

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva immobiliare n. **197/2021**

(riunita R.G.E. 748/2023)

Promossa da:

CONDOMINIO PALAZZO DEI DELFINI

Nei confronti di:

XX XXXXXXXXXXXX Xxxxx e XXXXXXXX Xxxx

Giudice:

Dott.ssa MARIA ANGELA CHISARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Esperto del Giudice

Dott. ing. Fiorella Fiorini
ACIREALE (CT) via Felice Paradiso n. 16
e-mail: info@fiorellafiorini.it
e-mail (PEC): fiorella.fiorini@ingpec.eu





COMUNE DI ACI CATENA

VIA DEI CICLOPI N. 5

LOTTO UNICO

POSTO AUTO AL PIANO TERRA

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il bene oggetto della presente consulenza di stima è situato nel Comune di Aci Catena via dei Ciclopi n. 5.

Nel dettaglio il bene è un posto auto a servizio di un appartamento oggetto della medesima procedura esecutiva approfondito in altra relazione di stima.

L'accesso al posto auto in esame avviene dalla via dei Ciclopi senza necessità di accedere al condominio essendo collocato direttamente sulla via dei Ciclopi, mentre dall'appartamento a cui esso è a servizio vi si accede direttamente mediante un cancelletto pedonale.

Confini:

- Il posto auto confina a nord e a sud con altri posti auto, ad est con il cortile dell'abitazione oggetto della stessa procedura esecutiva (part. 856 sub 10) e a ovest con la via dei Ciclopi.

Il bene risulta censito in Catasto Fabbricati: al Foglio 12 particella 855 sub 9 (categoria C/6)

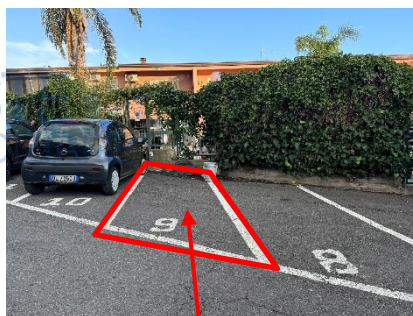




Posto auto (part. 855 sub. 9)

Appartamento (part. 856 sub. 10)

Stessa procedura ma oggetto di altra perizia



Posto auto

b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti e corrispondenti.

c) PROPRIETA' DEI BENI

I beni risultano in comproprietà degli esecutati:

- Xx xxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxx xxxx).
- Xxxxx xxxx nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xx xxxxxxxx xxxxx).

d) PROVENIENZA DEI BENI

La proprietà del bene è pervenuta ai debitori eseguiti mediante atto di compravendita rogato dal notaio Francesco Mazzullo, Notaio in Catania, il 11/02/2009 rep.27918/14321 unitamente all'appartamento oggetto della medesima procedura esecutiva approfondito in altra relazione di stima.

Dalle verifiche effettuate sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti risulta completa.

f) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI

Sul bene, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 12 particella 855 subalterno 9, risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli (ALLEGATO 1):

1. ISCRIZIONE del 19/02/2009 - Registro Particolare n. 2820 - Registro Generale n. 9880.

Pubblico ufficiale: Mazzullo Francesco, Repertorio n. 27919/14322 del 11/02/2009 -

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2. TRASCRIZIONE del 29/12/2023 - Registro Particolare n. 47786 - Registro Generale n. 63974.

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 11033 del 24/11/2023

Atto Esecutivo o Cautelare - **Verbale di Pignoramento Immobili.**

Le formalità da cancellare con decreto di trasferimento sono quelle in precedenza elencate.

g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

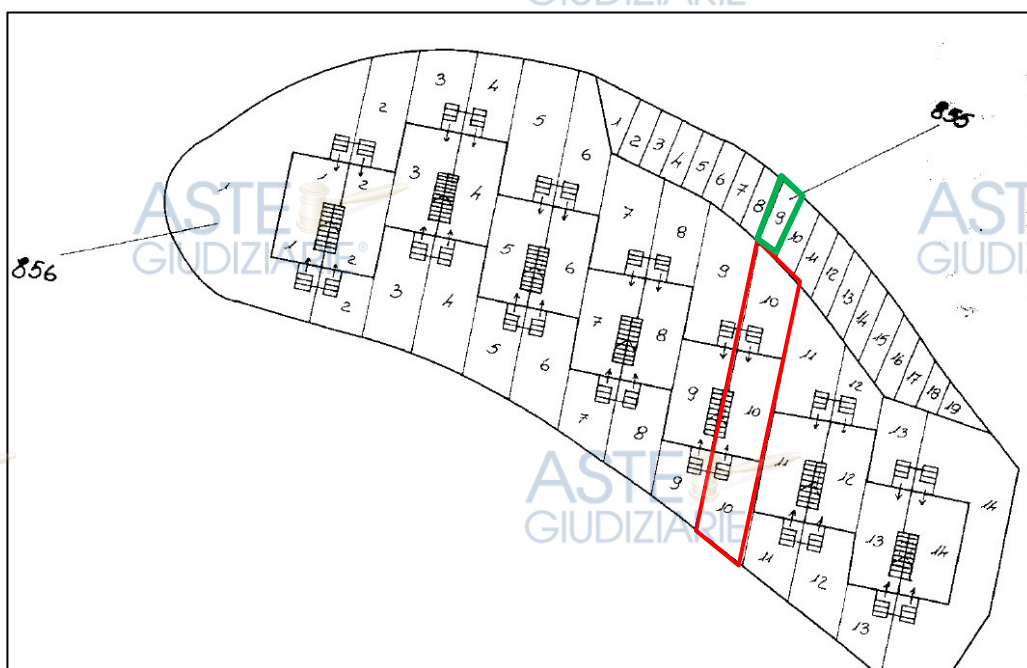
L'immobile oggetto del pignoramento risulta regolarmente accatastato, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 12 particella 855 subalterno 9.

I dati identificativi dell'immobile, come riportato nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli riportati nella visura catastale.

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania sono state reperite la planimetria catastale e la visura storica dell'immobile (ALLEGATI 2 e 3).



Stralcio estratto di mappa (fuori scala)



Elaborato Planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni ed in evidenza quelli di interesse (fuori scala)

- Appartamento oggetto della stessa procedura esecutiva (altra relazione di stima)
- Posto auto oggetto della presente relazione di stima

In sede di sopralluogo, effettuato in data 20/01/2025, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici per verificare la consistenza dell'immobile e la conformità alla planimetria catastale. Da detto confronto è emerso che il posto auto in esame è conforme alla planimetria catastale.

h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per i beni oggetto di esecuzione, essendo dei manufatti edili, non si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il posto auto in esame è stato realizzato nell'ambito della costruzione del complesso edilizio in cui è inserito l'appartamento, oggetto di altra relazione estimativa, facente parte della stessa procedura esecutiva. In detta relazione di stima viene riportato che: *“La costruzione delle villette a schiera delle quali l'immobile fa parte è stata realizzata in conformità alla Concessione Edilizia n.51/88, prot.n.6405 (All. n.6 “Documenti amministrativi attestanti la conformità urbanistica”)”*.

j) IMMOBILI ABUSIVI

Non sono stati riscontrati abusi.

k) SANATORIA O CONDONO

Non vi è necessità di presentare istanza di condono.

l) ABUSO NON SANABILE

Non esistono abusi non sanabili.

m) FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI

Il posto auto in esame è a servizio dell'appartamento oggetto della medesima procedura esecutiva approfondito in altra relazione di stima per il quale, come si evince dalla stessa: *“L'immobile fa parte di un condominio il cui canone bimestrale è pari a € 55,00”*.

n) FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI POSSIBILE CANCELLAZIONE

Le formalità di cui sopra sono già state menzionate in risposta al quesito *f*.

o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto di proprietà sul bene dei debitori è di esclusiva proprietà, acquisito mediante Atto Notarile Pubblico.

p) SPESE FISSE E STRAORDINARIE

In merito alle spese di gestione del bene in esame, trattandosi di posto auto a servizio dell'appartamento oggetto della medesima procedura esecutiva (approfondito in altra relazione di stima), come confermato in sede di sopralluogo, le spese di gestione sono uniche per appartamento e posto auto ed ammontano a € 55,00 bimestrali.

q) DISPONIBILITA' DEI BENI

Alla data del sopralluogo (20/01/2025) il bene allo stato di fatto risultava nella disponibilità degli esecutati; posto auto pertinenziale all'appartamento di proprietà degli stessi esecutati (oggetto della medesima procedura esecutiva).

r) DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto della presente consulenza di stima è situato nel Comune di Aci Catena via dei Ciclopi n. 5.

Nel dettaglio il bene è un posto auto, di 15 mq catastali, a servizio di un appartamento oggetto della medesima procedura esecutiva approfondito in altra relazione di stima.

L'accesso al posto auto in esame avviene dalla via dei Ciclopi senza necessità di accedere al condominio, mentre dall'appartamento a cui esso è a servizio vi si accede direttamente mediante un cancelletto pedonale.

Il posto auto in esame fa parte di un gruppo di 19 posti auto collocati sulla via dei Ciclopi, privi di recinzione ed identificati ciascuno dal numero corrispondente al subalterno assegnato che è riportato per terra sull'asfalto.

Confini:

- Il posto auto confina a nord e a sud con altri posti auto, ad est con il cortile dell'abitazione oggetto della stessa procedura esecutiva (part. 856 sub 10) e a ovest con la via dei Ciclopi.

Il bene risulta censito in Catasto Fabbricati: al Foglio 12 particella 855 sub 9 (categoria C/6)

s) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene non è stato possibile applicare il cosiddetto "Metodo del confronto di mercato" (Market Comparison Approach – MCA), che permette di determinare il valore di un immobile attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri beni simili, in quanto non è stato possibile reperire reali compravendite di beni simili nella zona in esame.

Per procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene si adotteranno due metodi distinti:

1°: **Stima sintetico - comparativa**, in cui la valutazione si basa sulla comparazione con altri beni assimilabili al cespite in esame (approccio diretto);

2°: **Stima per capitalizzazione dei redditi**, in cui la valutazione si ricava attraverso procedimenti analitici che si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato (approccio indiretto).

1° Metodo: Stima sintetico - comparativa

Il valore dell'unità immobiliare si ricava attraverso un'indagine di mercato effettuata nell'ambito della zona/Comune di appartenenza in una porzione di territorio circoscritta e quanto più prossima all'immobile in esame.

Nella tabella che segue, con riferimento al periodo Gennaio 2025, sono stati sintetizzati i risultati della ricerca sulle offerte di vendita, raccolte attraverso i principali siti di compravendite immobiliari in Italia (Immobiliare.it, Subito.it, Casa.it, etc.), le agenzie locali e gli operatori del mercato. Tali ricerche serviranno a determinare il valore medio di mercato degli immobili in esame.

Tabella - Campione di inserzioni immobiliari relativo alle offerte di vendita per Box Auto siti nel Comune di Aci Catena

	Sup. (mq)	Prezzo di Vendita (€)	Indirizzo o indicazione (Comune di Aci Catena)	€/mq
1	21	12.000	Via Vampolieri	571
2	39	25.000	Via Petralia	641
3	31	25.000	Via San Filippo Neri	806
4	32	19.900	Via Vampolieri	622
5	13	9.000	Zona semicentrale	692
6	34	28.000	via Dafni	824
7	100	58.000	via Vittorio Emanuele	580
8	14	16.000	via Michelangelo Buonarroti	1.143
9	17	16.000	Via Vampolieri	941
10	21	12.000	via Chiusa della Corte	571
11	23	23.000	via Giuseppe Leonardi	1.000
12	31	31.000	via Candela	1.000
13	30	26.000	via Cubisia	867
14	30	25.000	via Michelangelo Buonarroti	833
			<i>Media dei valori</i>	792

Effettuando la medesima ricerca col supporto della “banca dati delle quotazioni immobiliari” dell’Agenzia dell’Entrate (OMI acronimo dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare), e andando a selezionare nell’ambito del Comune di Aci Catena la tipologia edilizia di nostro interesse, andiamo a determinare il “Valore Normale” degli immobili.

Dati dell’osservatorio OMI relativi agli immobili del Comune di Aci Catena					
Risultato interrogazione	Anno 2024 – Semestre 1°				
Provincia:	Catania				
Comune:	Aci Catena				
Fascia/zona:	Suburbana/Area Suburbana - Leonardi, Nizzeti, S.Nicolo’, Vampolieri, Oliva S.Mauro				
Codice di zona:	E1				
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili				
Destinazione:	<u>Residenziale</u>				
Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq × mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	840	1.250	2,8	4,2
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	1,7	2,5
Autorimesse	NORMALE	550	820	2,5	3,7
Box	NORMALE	800	1.200	3,4	5,1
Ville e Villini	NORMALE	950	1.400	3,3	4,9
Nota: le superfici si intendono al lordo					

Il valore normale degli immobili si ricava attraverso la seguente espressione:

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove $\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$ indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in euro/m² rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e con riguardo al periodo di riferimento della valutazione immobiliare.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti e si ricava con la seguente espressione

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K₁ (Taglio superficie) =	Fino a 45 mq	1
	Oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	Oltre 150 mq	0
K₂ (Livello di piano) =	Piano seminterrato	0
	Piano terreno	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano ultimo	0,8
	Piano attico	1

Per il Box Auto e più in generale per gli immobili diversi dalle abitazioni, il valore normale è determinato dalla media fra i valori Min e Max espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (punto 1.3 del Prov. del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate), per cui avremo un valore normale unitario pari a 1.000 €/mq. Oggetto della presente stima è però un Posto auto scoperto, a cui per prassi è possibile attribuire un terzo del valore che si attribuisce ad un box auto nella zona di riferimento.

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima utilizzeremo la media tra i risultati ottenuti con l'indagine di mercato e i valori normali determinati mediante l'OMI:

<i>Stima per unità di superficie ottenuta dalla media tra il valore ricavato con l'indagine di mercato e quello desunto dall'Osservatorio OMI</i>			
Tipologia	Media delle stime ottenute con l'indagine di mercato	Valore unitario determinato con il metodo OMI	Media tra indagine di mercato e valori ottenuti con il metodo OMI
Box Auto	792 €/mq	1.000 €/mq	896,15 €/mq
Posto auto scoperto	-	-	$896,15 \text{ €/mq} \times 1/3 =$ <u>298,72 €/mq</u>

Per pervenire all'effettivo valore di mercato degli immobili in esame occorre contestualizzare la valutazione precedentemente ricavata, ovvero andare a considerare le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi utilizzando quindi dei coefficienti di merito.

Per quanto concerne il posto auto scoperto, al fine di ricavare il relativo coefficiente di merito, occorre considerare parametri di valutazione quali ad esempio: accessibilità, regolarità planimetrica, sfruttabilità, stato di manutenzione, etc. A giudizio della scrivente, si può adottare per il posto auto in esame un coefficiente di merito pari a 0,75.

Nella tabella seguente si riporta il risultato conclusivo della stima ottenuta con il metodo sintetico comparativo. Per determinare il valore di mercato si è tenuto conto di una riduzione del 10% che tiene conto della trattativa di vendita.

Risultato: Stima sintetico-comparativa						
€/mq	Sup. comm.le (mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato "base"	Riduzione del 10 % che tiene conto della riduzione in fase di trattativa d'acquisto	Spese per regolarizzare gli immobili	Valore di mercato
298,72	15	0,75	3.360,55 €	-336,05 €	-	<u>3.024,49 €</u>

2° Metodo: Stima per capitalizzazione dei redditi

Nella stima per capitalizzazione dei redditi, il valore dell'unità immobiliare viene determinato in funzione della sua capacità di produrre reddito e sulla base della redditività mensile (canoni di locazione) di beni ad esso analoghi. L'espressione fondamentale relativa al metodo è:

$$V_m = R_n / r$$

Dove: **V_m** = Valore di mercato dell'immobile;

R_n = Reddito netto (annuo);

r = Saggio di capitalizzazione.

Il **Reddito netto** a sua volta è definito come:

$$R_n = R_l - (S + T_r)$$

Dove: **R_l** = Reddito lordo totale annuo = canone mensile x 12 mensilità

S + T_r = Spese varie + tributi che si assumono pari al 30 % di **R_l**

Per ricavare il valore medio per la locazione (€/mq) e conseguentemente il più probabile canone d'affitto mensile per l'immobile oggetto della relazione, è stata effettuata una ricerca sulle offerte di locazione, raccolte attraverso i principali siti di compravendite immobiliari in Italia (Immobiliare.it, Subito.it, Casa.it, Trovacasa.net), le agenzie locali e gli operatori di mercato. Non avendo trovato un adeguato campione di inserzioni di locazione di posti auto scoperti nell'intorno del fabbricato (nemmeno nei comuni vicini) si procederà, così come operato col metodo diretto, alla stima di un box auto e successivamente verrà considerato un terzo del valore determinato. Sulla base della presente indagine di mercato (effettuata su box auto), nella tabella che segue sono stati sintetizzati i risultati della ricerca effettuata (Gennaio 2025):

Campione di inserzioni immobiliari relativo alle offerte di locazione per box auto siti nel Comune di Aci Catena e nei comuni limitrofi					
	Sup. (mq)	Prezzo di Affitto (€)	Comune di Appartenenza	Indirizzo o indicazione	€/mq
1	60	205	Aci Catena	via Giacomo Matteotti	3,42
3	30	180	Aci Castello	via Firenze	6,00
4	30	150	Aci Castello	via Tripoli	5,00
5	22	100	Aci Catena	zona Vampolieri	4,55
6	58	195	Aci Catena	via Giacomo Matteotti	3,36
7	23	110	Aci Catena	via Giuseppe Leonardi	4,78
8	50	205	Aci Catena	via Giacomo Matteotti	4,10
9	76	250	Aci Castello	via Marino Carboni	3,29
10	25	80	Aci Castello	via Privitera	3,20
Media dei valori					4,19
Nota: non avendo trovato un campione di inserzioni sufficienti nell'area in esame sono stati inseriti ulteriori immobili ubicati in aree limitrofe					

Sulla base della presente indagine di mercato, si ricava il valore medio per le locazioni (€/mq) e conseguentemente il più probabile canone d'affitto mensile di un box auto della medesima superficie del bene in esame.

<i>Probabile canone d'affitto</i>			
Tipologia	Canone mensile per unità di superficie (€/mq)	Superficie commerciale (mq)	Probabile canone d'affitto mensile (€)
Box auto	4,19	15	62,83

Si procede adesso al calcolo del saggio di capitalizzazione prendendo in considerazione i dati riportati da Borsino Immobiliare relativi ai valori di mercato delle vendite ed a quelli locativi (per mese) di "Box auto & Autorimesse".

$$r = (\text{Valore locativo mensile} \times 12) / \text{Valore di mercato}$$

<i>Determinazione del saggio</i>			
	Valore		
	Minimo	Massimo	Medio
Box auto & Autorimesse			
V _m : Valore di mercato vendita (€/mq)	690	1.124	907
V _l : Valore locativo mensile (€/mq)	2,96	4,83	3,89
Saggio r: (V_l x 12) / V_m	5,15	5,16	5,15

Dalla precedente tabella in cui è stato determinato il saggio r si assume il valore medio pari a 5,15. Si è ritenuto opportuno adottare il cosiddetto "metodo additivo" (Forte, De Rossi, Orefice) secondo cui l'influenza del saggio deriva dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Orefice propone degli incrementi e/o decrementi in funzione delle caratteristiche posizionali e produttive (caratteristiche intrinseche ed estrinseche) del bene nel contesto della città riportate nella seguente tabella.

Incrementi e decrementi al saggio medio $[r = r_m + (\sum I + \sum D)]$			
Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio		Intervallo dei valori	Immobile
		Inc./Decr.	
Caratteristiche Posizionali Estrinseche	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti. Livello dei collegamenti e dei servizi di trasporto	$\pm 0,22 \%$	0,10 %
	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	$\pm 0,28 \%$	0,08 %
	Qualificazione dell'ambiente esterno	$\pm 0,18 \%$	-0,10 %
	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	$\pm 0,08 \%$	-0,04 %
	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	$\pm 0,06 \%$	-0,02 %
Caratteristiche Posizionali Intrinseche	Caratteristiche di panoramicità	$\pm 0,36 \%$	0,00 %
	Caratteristiche di spiccia e di luminosità	$\pm 0,20 \%$	0,00 %
	Quota rispetto al piano stradale	$\pm 0,08 \%$	-0,03 %
	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	$\pm 0,06 \%$	0,00 %
Caratteristiche Intrinseche	Grado di rifinitura interna ed esterna	$\pm 0,16 \%$	0,11 %
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	$\pm 0,12 \%$	0,10 %
	Età dell'edificio	$\pm 0,10 \%$	0,05 %
Caratteristiche Produttive	Coefficiente di produttività in relazione alla superficie	$\pm 0,04 \%$	0,00 %
Totale aggiunte e detrazioni			0,25 %
Nota: Le caratteristiche positive diminuiscono r, quelle negative lo aumentano			

In definitiva si ottiene un saggio di capitalizzazione finale pari a $r = 5,40 \%$.

Nella tabella che segue viene riportato in sintesi il calcolo per la determinazione del valore di mercato dell'immobile mediante il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.

Risultato: Stima per capitalizzazione dei redditi							
Canone d' affitto mensile (€)	Superficie commerciale (mq)	Reddito netto annuale (€) $R_n = R_l - (S + Tr)$	Saggio di capitalizzazione (r) applicato	Valore di mercato "base" (€) per il Box $V_m = R_n / r$	Riduzione del 10 % che tiene conto della riduzione in fase di trattativa d'acquisto	Spese per regolarizzare l' immobile	Valore di mercato Posto auto (1/3 Box)
62,83	15	527,75	5,40	9.779,20	8.801,28	-	2.933,76 €

Dalla **media dei risultati** ottenuti attraverso i due metodi utilizzati è possibile ricavare il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto della perizia:

Valore di mercato		
Metodo 1: Stima sintetico-comparativa	Metodo 2: Stima per capitalizzazione dei redditi	Valore di mercato: Media dei valori
3.024,49 €	2.933,76 €	2.979,13 €

t) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

Per ottenere il valore di vendita giudiziaria va applicata una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Tale riduzione va considerata in una misura compresa tra il 15% ed il 20% del valore stimato.

VALORE DI MERCATO	€ 2.979,13
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	15%
Valore di vendita giudiziaria (arrotondato)	
€ 2.500,00	
(euro duemilacinquecento/00)	

u) VENDITA

Ai fini della vendita, vista la tipologia degli immobili oggetto della medesima procedura esecutiva: Posto auto sito nel Comune di Aci Catena via dei Ciclopi n.5 censito al Fg.12 part. 855 sub 9 (oggetto della presente relazione di stima) e Abitazione sita nel Comune di Aci Catena via dei Ciclopi n.5-7 censita al Fg.12 part. 856 sub 10 (oggetto di altra relazione di stima), gli stessi vanno considerati come unico lotto.

Unico lotto composto dai seguenti beni:
Posto auto in catasto al Fg 12 part 855 sub. 9: Valore di vendita giudiziaria: € 2.500,00
Appartamento in catasto al Fg 12 part 856 sub. 10: Valore di vendita giudiziaria: € 162.000,00
<u>Valore di vendita giudiziaria: € 164.500,00</u>

v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Alla presente relazione è allegata opportuna documentazione fotografica (realizzata in fase di sopralluogo) e planimetria catastale del posto auto acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Catania (servizio online).

w) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA

Non è necessario dividere i beni pignorati in quota.

x) PROGETTO DI DIVISIONE

Non è necessario ipotizzare un progetto di divisione dei beni pignorati.

SINTESI CONCLUSIVA

Identificazione	Posto auto al piano terra Comune di Aci Catena, via dei Ciclopi n. 5 Catasto Fabbricati: Foglio 12 particella 855 subalterno 9
Proprietà	Proprietari: - Xx xxxxxxxx xxxxxx (1/2 in regime di comunione dei beni) - Xxxxxxxx xxxxx (1/2 in regime di comunione dei beni)
Iscrizioni e trascrizioni	Regolari
Situazione catastale	Conforme
Situazione urbanistica	Conforme
Disponibilità	Bene nella disponibilità degli esecutati
Valore di mercato	€ 2.933,76 (Posto auto oggetto della presente relazione)
Valore di vendita giudiziaria	€ 2.500,00 (Posto auto oggetto della presente relazione)
Vendita	Unico lotto: <u>Posto auto</u> oggetto della presente relazione ed <u>Abitazione</u> oggetto di altra relazione: <u>Valore di vendita giudiziaria pari ad</u> <u>€164.500,00</u>
Valutazione quote	Non necessario
Progetto di divisione	Non necessario
Data nomina	05/12/2024
Data giuramento	12/12/2024
Data sopralluogo	20/01/2025
Data stima	06/02/2025
Data consegna	08/02/2025

Tanto si rassegna in assolvimento all'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Acireale, 08 febbraio 2025

L'Esperto del Giudice

Dott. ing. Fiorella Fiorini

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Ispezione ipotecaria (aggiornamento al 07/02/2025)
- Allegato 2 Visura Storica Fg 12 part 855 sub 9 (aggiornamento al 20/01/2025)
- Allegato 3 Planimetria Catastale Fg 12 part 855 sub 9 (aggiornamento al 20/01/2025)
- Allegato 4 Verbale di sopralluogo del 20/01/2025
- Allegato 5 Rilievo fotografico (aggiornato al 20/01/2025)