ è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica



coincida con il valore di mercato.

$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di **€ 120,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 120,00) - 432,00) : 0,04 = \mathbf{€ 25.200,00}$$

Stima sintetica comparativa

I valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto sono risultati rispettivamente pari a 1.000,00 €/mq e 700,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da valutare, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **900,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **28,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 28,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 25.200,00}$$

Media dei valori

Il valore di mercato dell'immobile V_{Mercato} risulta pari alla media aritmetica



dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{\text{Mercato}} = (V_1 + V_2) : 2 = (25.200,00 + 25.200,00) : 2 = \mathbf{\text{€ } 25.200,00}$$

A tale importo va sottratta la seguente riduzione:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad 3.780,00.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = \text{€ } (25.200,00 - 3.780,00) = \text{€ } 21.420,00 \text{ in cifra tonda } \mathbf{\text{€ } 21.000,00 \text{ (euro ventunomila e centesimi zero) .}$$

9) Garage censito al foglio 29 part 2243 Sub 4 (immobile n° 3 dell'elenco dei beni pignorati)

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{\text{Stima}} = V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} \quad (1)$$

dove:

V_{Mercato} è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

$$V_1 = R_n : s = (R_t - S_t) : s = ((12 \times R_{m1}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata

mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di **€ 100,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo;

il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 100,00) - 360,00) : 0,04 = \mathbf{€ 21.000,00}$$

Stima sintetica comparativa

I valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto sono risultati rispettivamente pari a 1.000,00 €/mq e 700,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da valutare, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **900,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **15,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è

dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 15,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 13.500,00}$$

Media dei valori

Il valore di mercato dell'immobile $V_{Mercato}$ risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (21.000,00 + 13.500,00) : 2 = \mathbf{€ 17.250,00}$$

A tale importo va sottratta la seguente riduzione:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad 2.587,50.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}) = \mathbf{€ (17.250,00 - 2.587,50) = € 14.662,50}$$

in cifra tonda € **15.000,00** (euro quindicimila e centesimi zero).

10) Garage censito al foglio 29 part 2243 Sub 5 (immobile n° 4 dell'elenco dei beni pignorati)

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$

è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$

è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di € **100,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene

il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 100,00) - 360,00) : 0,04 = € \mathbf{21.000,00}$$

Stima sintetica comparativa

I valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto sono risultati rispettivamente pari a 1.000,00 €/mq e 700,00 €/mq. Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da valutare, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **900,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **14,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 14,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 12.600,00}$$

Media dei valori

Il valore di mercato dell'immobile $V_{Mercato}$ risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (21.000,00 + 12.600,00) : 2 = \mathbf{€ 16.800,00}$$

A tale importo va sottratta la seguente riduzione:

– Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad 2.520,00.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}) = € (16.800,00 - 2.520,00) = € 14.280,00$$

in cifra tonda **€ 14.000,00 (euro quattordicimila e centesimi zero).**

11) Garage censito al foglio 29 part 2243 Sub 6 (immobile n° 5 dell'elenco dei beni pignorati)

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:



V_{Mercato} è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di **€ 100,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 100,00) - 360,00) : 0,04 = \mathbf{€ 21.000,00}$$

Stima sintetica comparativa

I valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto sono risultati rispettivamente pari a 1.000,00 €/mq e 700,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da valutare, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **900,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **15,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è

dato dalla formula:

$$V_2 = S_{\text{comm}} \times V_u = 15,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 13.500,00$$

Media dei valori

Il valore di mercato dell'immobile V_{Mercato} risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{\text{Mercato}} = (V_1 + V_2) : 2 = (21.000,00 + 13.500,00) : 2 = \text{€ } 17.250,00$$

A tale importo va sottratta la seguente riduzione:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad 2.587,50.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = \text{€ } (17.250,00 - 2.587,50) = \text{€ } 14.662,50$$

in cifra tonda **€ 15.000,00 (euro quindicimila e centesimi zero)**.

12) Garage censito al foglio 29 part 2243 Sub 7 (immobile n° 6 dell'elenco dei beni pignorati)

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{\text{Stima}} = V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} \quad (1)$$

dove:

V_{Mercato} è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.



Stima per capitalizzazione del reddito

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di **€ 120,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 120,00) - 432,00) : 0,04 = \mathbf{€ 25.200,00}$$

Stima sintetica comparativa

I valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto sono risultati rispettivamente pari a 1.000,00 €/mq e 700,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da valutare, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **900,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **27,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 27,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 24.300,00}$$

Media dei valori

Il valore di mercato dell'immobile $V_{Mercato}$ risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (25.200,00 + 24.300,00) : 2 = \mathbf{€ 24.750,00}$$

A tale importo va sottratta la seguente riduzione:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad 3.712,50.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}) = € (24.750,00 - 3.712,50) = € 21.037,50$$

in cifra tonda **€ 21.000,00 (euro ventunomila e centesimi zero)**.

- **Modalità di vendita**

La vendita in dodici lotti (uno per ogni singolo immobile) è la più opportuna in considerazione della tipologia dei beni considerati.

- **Documentazione fotografica ed acquisizione della planimetria catastale**

Gli allegati n° 44 e 7 ... 18 contengono rispettivamente la documentazione fotografica e le planimetrie catastali dei 12 immobili (sei appartamenti e sei garage).

4) Conclusioni:

I dodici lotti comprendenti i beni oggetto di stima sono i seguenti:

- 1) Appartamento** al piano terra sito in Acireale, frazione Pozzillo, Via Cale n° 53 - **censito al foglio 29 part 2243 Sub 17** (immobile n° 11 dell'elenco dei beni pignorati)
 - **Il valore di mercato** ($V_{Mercato}$) della piena proprietà dell'immobile è pari a **€ 59.205,00**.
 - **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, **è pari ad € 8.880,75**.
 - **La riduzione per il mancato completamento** ($R_{Mancato\ completamento}$), quantificata pari al 10 % del valore di mercato della piena proprietà,

è pari ad € 5.920,50.

- Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile è pari a:

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - R_{Mancato\ completamento}) =$$

$$€ (59.205,00 - 8.880,75 - 5.920,50) = € 44.403,75 \text{ in cifra tonda}$$

€ 44.000,00 (quarantaquattromila e centesimi zero).

- 2) **Appartamento** al piano terra sito in Acireale, frazione Pozzillo, Via Cale n° 53 - **censito al foglio 29 part 2243 Sub 18** (immobile n° 12 dell'elenco dei beni pignorati)

- Il valore di mercato ($V_{Mercato}$) della piena proprietà dell'immobile è pari a **€ 61.740,00.**

- La riduzione per assenza di garanzia per rischi ($R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad **€ 9.261,00.**

- La riduzione per il mancato completamento ($R_{Mancato\ completamento}$), quantificata pari al 10 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad **€ 6.174,00.**

- Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile è pari a:

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - R_{Mancato\ completamento}) =$$

$$= € (61.740,00 - 9.261,00 - 6.174,00) = € 46.305,00 \text{ in cifra tonda}$$

€ 46.000,00 (quarantaseimila e centesimi zero).

- 3) **Appartamento** al primo ed al secondo piano sito in Acireale, frazione Pozzillo, Via Cale n° 53 - **censito al foglio 29 part 2243 Sub 13** (immobile n° 7 dell'elenco dei beni pignorati)

- Il valore di mercato ($V_{Mercato}$) della piena proprietà dell'immobile è pari a **€ 74.010,00.**



- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, **è pari ad € 11.101,50.**

- **Le spese di regolarizzazione catastale** ($S_{\text{Regolarizzazione catastale}}$), quantificate nella misura di **€ 1.000,00.**

- **Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile è pari a:**

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - S_{\text{Regolarizzazione catastale}}) =$$

$$= € (74.010,00 - 11.101,50 - 1.000,00) = € 61.908,50,00 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 62.000,00 (euro sessantaduemila e centesimi zero).}$$

4) Appartamento al primo ed al secondo piano sito in Acireale, frazione Pozzillo, Via Cale n° 53 - **censito al foglio 29 part 2243 Sub 14** (immobile n° 8 dell'elenco dei beni pignorati)

- **Il valore di mercato** (V_{Mercato}) della piena proprietà dell'immobile è pari a **€ 74.010,00.**

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, **è pari ad € 11.101,50.**

- **Le spese di regolarizzazione catastale** ($S_{\text{Regolarizzazione catastale}}$), quantificate nella misura di **€ 1.000,00.**

- **Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile è pari a:**

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - S_{\text{Regolarizzazione catastale}}) =$$

$$= € (74.010,00 - 11.101,50 - 1.000,00) = € 61.908,50,00 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 62.000,00 (euro sessantaduemila e centesimi zero).}$$

5) Appartamento al primo ed al secondo piano sito in Acireale, frazione Pozzillo, Via Cale n° 53 - **censito al foglio 29 part 2243 Sub 15** (

immobile n° 9 dell'elenco dei beni pignorati)

- **Il valore di mercato** (V_{Mercato}) della piena proprietà dell'immobile è pari a **€ 82.380,00.**

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, **è pari ad € 12.357,00.**

- **La riduzione per mancato completamento** ($R_{\text{Mancato completamento}}$), quantificata pari al 5 % del valore di mercato della piena proprietà, **è pari ad € 4.119,00.**

- **Il valore di stima** (V_{Stima}) dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - R_{\text{Mancato completamento}}) =$$

$$€ (82.380,00 - 12.357,00 - 4.119,00) = € 65.904,00 \text{ in cifra tonda}$$

€ 66.000,00 (sessantaseimila e centesimi zero).

6) Appartamento al primo ed al secondo piano sito in Acireale, frazione

Pozzillo, Via Cale n° 53 - **censito al foglio 29 part 2243 Sub 16** (immobile n° 10 dell'elenco dei beni pignorati)

- **Il valore di mercato** (V_{Mercato}) della piena proprietà dell'immobile è pari a **€ 75.570,00.**

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, **è pari ad € 11.335,50.**

- **Le spese di regolarizzazione catastale** ($S_{\text{Regolarizzazione catastale}}$), quantificate nella misura di **€ 1.000,00.**

- **Il valore di stima** (V_{Stima}) dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - S_{\text{Regolarizzazione catastale}}) =$$

€ (75.570,00 - 11.335,50 - 1.000,00) = € 63.234,50 in cifra tonda

€ 63.000,00 (euro sessantatremila e centesimi zero).

7) **Garage** al primo piano sottostrada sito in Acireale, frazione Pozzillo, Via Cale n° 53 - **censito al foglio 29 part 2243 Sub 2** (immobile n° 1 dell'elenco dei beni pignorati)

- **Il valore di mercato** (V_{Mercato}) della piena proprietà dell'immobile è pari a **€ 32.400,00.**

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, **è pari ad € 4.860,00.**

- **Il valore di stima** (V_{Stima}) dell'immobile è pari a:

$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = € (32.400,00 - 4.860,00) = € 27.540,00$ in cifra tonda **€ 28.000,00 (euro ventottomila e centesimi zero).**

8) **Garage** al primo piano sottostrada sito in Acireale, frazione Pozzillo, Via Cale n° 53 - **censito al foglio 29 part 2243 Sub 3** (immobile n° 2 dell'elenco dei beni pignorati)

- **Il valore di mercato** (V_{Mercato}) della piena proprietà dell'immobile è pari a **€ 25.200,00.**

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, **è pari ad € 3.780,00.**

- **Il valore di stima** (V_{Stima}) dell'immobile è pari a:

$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = € (25.200,00 - 3.780,00) = € 21.420,00$ in cifra tonda **€ 21.000,00 (euro ventunomila e centesimi zero).**

zero).

- 9) **Garage** al primo piano sottostrada sito in Acireale, frazione Pozzillo, Via Cale n° 53 - **censito al foglio 29 part 2243 Sub 4** (immobile n° 3 dell'elenco dei beni pignorati)

- **Il valore di mercato** (V_{Mercato}) della piena proprietà dell'immobile è pari a **€ 17.250,00**.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, **è pari ad € 2.587,50**.

- **Il valore di stima** (V_{Stima}) dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = € (17.250,00 - 2.587,50) = € 14.662,50 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 15.000,00 (euro quindicimila e centesimi zero)}.$$

- 10) **Garage** al primo piano sottostrada sito in Acireale, frazione Pozzillo, Via Cale n° 53 - **censito al foglio 29 part 2243 Sub 5** (immobile n° 4 dell'elenco dei beni pignorati)

- **Il valore di mercato** (V_{Mercato}) della piena proprietà dell'immobile è pari a **€ 16.800,00**.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, **è pari ad € 2.520,00**.

- **Il valore di stima** (V_{Stima}) dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = € (16.800,00 - 2.520,00) = € 14.280,00 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 14.000,00 (euro quattordicimila e centesimi zero)}.$$

11) Garage al primo piano sottostrada sito in Acireale, frazione Pozzillo, Via Cale n° 53 - **censito al foglio 29 part 2243 Sub 6** (immobile n° 5 dell'elenco dei beni pignorati)

- **Il valore di mercato** (V_{Mercato}) della piena proprietà dell'immobile è pari a **€ 17.250,00**.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, **è pari ad € 2.587,50**.

- **Il valore di stima** (V_{Stima}) dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = € (17.250,00 - 2.587,50) = € 14.662,50 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 15.000,00} \text{ (euro quindicimila e centesimi zero).}$$

12) Garage al primo piano sottostrada sito in Acireale, frazione Pozzillo, Via Cale n° 53 - **censito al foglio 29 part 2243 Sub 7** (immobile n° 6 dell'elenco dei beni pignorati)

- **Il valore di mercato** (V_{Mercato}) della piena proprietà dell'immobile è pari a **€ 24.750,00**.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, **è pari ad € 3.712,50**.

- **Il valore di stima** (V_{Stima}) dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = € (24.750,00 - 3.712,50) = € 21.037,50 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 21.000,00} \text{ (euro ventunomila e centesimi zero).}$$

- **Il valore complessivo di stima dei 12 immobili sopra elencati è**



pari a € 457.000,00.

Nella consapevolezza di aver espletato completamente il mandato ricevuto, si deposita la presente relazione, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.



L'Esperto

Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino



Catania, 28 dicembre 2023



pagina n° 60



ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1: Decreto di nomina dell'esperto;
- Allegato n° 2: Decreto di nomina dell'esperto sostituito;
- Allegato n° 3: Verbale di giuramento dell'esperto;
- Allegato n° 4: Lettera di convocazione delle parti;
- Allegato n° 5: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 6: Certificazione notarile del 2 maggio 2022;
- Allegato n° 7: Planimetria catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 2 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 8: Planimetria catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 3 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 9: Planimetria catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 4 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 10: Planimetria catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 5 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 11: Planimetria catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 6 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 12: Planimetria catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 7 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 13: Planimetria catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 13 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 14: Planimetria catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 14 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 15: Planimetria catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 15 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;



- Allegato n° 16: Planimetria catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 16 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 17: Planimetria catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 17 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 18: Planimetria catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 18 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 19: Estratto di mappa catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 del Catasto terreni del Comune di Acireale;
- Allegato n° 20: Atto di pignoramento immobiliare;
- Allegato n° 21: Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento;
- Allegato n° 22: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 2 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 23: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 3 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 24: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 4 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 25: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 5 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 26: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 6 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 27: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 7 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 28: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 13 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 29: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 14 del



- Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 30: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 15 del
Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 31: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 16 del
Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 32: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 17 del
Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 33: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 18 del
Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 34: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2242 del Cata-
sto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 35: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 388 sub 1 del
Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 36: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 1 del
Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 37: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 29 part. 2243 sub 12 del
Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 38: Concessione Edilizia n° 12 del 17 febbraio 2011;
- Allegato n° 39: Segnalazione di inizio attività del 1 agosto 2014
- Allegato n° 40: Segnalazione Certificata di Agibilità del 29 marzo 2018;
- Allegato n° 41: Preliminare di vendita del 25 settembre 2021;
- Allegato n° 42: Preliminare di vendita del 5 giugno 2021;
- Allegato n° 43: Preliminare di vendita del 5 giugno 2021;
- Allegato n° 44: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 45: Lettere di consegna della relazione alle parti.

