



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. **478/2018**

Promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.

Nei confronti di:

***** e *****

Giudice:

Dott.ssa FLORIANA GALLUCCI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

31 marzo 2021

Esperto del Giudice

GIOVANNI RUBUANO

Geometra Perito ed Esperto CCIAA di Catania CT-495

Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014

C.F.: RBNGNN75P15C351R - P.IVA 05506540870

Via Distefano n. 47 – 95030 Pedara (CT)

Telefono: 338.6432481

consulente@giovannirubuano.it

giovanni.rubuano@pec.giovannirubuano.it

www.giovannirubuano.it

Socio E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni – www.e-valuations.org
Componente Consiglio Direttivo GEO.VAL. ESPERTI Geometri Valutatori Esperti – www.geoval.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e
e-valuations
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI

IMQ
UNI 11558
Valutatore Immobiliare Certificato
IMQ-VI-1606035

GEOVAL
GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI

SINTESI

LOTTO 1

Identificazione	Albergo "*****" (intero immobile) Comune di Riposto, Via dei Marinai d'Italia n. 7 (ex Piazza della Vittoria) angolo Viale Amendola • Catasto Fabbricati – Foglio 2 part. 291 sub. 17 • Catasto Fabbricati – Foglio 2 part. 291 sub. 18 (cabina Enel)
Proprietà	***** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni
Iscrizioni e trascrizioni	Regolare
Situazione catastale	Non conforme ma regolarizzabile
Situazione urbanistica	Non conforme ma regolarizzabile
Disponibilità	Immobile occupato
Valore di mercato	Euro 6.500.000,00
Valore di vendita giudiziaria	Euro 5.525.000,00
Vendita	Unico lotto
Valutazione quote	Non necessario
Data nomina	24.02.2020
Data giuramento	29.02.2020
Sospensione	Fino al 31.07.2020 causa Covid-19
Data sopralluogo	31.08.2020
Istanza prima proroga	27.10.2020
Autorizzazione	04.11.2020
Istanza seconda proroga	22.01.2021
Autorizzazione	23.02.2021
Data della stima	Gennaio 2020 (periodo pre-covid)
Data consegna	31.03.2021

SINTESI

LOTTO 2

Identificazione	Appartamento in villa (porzione di fabbricato) Comune Aci Castello frazione di Acitrezza, Via Livorno n. 15 • Catasto Fabbricati – Foglio 2 part. 543 sub. 1
Proprietà	***** ***** intero in nuda proprietà in regime di separazione dei beni
Iscrizioni e trascrizioni	Regolare
Situazione catastale	Non conforme ma regolarizzabile
Situazione urbanistica	Non conforme ma regolarizzabile
Disponibilità	Immobile occupato
Valore di mercato	Euro 94.000,00 (nuda proprietà)
Valore di vendita giudiziaria	Euro 80.000,00
Vendita	Unico lotto
Valutazione quote	Non necessario
Data nomina	24.02.2020
Data giuramento	29.02.2020
Sospensione	Fino al 31.07.2020 causa Covid-19
Data sopralluogo	08.09.2020
Istanza prima proroga	27.10.2020
Autorizzazione	04.11.2020
Istanza seconda proroga	22.01.2021
Autorizzazione	23.02.2021
Data della stima	Marzo 2021
Data consegna	31.03.2021

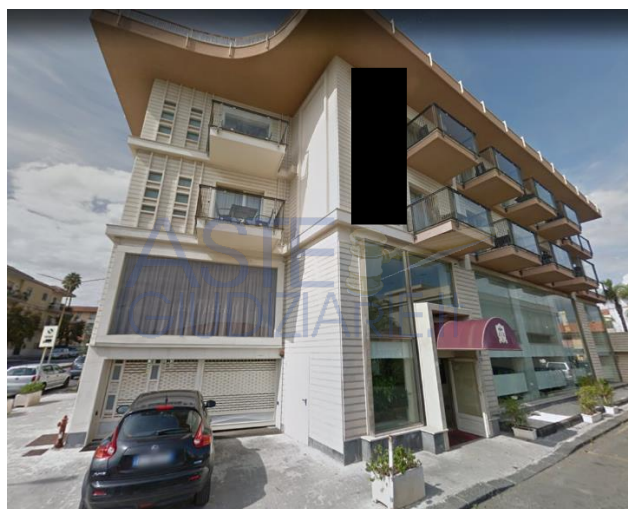
COMUNE DI RIPOSTO
ALBERGO "*** *****"**

VIA DEI MARINAI D'ITALIA N. 7 (EX PIAZZA DELLA VITTORIA) ANGOLO VIALE AMENDOLA
LOTTO 1

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Intero immobile albergo "***** *****" composto da quattro elevazioni fuori terra ed una seminterrata ubicato nel Comune di Riposto in Via dei Marinai d'Italia n. 7 (ex Piazza della Vittoria) angolo Viale Amendola, confinante a sud con Viale Amendola, ad est con Via dei Marinai d'Italia e a nord ed ovest con altra proprietà.

- Catasto Fabbricati – Foglio 2 part. 291 sub. 17
- Catasto Fabbricati – Foglio 2 part. 291 sub. 18 (cabina Enel)



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 478/2018

Esperto del Giudice: Geom. Giovanni Rubuano

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

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' DEL BENE

***** nat* ad ***** (**) il **.**.**** C.F. ***** per la quota di **1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni**.

- Foglio 2 part. 290 sub. 1 con **atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 28.11.2002** a firma Notaio Ciancico Vincenzo, repertorio n. 76688, trascritto il 27.12.2002 ai nn. 48987/36362, da potere della società ***** **S.r.l.** con sede in Riposto (CT) cod. fisc. *****;
- foglio 2 part. 291 subb. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 con **atto di donazione accettata del 23.07.2004** a firma notaio Fatuzzo Raffaele repertorio 16270, trascritto il 10.08.2004 ai nn. 43939/27705, da potere di ***** nat* a ***** (**) il **.**.**** C.F. ***** e successiva rettifica trascritta il 06.08.2007 ai nn. 57675/33487.

d) PROVENIENZA DEL BENE

- Società ***** **S.r.l.** con **atto di compravendita del 16.11.1979** a firma del Notaio Giovanni De Rubertis trascritto il 12.12.1979 ai nn. 39594/32289 da potere di ***** nat* a ***** (**) il **.**.**** C.F. *****.
- ***** quanto alla quota di $\frac{1}{2}$ con **atto di compravendita del 14.03.1960** a firma del Notaio De Leonardis Isidoro trascritto il 17.03.1961 ai nn. 8609/7169 da potere della società ***** S.p.a. con sede in ***** e quanto alla restante quota di $\frac{1}{2}$ con **atto di compravendita del 20.04.1961** a firma del Notaio De Leonardis Isidoro trascritto il 27.04.1961 ai nn. 12336/10292 da potere del sig. ***** nat* ad ***** (**) il **.**.****.

e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Documentazione agli atti **completa**.

f) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta il 31.12.2003 ai nn. 53848/9590, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30.12.2003 ai rogiti del Notaio Fatuzzo Raffaele rep. n. 15350/2867, a favore della **Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.** con sede a Padova – codice fiscale 02691680280 – e contro ***** nat* ad ***** (**) il **.**.****

C.F. ***** , per un montante ipotecario di € 2.500.000,00, un capitale di € 1.250.000,00 ed una durata di anni 15. **Foglio 2 part. 290 sub. 1.**

Ipoteca volontaria iscritta il 20.12.2004 ai nn. 69746/19663, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16.12.2004 ai rogiti del Notaio Fatuzzo Raffaele rep. n. 16890/3383, a favore della **Banco di Sicilia S.p.A.** con sede a Palermo – codice fiscale 05102070827 – e contro ***** nat* ad ***** (**) il **.**.**** C.F. ***** , per un montante ipotecario di € 3.800.000,00, un capitale di € 1.900.000,00 ed una durata di anni 15. **Foglio 2 part. 291 subb. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16.**

Ipoteca volontaria iscritta il 21.01.2014 ai nn. 1979/127, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.12.2013 ai rogiti del Notaio Fatuzzo Raffaele rep. n. 25638/7782, a favore della **Banco di Sicilia S.p.A.** con sede a Palermo – codice fiscale 05102070827 – e contro ***** nat* ad ***** (**) il **.**.**** C.F. ***** , per un montante ipotecario di € 3.800.000,00, un capitale di € 1.900.000,00 ed una durata di anni 15. **Foglio 2 part. 291 subb. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16.**

La presente in ripetizione alla formalità di cui sopra (20.12.2004 n. 19663), in quanto per mero errore materiale nel predetto contratto di mutuo ricevuto dal Notaio Raffaele Fatuzzo in data 16.12.2004 repertorio n. 25488/7695 ** **
***** venne indicat* come nat* a ***** e non ad ***** , come in effetti è.

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo trascritto il 25.05.2018 ai nn. 20053/14996, nascente da verbale di pignoramento di immobili del 23.04.2018 emesso dal Tribunale di Catania rep. n. 4371, a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede a Siena – codice fiscale 00884060526 – e contro ***** nat* ad ***** (**) il **.**.**** C.F. ***** e ***** nat* a ***** il **.**.**** C.F. ***** , avente per oggetto beni di ***** per la quota dell'intero in piena proprietà, Comune di Riposto, foglio 2 part. 291 subb. 17 e 18.

g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

Catasto fabbricati Comune di Riposto

Unità immobiliare dal 25/01/2008

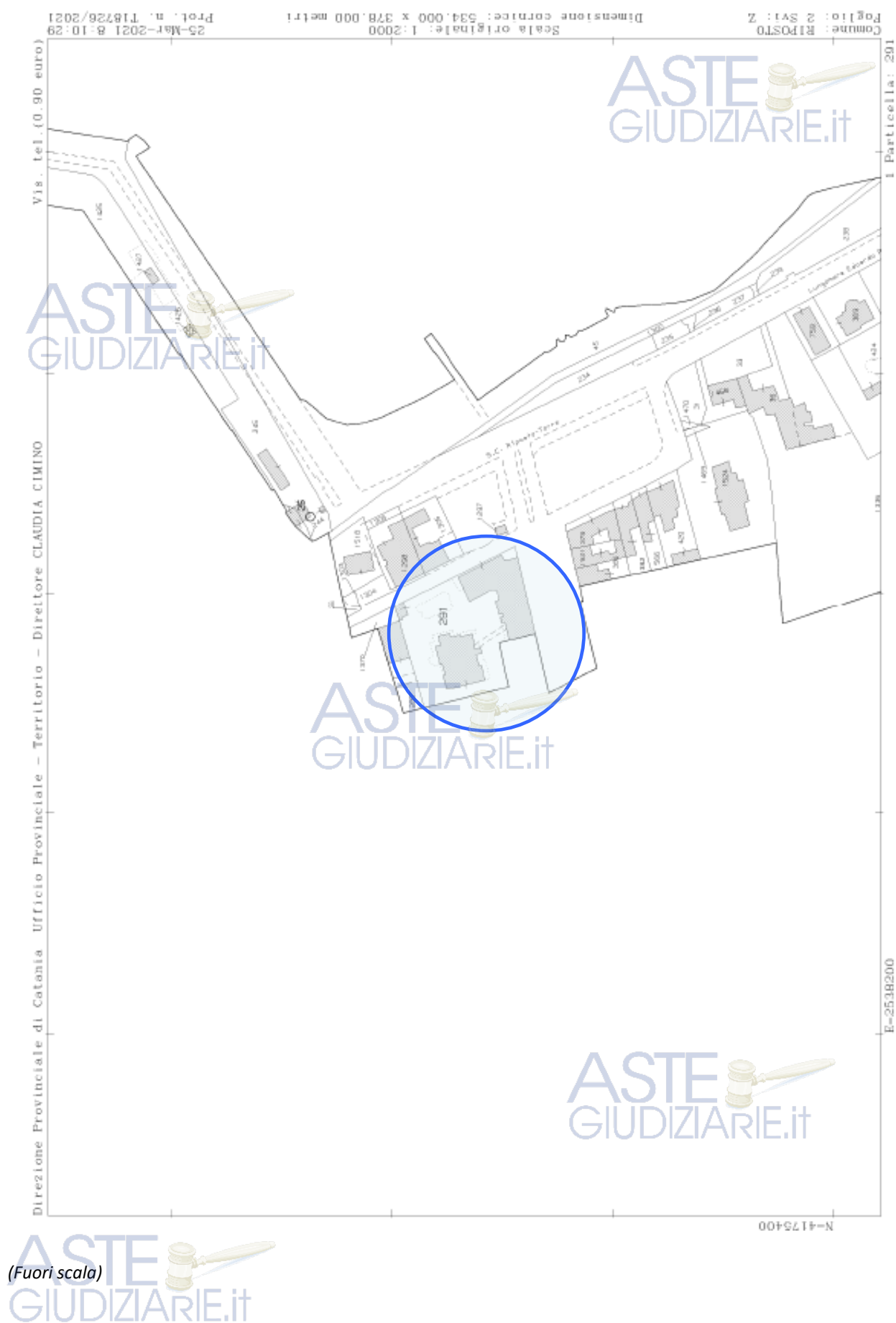
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	291	17			D/2				Euro 51.636,00

Unità immobiliare dal 25/01/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	291	18			D/1				Euro 114,00

Immobili soppressi originari del precedente

- Foglio 2 part. 290 sub. 1
- Foglio 2 part. 291 subb. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 478/2018

Esperto del Giudice: Geom. Giovanni Rubuano

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

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Catania

Dichiarazione protocollo n. CT0364731 del 28/08/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Riposto

Piazza Della Vittoria

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 291

Subalterno: 17

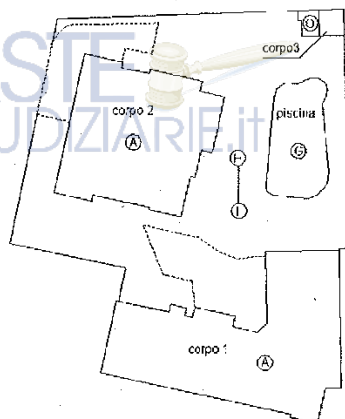
Compilata da:
Coniglione CarmeloIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catania

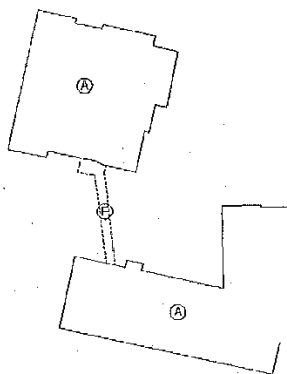
N. 1933

Scheda n. 3 Scala 1:1000

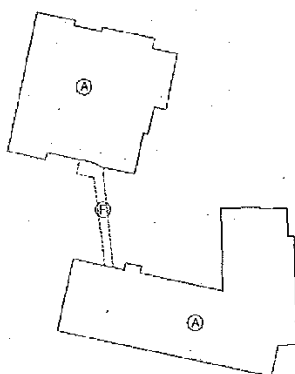
PIANO TERRA



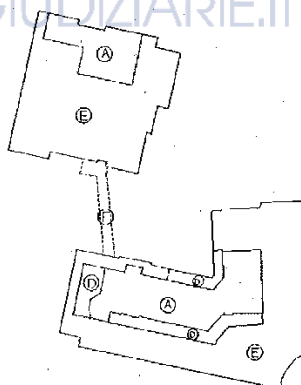
PIANO PRIMO



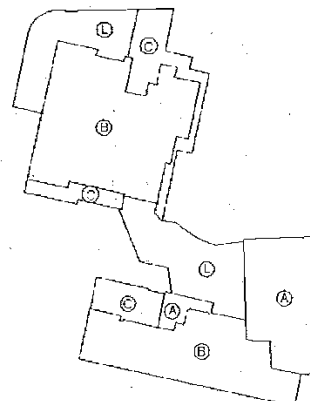
PIANO SECONDO

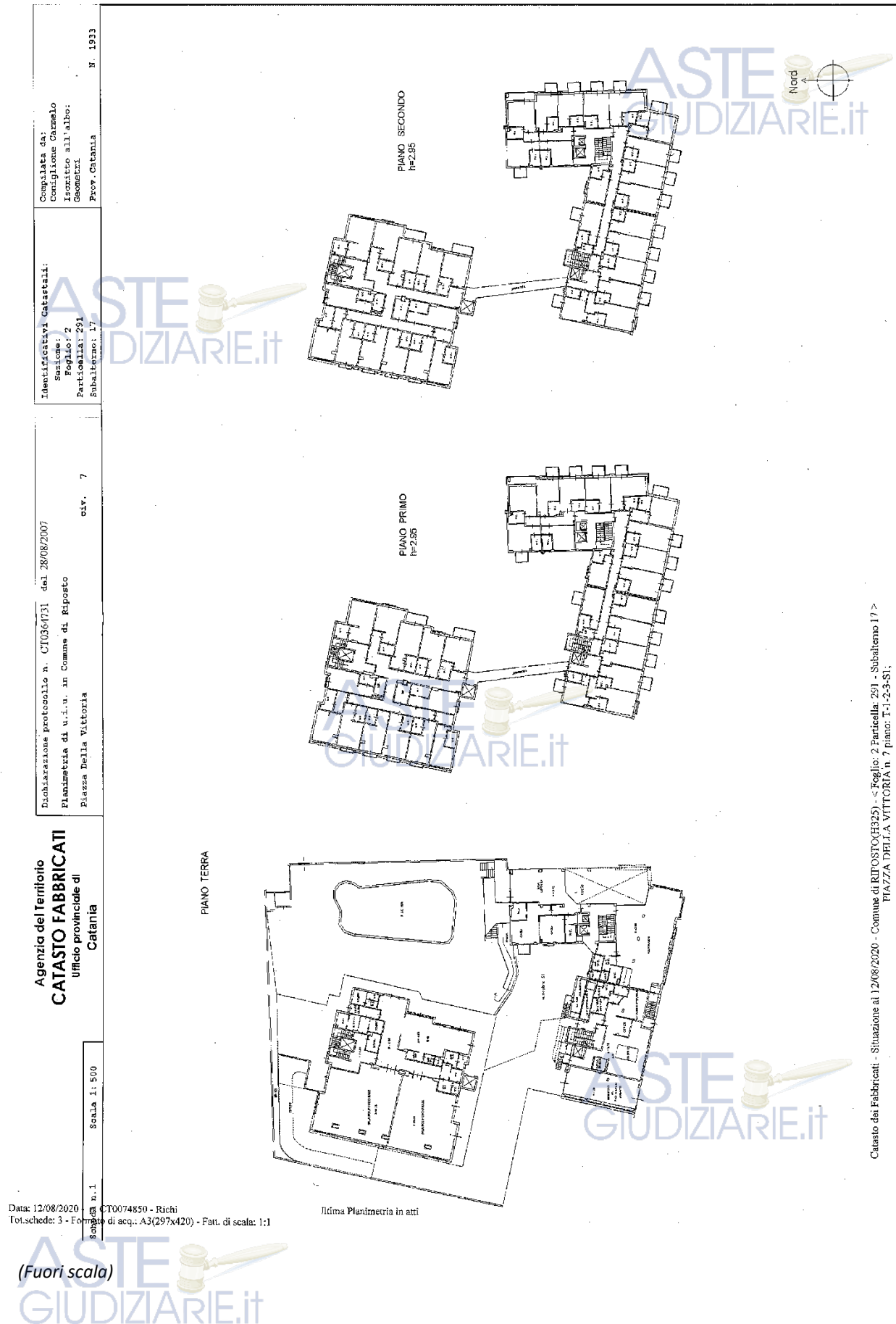


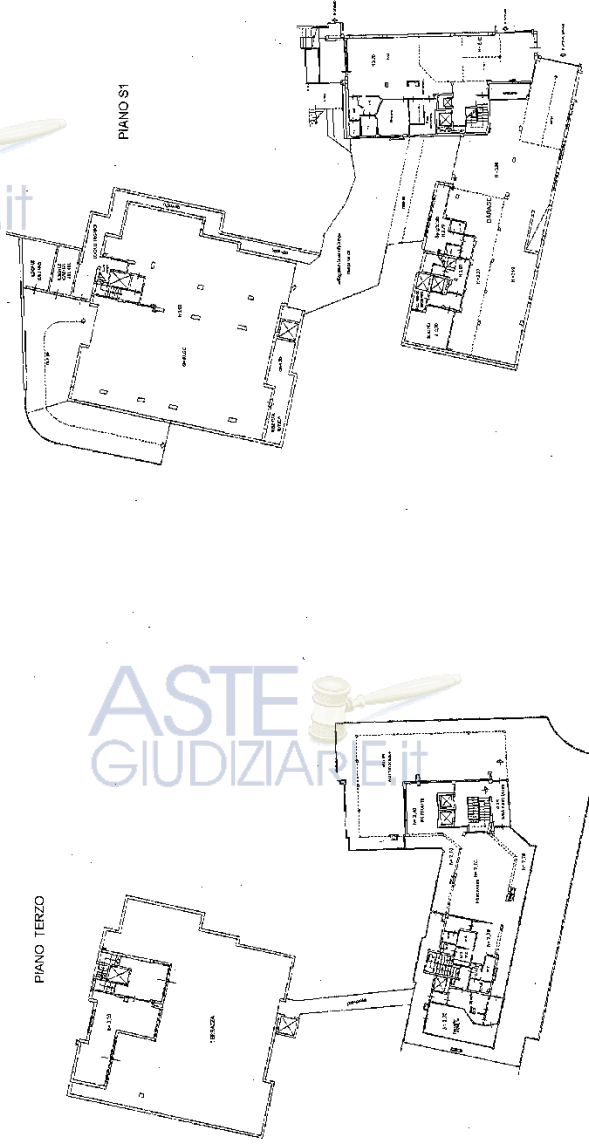
PIANO TERZO



PIANO S1





Compilata da: Coniglione Carmelo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Catania N. 1933	Identificativi Catastali: Sezione: 2 Foglio: 291 Particella: 291 Subalterno: 17	Dichiarazione protocollo n. CT0364731 del 28/08/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Riposto Piazza Della Vittoria civ. 7	Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Catania	Foglio n. 2 Scala 1: 500	
--	---	---	--	-----------------------------	---

Data: 12/08/2020 - CT0074850 - Richi
 Tot.schede: 3 - Form
 di acq.: A3(297x420) - l'att. di scala: 1:1

Ultima Planimetria in atti

(Fuori scala)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/08/2020 - Comune di RIPOSTO(F325) - < Foglio: 2 Particella: 291 - Subalterno 17 >
 PIAZZA DELLA VITTORIA n. 7 piano: T.1-2-3-S1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania

Dichi n. CT0364731 del 28/08/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Riposto

Piazza Della Vittoria

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 291

Subalterno: 18

Compilata da:
Coniglione CarmeloIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catania

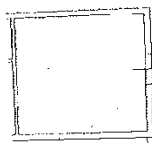
N. 1933

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano Terra
h=3.50



Piazza della Vittoria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nord



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/08/2020 - Comune di RIPOSTO(H325) - < Foglio: 2 Particella: 291 - Subalterno 18 >
PIAZZA DELLA VITTORIA n. SN piano: 1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Catania

Dichiarazione protocollo n. CT0364731 del 28/08/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Riposto

Piazza Della Vittoria

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 291

Subalterno: 18

Compilata da:
Coniglione CarmeloIscritto all'albo:
Geometri

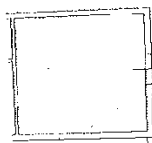
Prov. Catania

N. 1933

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Piano Terra
 h=3.50



Piazza della Vittoria

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

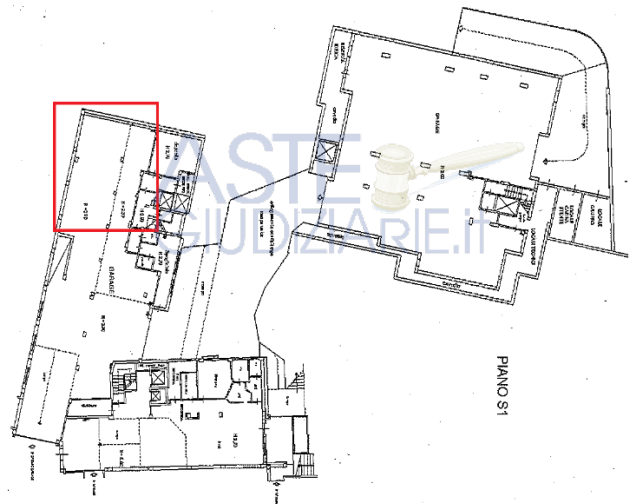
Nord



ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/08/2020 - Comune di RIPOSTO(H325) - < Foglio: 2 Particella: 291 - Subalterno 18 >
 PIAZZA DELLA VITTORIA n. SN piano: 1.

(Fuori scala)
 ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Si riscontra al piano seminterrato una diversa distribuzione degli spazi interni.

Non conforme ma regolarizzabile. Prestazione tecnica e oneri catastali totale € 1.000,00.

h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non necessario.

i) CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA

L'immobile nella sua **conformazione originaria**:

- Progetto approvato in data 31.08.1968 e successiva variante del 10.06.1975 per la quale è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Riposto autorizzazione di abitabilità in data 19.10.1976;
- Domanda di concessione edilizia in sanatoria del 28.03.1986 pratica n. 259;
- Nulla Osta Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali del 23.02.2004 prot. n. 3899/03.

L'immobile nello **stato attuale**:

- C.E. n. 82026 del 30.10.2002 e variante n. 820263 del 08.02.2006;
- C.E. n. 75033 del 31.10.2002 e variante n. 750331 del 08.02.2005;
- Autorizzazione variante finale n. 750332 del 02.03.2007 e successiva comunicazione del 11.07.2007 pro. III n. 4681;
- Autorizzazione del 19.11.2007 di **agibilità** degli immobili da adibire ad Albergo e Centro Congressuale Polifunzionale.

Si riscontra al piano seminterrato una diversa distribuzione degli spazi interni (zona evidenziata in rosso dello stralcio alla successiva pag. 15).

Non conforme ma regolarizzabile.

Prestazione tecnica, oneri e sanzioni totale € 5.000,00.



COMUNE DI RIPOSTO

PROVINCIA DI CATANIA

AREA 3^ SETTORE GT
Gestione del territorio nella fase
Finale dell'attuazione degli strumenti
urbanistici ed atti consequenziali
Concessione del suolo pubblico.

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

PRATICHE nn. 82026 - 75033

n. racc. 34

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la determina sindacale n. 37 del 14 giugno 2001 e successive proroghe con la quale il Sindaco nomina il sottoscritto responsabile di posizione organizzativa;

Visti gli atti d'ufficio;

Considerato che gli immobili di proprietà della società:

“ s.r.l.”
Cod. Fisc. n.

Siti in Riposto: Piazza Marinali d'Italia n. 7 ang. viale Amendola

In catasto foglio n°2 Particelle n° 291 sub 17

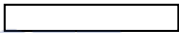
Richiamato il proprio verbale d'ispezione del 18.10.2007, a ciò delegato, dal quale risulta che gli immobili da adibire ad **Albergo e Centro Congressuale Polifunzionale** è stato eseguito in conformità al progetto approvato con concessione edilizia:

- C.E. n. 82026 del 30.10.2002 – variante n. 820263 del 08.02.2006;
- C.E. n. 75033 del 31.10.2002 – variante n. 750331 del 08.02.2005;
- Autorizzazione variante finale n. 750332 del 02.03.2007 e successiva comunicazione del 11.10.2007 prot. III n. 4681.

Visto il parere igienico-sanitario espresso dal Responsabile dell'Unità Operativa d'Igiene Pubblica Dott.ssa Genoveffa Mandolfo in data 19.10.2007 in prot. 23272/SIP;

Ai sensi dell'art. 220 del T.U. delle leggi Sanitarie 27 luglio 1934, con l'osservanza delle norme dettate dal Regolamento Edilizio Comunale e che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità;

- **Visti** gli artt. 221 e 226 del T.U. delle leggi Sanitarie;
- **Visti** gli artt. Corrispondenti del locale Regolamento d'Igiene;
- **Visto** il certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato a firma dell'arch.

 depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania in data **30.06.2006**

Posizione n. 73174;

- **Visto** il certificato di Conformità dell'Ufficio del Genio Civile di Catania rilasciato in data **30.11.2006** in **Prot. n. 42019;**
 - **Visto** il progetto e la dichiarazione di conformità di cui alla legge 46/90 inerente l'impianto elettrico **del 20.11.2006 e del 31.05.2007;**
 - **Vista** la dichiarazione di conformità di cui alla legge 46/90 inerente l'impianto idrico - sanitario ed antincendio **del 21.09.2007;**
 - **Visto** il progetto e la dichiarazione di conformità di cui alla legge 10/91 inerente l'impianto di climatizzazione **del 10.10.2007;**
 - **Visto** il verbale di verifica al funzionamento degli ascensori rilasciato dalla EUROCERT in data **22.10.07** e le dichiarazioni di conformità degli impianti rilasciate dalla ditta Otis Ascensori S.p.a. in data **13.11.07** ed ;
 - **Visto** il preventivo parere favorevole espresso dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Catania **del 19.08.2005** in **prot. 6869;**
 - **Vista** la ricevuta di **€. 1.510,00** del **15.11.2007** comprovante il pagamento della tassa di Concessione Comunale;
 - **Vista** l'autorizzazione allo scarico dei reflui civili nella pubblica fognatura del **15.05.07** rilasciata alla stessa per l'immobile sopra descritto;
- con il presente atto

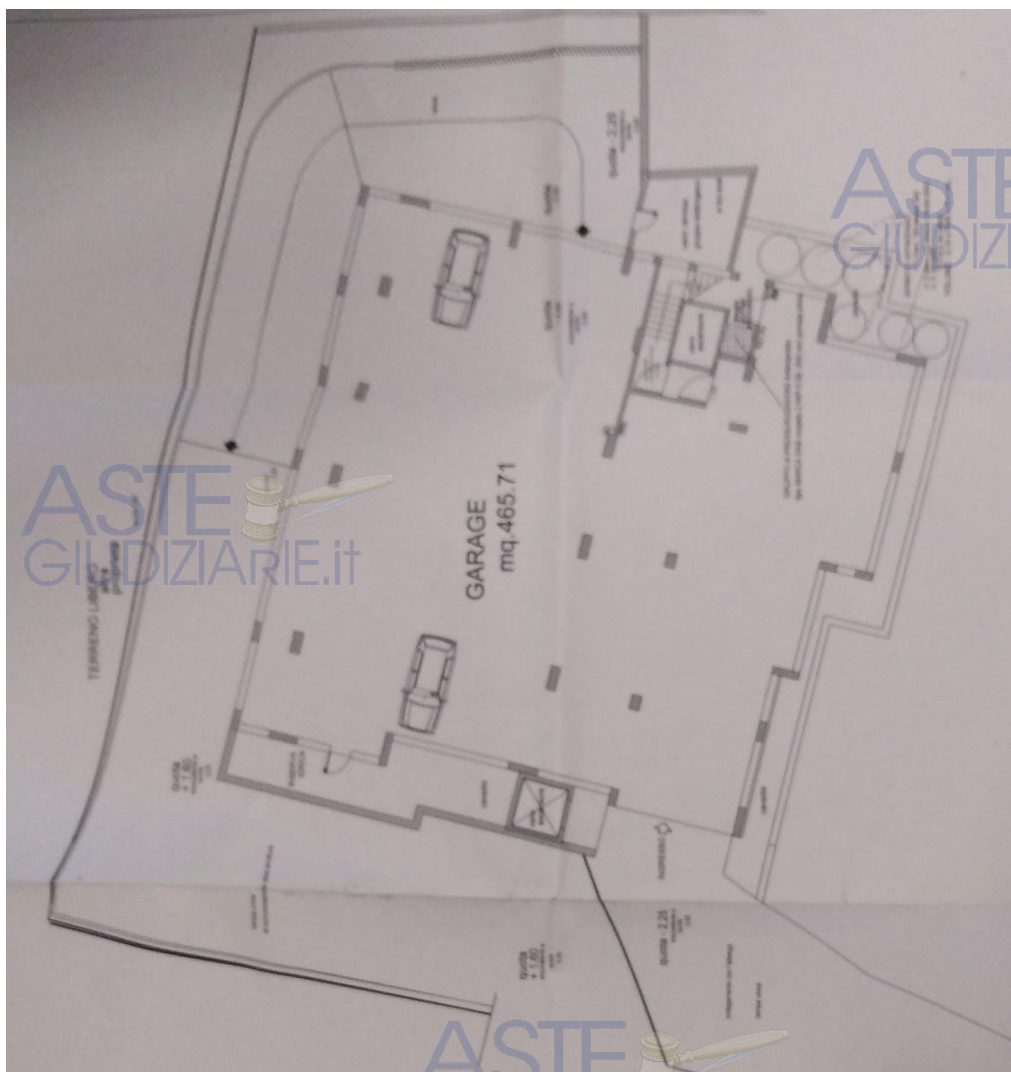
AUTORIZZA

L'AGIBILITA' degli immobili da adibire ad Albergo e Centro Congressuale Polifunzionale, a tutti gli effetti di legge.

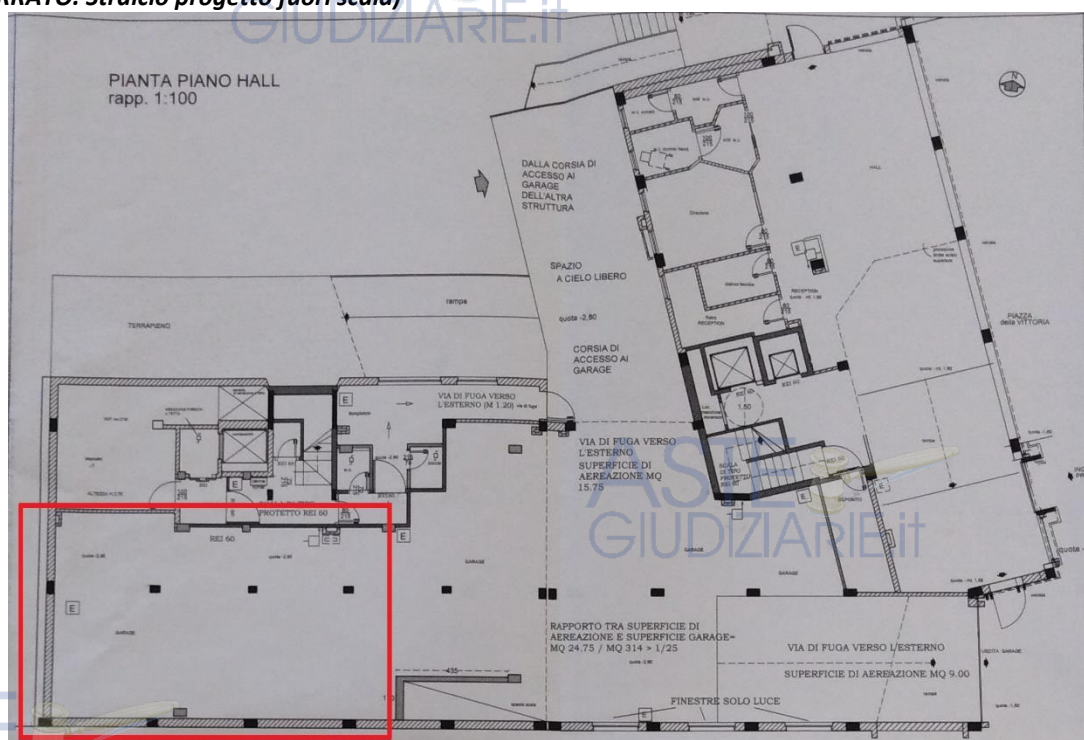
Riposto, 19 novembre 2007



Il Responsabile del Settore
geom. Antonino Castriano



(PIANO SEMINTERRATO. Stralcio progetto fuori scala)



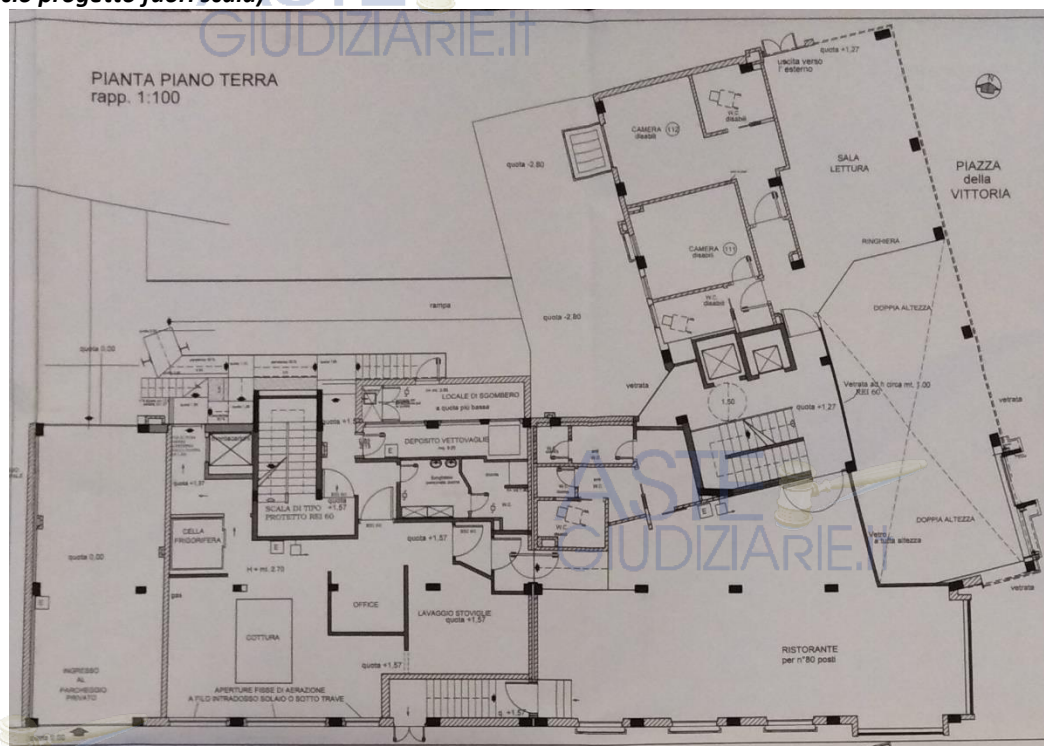
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 478/2018

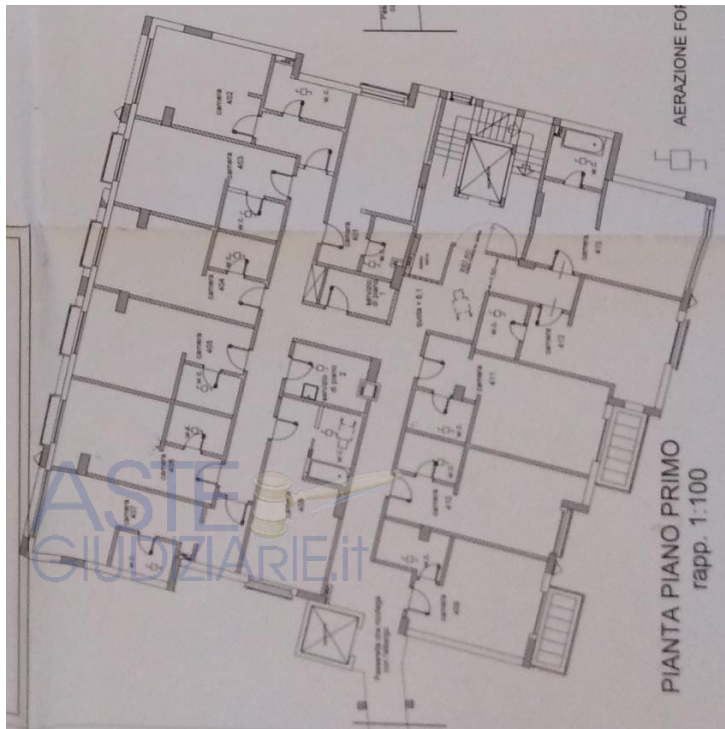
Esperto del Giudice: Geom. Giovanni Rubuano

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



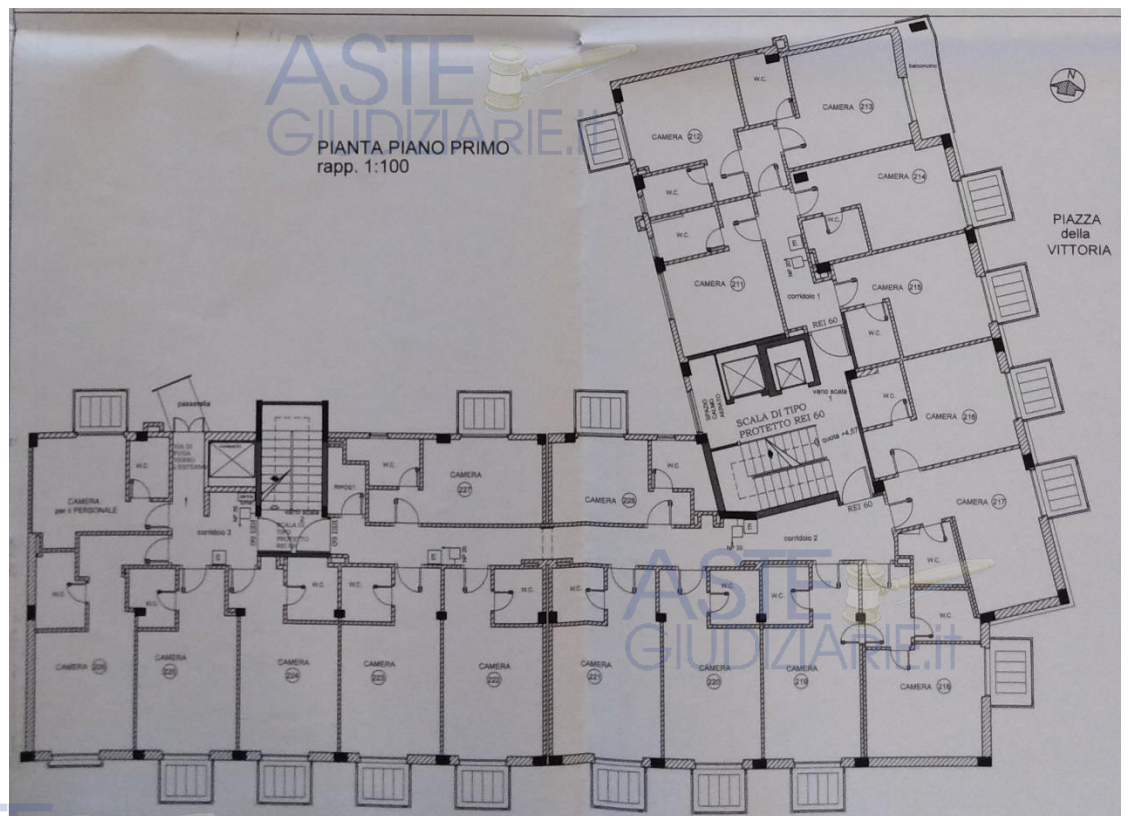
(PIANO TERRA. Stralcio progetto fuori scala)





ASTE
GIUDIZIARIE.it

(PIANO PRIMO. Stralcio progetto fuori scala)

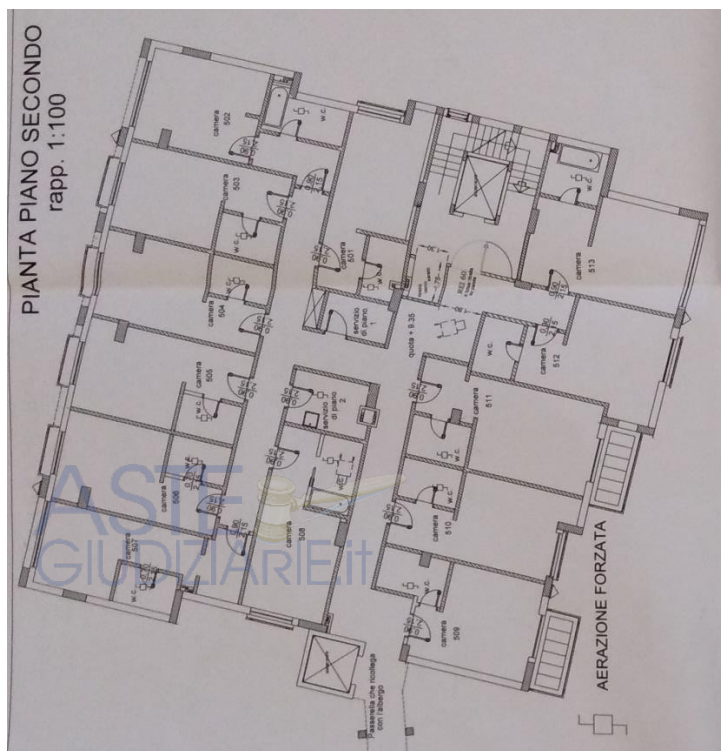


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 478/2018

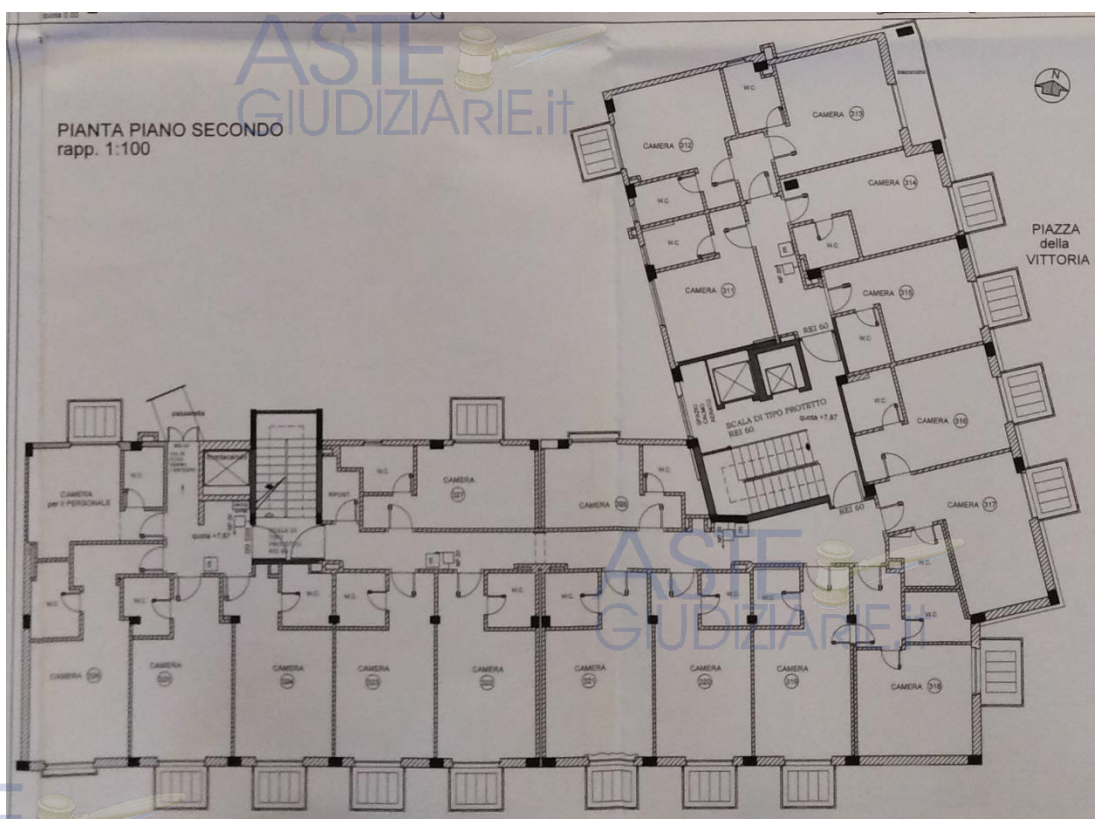
Esperto del Giudice: Geom. Giovanni Rubuano

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

(PIANO SECONDO. Stralcio progetto fuori scala)

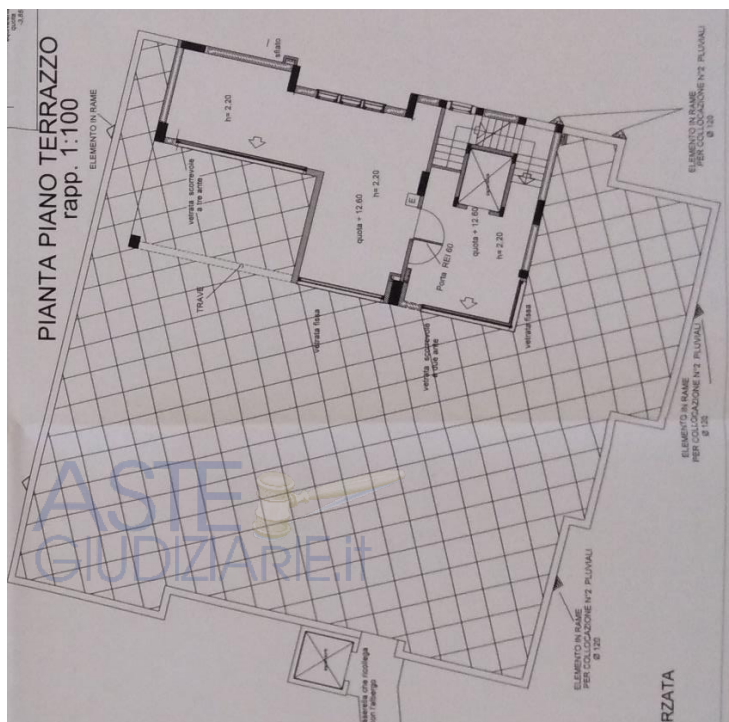


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 478/2018

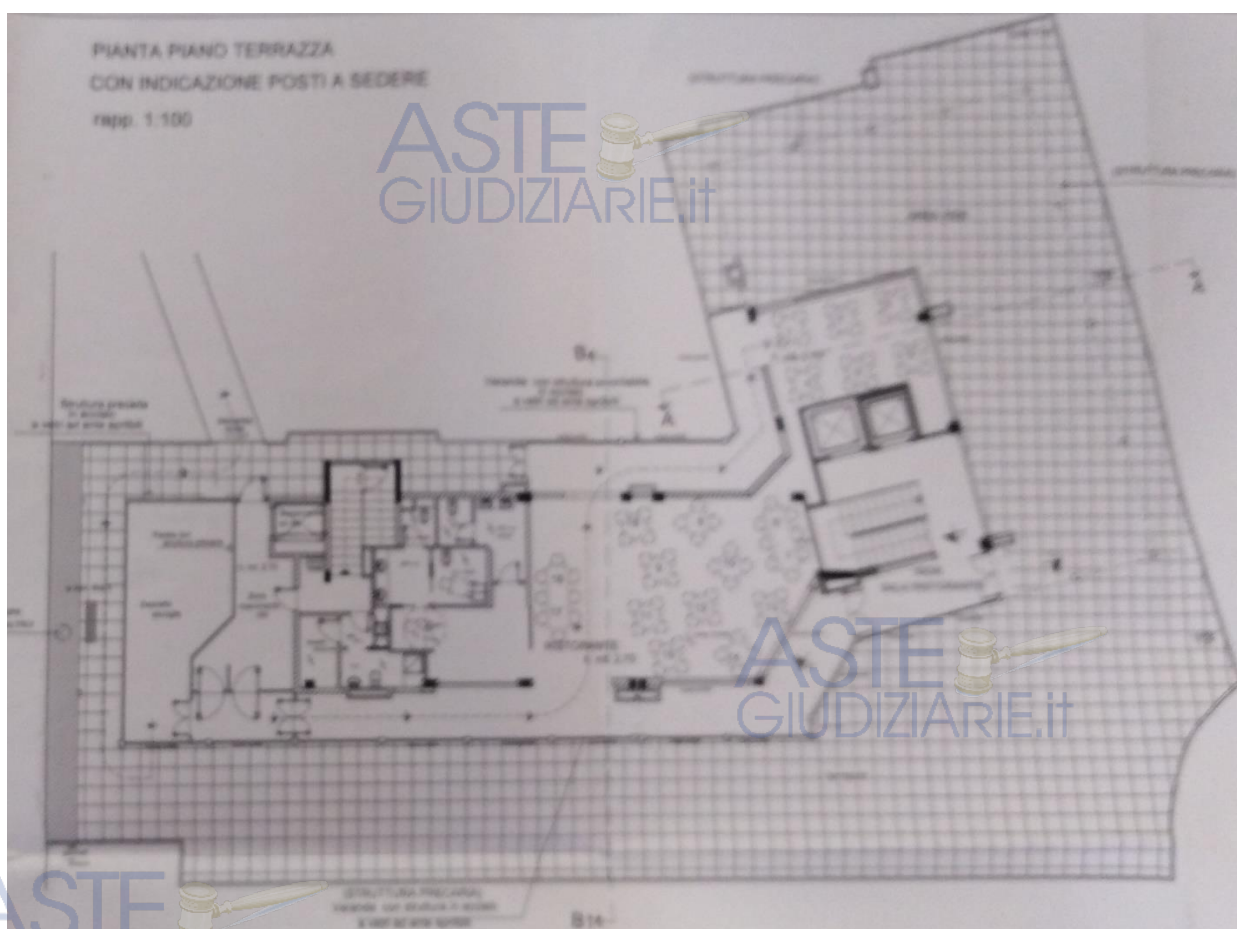
Esperto del Giudice: Geom. Giovanni Rubuano

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

(PIANO TERRAZZO. Stralcio progetto fuori scala)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 478/2018

Esperto del Giudice: Geom. Giovanni Rubuano

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

j) IMMOBILE ABUSIVO



k) ISTANZA DI CONDONO

l) ABUSO NON SANABILE



m) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Non si riscontra l'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

- Nell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 28.11.2002 si legge solo che <<L'immobile viene ceduto con ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e comproprietà, tutto incluso e nulla escluso e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova>>.
- Nell'atto di donazione del 23.07.2004 si legge solo che <<Quanto oggetto della donazione viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova ben noto e accettato dalla parte donataria, con le inerenti accessioni e pertinenze, servitù attive e passive in atto esistenti per stato dei luoghi e titoli derivativi>>.

n) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI INOPPONIBILI



Non si riscontra l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

p) SITUAZIONE CONDOMINIALE



q) DISPONIBILITÀ DEL BENE

In data 31.08.2020 immobile occupato. Con scrittura privata del 10.02.2020 la "***** S.r.l. in liquidazione", che aveva in comodato l'immobile in oggetto con giusto contratto di comodato d'uso gratuito del 01.05.2011 registrato al n. 1450 serie 3 in data 09.05.2011, ha ceduto a decorrere dal 01.03.2020 il suddetto



comodato a "***** S.r.l. – *****" con sede in **** (*) ***** P.IVA ***** e ***** in qualità di comodante ha accettato.

Con **contratto di affitto di ramo di azienda** del 30.01.2020 registrato il 10.02.2020 al n. 4319 la "***** S.r.l. in liquidazione" ha concesso in affitto alla stessa società "***** S.r.l. – *****" il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione di un'attività alberghiera con ristorazione e bar corrente in Riposto, Via dei Marinai d'Italia n. 7 sotto l'insegna "*****", per la quale è titolare delle **licenze amministrative** (autorizzazioni sanitarie, vendita di prodotti alcolici, esercizio attività turistico ricettiva, somministrazione di alimenti e bevande), comprensivo di tutti gli arredi e le attrezzature.

r) DESCRIZIONE DEL BENE

La struttura si compone di **due edifici collegati fra loro da passerella aerea**, nonché da percorsi carrabili e pedonali interni.

In totale nell'intera struttura alberghiera sono allocati:

- un ristorante per n. 80 posti al piano primo;
- un ristorante per n. 160 posti al piano terrazza;
- una piscina di mq 180;
- due bar;
- una sala conferenza polifunzionale di mq 250 per n. 174 posti;
- una saletta di n. 30 posti;
- n. 66 camere per un totale di **n. 170 posti letto** dislocate in entrambe le strutture.
(n. 2 camere singole, n. 26 camere doppie, n. 36 camere triple, n. 2 camere quadruple).

La struttura alberghiera in oggetto presenta requisiti tali da essere inserita nelle strutture alberghiere con categoria 4 stelle

Il **primo plesso** è adibito esclusivamente a struttura alberghiera, con reception e servizi per il ricevimento. Si compone di un piano seminterrato adibito in parte a garage di circa mq. 300 servito da rampa esterna e in parte a quota maggiore rispetto al piano garage a hall e reception di circa mq. 160, prospiciente Via dei Marinai d'Italia.

A quota superiore, si trovano:

- la cucina di circa mq 96 dotata di servizi, e locale deposito ,
- la sala ristorante per n. 80 posti a sedere con relativi servizi igienici,
- una zona lettura di circa mq 25.
- n. 2 camere per disabili per un totale di **n. 4 posti letto**.

Ai due piani superiori trovano posto n. 38 camere (19 a piano) per un totale di **n. 92 posti letto**.

Il **secondo plesso**, oltre a caratteristiche alberghiere con servizi annessi, presenta due sale conferenze e un bar. Si accede tramite l'uso di percorsi interni, rampe e scale, che portano su un ampio spazio attrezzato con adiacenti i servizi igienici con relativi spogliatoi ad uso esclusivo della piscina. Quindi si accede alle due sale conferenze capaci di n. 174 posti a sedere, con annessi servizi igienici di cui uno per disabili. Adiacente alle sale si trova un bar.

I piani superiori sono collegati alla Hall tramite due ascensori e una scala. Il primo e il secondo piano comprendono rispettivamente n. 13 camere con relativi servizi igienici di cui 2 per disabili, per un totale di n. 74 posti letto. Sono presenti inoltre locali per i servizi di piano, per il deposito dei carrelli e per le attrezzature necessarie alla pulizia giornaliera.

Nel **piano copertura** è caratterizzato da un'ampia terrazza di circa mq 490 dove è collocata una sala ristorante da n. 160 posti a sedere utilizzata per banchetti e cerimonie.

All' interno del lotto su cui prospettano le strutture si trova una **piscina ad uso esclusivo della struttura**, con ampio spazio attrezzato con verde e relativi servizi.

Dotazioni impiantistiche:

- impianto idrico: adduzione diretta dall'acquedotto comunale. La struttura è dotata inoltre di un pozzo privato per integrare l'adduzione;
- impianto elettrico: l'impianto è sezionato con numerose prese per stanza che permettono un utilizzo flessibile dei locali;
- impianti speciali: rete WiFi che copre tutta la struttura ed impianto di videosorveglianza nelle aree comuni;
- impianto telefonico: tutte le camere sono dotate di presa telefonica;
- impianto di condizionamento: la struttura è dotata di impianto di condizionamento centralizzato e domotizzato indipendente per ogni camera;
- impianto acqua calda sanitaria: l'acqua calda è garantita tramite caldaia a gas;
- impianto di messa a terra: la struttura è collegata all'impianto di messa a terra ;
- impianto antincendio: è presente un impianto di estinzione con idranti e estintori, un impianto di rilevazioni fumi collegato alla centrale di allarme. Albergo e gruppo elettrogeno, attività di cui al DPR 151/2011 66.2 categoria B – 66.2 categoria B – 49.1 categoria A. La conformità antincendi è stata oggetto di regolari rinnovi periodici, ultimo con richiesta del 12.12.2014.

Gli impianti sono funzionanti e come dichiarato dalla proprietà in possesso delle certificazioni di conformità alle normative vigenti.

La struttura nel suo complesso di presenta in **buone condizioni di manutenzione** e non si evidenzia la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)
Ricettiva	4.000
Area scoperta	2.100
Terrazze	890
Autorimesse	940
Centrale ENEL	16
Totale	9.746
Superficie ragguagliata (commerciale)	4.800

Le superfici reali sono ricavate dagli elaborati grafici.

Coefficienti di ragguaglio: ricettivo (1), area scoperta (0,1), terrazze (0,1), autorimesse (0,5), cabina ENEL (0,1).

s) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

1. PREMESSA

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo basato su **procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci**, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su *standard internazionali e nazionali* ed in particolare:

1. International Valuation Standard (IVS) versione 2017;
2. RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2017;
3. European Valuation Standard 2016;
4. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2018;
5. Linee Guida ABI 2018;
6. Norma UNI 11612:2015.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i suoi dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il **rapporto estimativo**, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

2. DEFINIZIONE DEL VALORE

2.1 Valore di mercato

Il **Regolamento (EU) n. 575/2013** definisce all'art. 4 comma 1, punto 76), il valore di mercato come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Anche le definizioni adottate negli standard internazionali sono sostanzialmente corrispondenti alla definizione sopra richiamata:

- **European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA:**

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

- **International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS 2017:**

«l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita,

a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiamo agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni».

2.2 Valore di vendita giudiziaria

Il valore di vendita giudiziaria è un valore di vendita forzata nelle specifiche condizioni del mercato giudiziario.

«Il valore di vendita giudiziaria è il più probabile valore, alla data di stima, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere aggiudicata, attraverso un'asta giudiziaria, in un tempo definito e stabilito, durante il quale la parte acquirente possa acquisire la maggior parte delle informazioni soprattutto attraverso la consulenza estimativa prodotta dall'esperto». (Mottadelli-Ponti, 2016).

2.3 Valore di vendita forzata

Codice delle Valutazioni Immobiliari | Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa (Cap. 3, 2.13):

«Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile».

(Anche **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, ABI 30 Novembre 2018 e EVS 2016 – EVS 5.10.7 IVS 2017 - 104 - 170, inclusi in Standard RICS 2017**).

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore e pertanto la valutazione non viene effettuata sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto.

2.4 Valore di mercato con assunzione

Sempre secondo le sopra richiamate Linee guida ABI:

«Per valore di mercato con assunzione si intende quel valore del bene immobile a garanzia di un credito inesigibile stimato dal perito in virtù delle condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva o stragiudiziale, avviate per il recupero del credito. In tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il perito deve indicare nel rapporto di valutazione».

(Anche **Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia di crediti inesigibili. ABI gennaio 2018 e Codice delle Valutazioni Immobiliari | Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa, Cap. 3, 2.6.1**).

3. APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

	PROCEDIMENTI DI STIMA
1	Metodo del confronto di mercato (market comparison approach)
2	Metodo finanziario (income approach)
3	Metodo dei costi (cost approach)

3.1 Scelta del procedimento di stima

Con la pandemia da **Covid-19** da subito si sono profilati **scenari di incertezza** per la valutazione degli immobili, in special modo quelli a destinazione turistico-ricettivo. Allo stato attuale permane difficile avere una percezione chiara dell'andamento futuro dello specifico segmento di mercato e pertanto **si assume che la stima sia riferita al periodo immediatamente pre-covid** e si consiglia di tenere monitorata con frequenza la valutazione.

Tenuto conto dell'assunzione per la valutazione (stima periodo pre-covid) e delle caratteristiche dell'immobile (hotel di piccole dimensioni e medio e/o che non presentano fluttuazioni nella redditività) il metodo applicato è il **metodo finanziario della capitalizzazione diretta** (*direct capitalization*).

Il metodo della capitalizzazione diretta converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, **dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione oppure moltiplicandolo per un fattore**.

Tale metodo prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento immobiliare, presentandosi così nella forma più semplice e di immediata applicazione.

Nella stima immobiliare il fattore di moltiplicazione del reddito è poco o affatto utilizzato nella pratica professionale estimativa italiana, che preferisce dividere il reddito per il saggio di capitalizzazione.

$$V = \frac{R}{i}$$

V = valore di mercato dell'immobile da stimare [euro]

R = reddito annuo dell'immobile da valutare [euro · anno]

i = saggio di capitalizzazione annuo

$$V = R \cdot GRM$$

V = valore di mercato dell'immobile da stimare [euro]

R = reddito annuo dell'immobile da valutare [euro · anno]

GRM = Gross Rent Multiplier

La **determinazione del reddito** è svolta con il bilancio estimativo:

- **bilancio della gestione alberghiera** è volto a determinare il **reddito lordo** annuo dell'immobile considerando nell'attivo il fatturato annuo delle prestazioni alberghiere tipiche e nel passivo i costi della gestione alberghiera e il profitto normale;
- **bilancio immobiliare** è volto a determinare il **reddito netto** annuo dell'immobile considerando nell'attivo il reddito lordo annuo calcolato con il primo bilancio e nel passivo il costo di esercizio dell'immobile.

I bilanci estimativi sono bilanci preventivi, medi e ordinari intesi a determinare il reddito da capitalizzare al fine della ricerca del valore di mercato.

La **ricerca del saggio di capitalizzazione** è correlata al reddito da capitalizzare, di conseguenza al reddito netto corrisponde il saggio di capitalizzazione netto e al reddito lordo il saggio di capitalizzazione lordo. Le tecniche di ricerca sono:

- **estrazione diretta**, rapporto tra canoni e prezzi degli immobili nello stesso segmento di mercato;
- **estrazione remota**, con dati derivanti da un mercato "prossimo";
- **build up approach**, quale somma dei fattori specifici di rischio individuati;
- **band of investment**, partendo dalle componenti base individuabili secondo il criterio finanziario (capitale proprio e debito) o secondo il criterio immobiliare (edificio e suolo).

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Bilancio della gestione alberghiera

La stima del reddito lordo si svolge tramite il bilancio relativo all'impresa alberghiera.

- I ricavi ritraibili dall'albergo sono quelli relativi alla vendita delle camere in ragione del 75% e da altro (ristorazione, banchetti, ecc.) per il restante 25%. Con riempimento medio annuo pari al **40% (tasso di occupazione)**, **ricavo medio a posto letto € 65,00** e numero di **posti letto 170**, si ha:

da camere = € 65,00 · 0,40 · 170 · 365 = 1.613.300,00 euro anno

da altro = € 1.613.300,00 · 0,25 / 0,75 = 537.766,67 euro anno

Totale in cifra tonda € 2.150.000,00 euro anno

- Il **passivo** del bilancio della gestione alberghiera è riportato secondo le voci di spesa ordinarie.

Bilancio della gestione alberghiera

Attivo (euro)		Passivo (euro)	
Fatturato (F)	2.150.000,00	Ammortamento	75.000,00
		Materie prime	35.000,00
		Materiale di consumo	40.000,00
		Lavorazioni esterne	110.000,00
		Spese generali	35.000,00
		Generi pulizia	20.000,00
			315.000,00
		Assicurazioni	10.000,00
		Retribuzioni	530.000,00
		Contributi	210.000,00
		Emolumenti	10.000,00
			750.000,00
		Energia elettrica	35.000,00
		Gas	35.000,00
		Acqua	45.000,00
		Telefono	7.000,00
			122.000,00
		Tasse, imposte	30.000,00
		Interessi netti	110.000,00
		Consulenze	20.000,00
		Manutenzione	35.000,00
		Spese bancarie	10.000,00
		Pubblicità	65.000,00
		Costo (CT)	1.467.000,00
		Netto	683.000,00
	2.150.000,00		2.150.000,00

Rapporto tra il costo e il reddito lordo della gestione alberghiera (circa 68%)

$$c_1 = \frac{CT}{F} = \frac{1.467.000,00}{2.150.000,00} = 0,682$$

4.2 Determinazione del reddito lordo annuo (RL)

L'utile di esercizio normale per l'impresa alberghiera (π) è fissato pari al 10% dei costi totali (ammortamento, manutenzione, assicurazione, spese per acquisti, oneri fiscali, salari, interessi) e del reddito lordo come suggerito nel particolare segmento di mercato.

Il canone lordo RL della locazione immobiliare è ottenuto sottraendo al fatturato F i costi totali CT e il profitto normale della gestione alberghiera, calcolato sulla somma dei costi e del canone incognito come segue:

$$RL = F - CT - \pi \cdot (CT + RL)$$

avendo indicato con π l'aliquota di profitto.

Il reddito lordo annuo dell'immobile da valutare è pari allora a:

$$RL = \frac{F - CT \cdot (1 + \pi)}{1 + \pi}$$

e sostituendo si ottiene:

$$RL = \frac{2.150.000,00 - 1.467.000,00 \cdot (1 + 0,10)}{1 + 0,10} = 487.545,45 \text{ euro/anno}$$

in cifra tonda **490.000,00 euro annuo lordo (RL)**.

E risulta verificata la sostenibilità del canone. Una metrica che viene infatti utilizzata nel settore alberghiero è il "rapporto di copertura del canone di locazione" per verificare l'effettiva sostenibilità del canone nell'intera durata del contratto, determinato dal rapporto tra il margine operativo netto dell'attività alberghiera e il canone lordo. Tipicamente affinché sia considerato sostenibile tale valore deve essere nell'intervallo tra 1 e 1,50. Rapporto di copertura del canone di locazione:

$$\frac{683.000,00}{490.000,00} = 1,39$$

Un'altra metrica utilizzata è l'"incidenza percentuale del canone lordo sui ricavi totali" che deve essere compresa tra il 20% e il 25%:

$$\frac{490.000,00}{2.150.000,00} = 0,2279 \text{ (22,79\%)}$$

4.3 Ricerca del saggio di capitalizzazione lordo (iL)

La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge con la tecnica dell'**estrazione diretta di mercato**. Di un immobile simile posto sul lungomare di Giardini Naxos si conosce il prezzo di compravendita € 4.100.000,00 (atto del settembre 2015) e si stima il reddito lordo € 310.000,00 circa. Quindi il saggio di capitalizzazione lordo è pari a

$$iL = \frac{310.000,00}{4.100.000,00} = 0,0756 \text{ (iL = 7,5\%)}$$

Il saggio di capitalizzazione ricavato trova riscontro anche dall'analisi di due flussi di cassa per la valutazione di due strutture alberghiere comparabili:

- Struttura alberghiera Taormina: reddito lordo € 205.606,00 – valore € 2.811.352,00 – saggio di capitalizzazione lordo 7,31% (stima gennaio 2018);
- Struttura alberghiera Catania: reddito lordo € 1.158.460,00 – valore € 14.760.000,00 – saggio di capitalizzazione lordo 7,84% (stima luglio 2019).

4.4 Valore di mercato

Il valore di mercato nella capitalizzazione diretta si ha **dividendo il reddito lordo annuo per il saggio lordo di capitalizzazione**. Pertanto con RL = € 490.000,00 e iL = 7,5 %

$$V = \frac{RL}{iL} = \frac{490.000,00}{0,075} = 6.533.333,33 \text{ euro}$$

Valore stimato con direct capitalization	€ 6.533.333,33
Regolarizzazione difformità catastali punto g) pag. 12	-€ 1.000,00
Regolarizzazione urbanistiche punto i) pag. 12	-€ 5.000,00
Valore di mercato	
arrotondato	
€ 6.500.000,00	
(euro seimilionicinquecentomila/00)	
circa € 100.000,00 a camera	
circa € 1.350,00 al metro quadrato.	

t) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria, meglio definito **valore di mercato con assunzione** al punto 3.1 delle "LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI" del gennaio 2018 viene determinato sottraendo al valore di mercato stimato una riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Valore di mercato	€ 5.860.666,67
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	- 15%
Valore di vendita giudiziaria	
arrotondato	
€ 5.525.000,00	
(euro cinquemilionicinquecentoventicinquemila/00)	

u) VENDITA

- Unico lotto.

v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- In allegato.

w) VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA

- Non necessario.

x) PROGETTO DI DIVISIONE

- Non necessario.

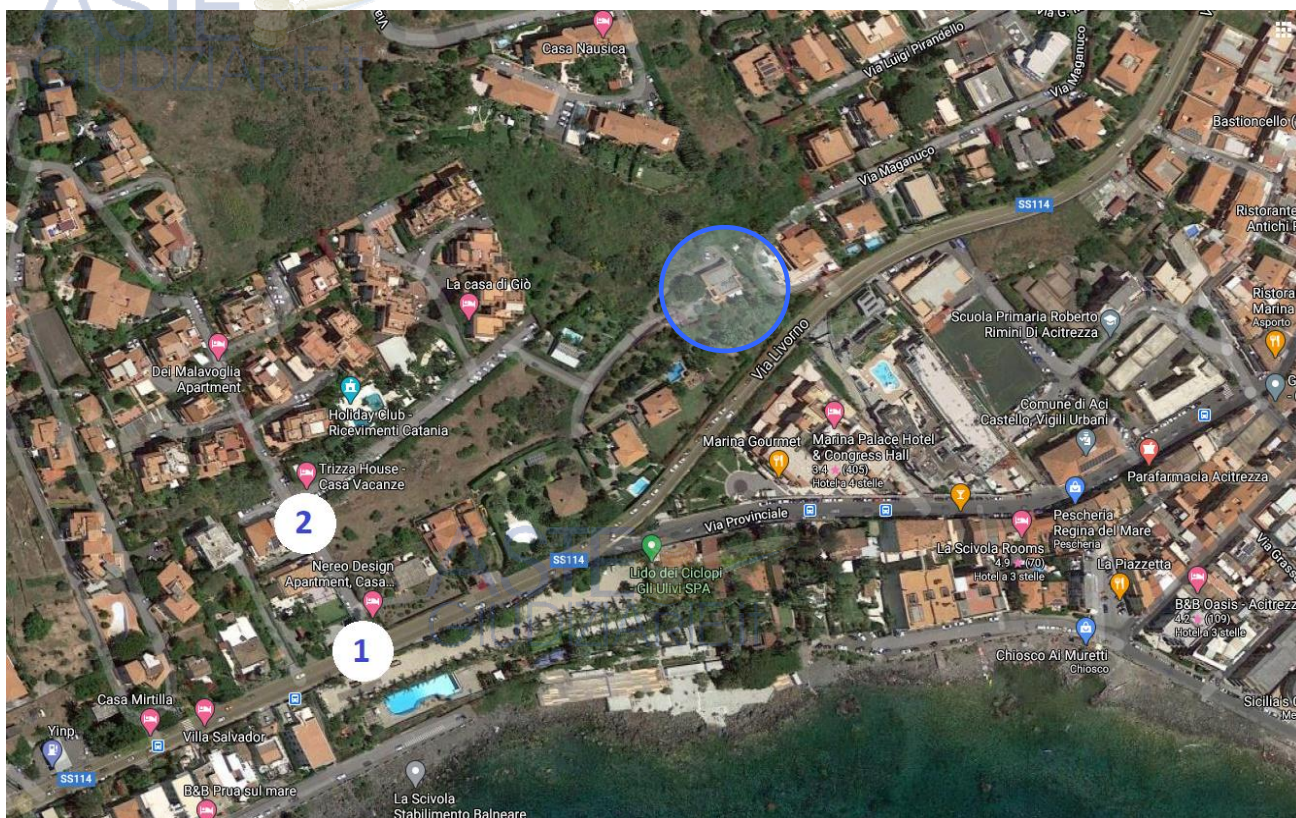
COMUNE DI ACI CASTELLO
APPARTAMENTO IN VILLA
VIA LIVORNO N. 15
LOTTO 2

a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Appartamento in villa (porzione) posto al piano terra del fabbricato a due elevazioni ubicato nel Comune di Aci Castello frazione di Acitrezza in Via Livorno n. 15, composto da quattro vani e accessori e **confinante** da tutti e quattro i lati con terreno.

Per arrivare all'immobile dalla Via Livorno-S.S. 114 si svolta su Via dei Malavoglia quindi su Via Polifemo per poi alla fine percorrere un tratto di strada privata.

- **Catasto Fabbricati** – Foglio 2 part. 543 sub. 1



- 1 -

Ingresso da Via Livorno-S.S. 114 in Via dei Malavoglia



- 2 -

Ingresso Via Polifemo

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 478/2018

Esperto del Giudice: Geom. Giovanni Rubuano

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

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' DEL BENE

***** nat* a ***** il **.**.**** C.F. ***** per la quota dell'intero in nuda proprietà in regime di separazione dei beni e ***** nat* a ***** (***) il **.**.**** C.F. ***** e ***** nat* ad ***** il **.**.**** C.F. ***** per la quota ad ½ ciascuno di usufrutto, giusto atto di compravendita del 22.07.1996 a firma del Notaio Muscarà Achille, repertorio n. 50648, trascritto il 24.07.1996 ai nn. 24056/18400 da potere di ***** nat* a ***** il **.**.**** e ***** nat* a ***** il **.**.****. ***** usufrutto per 1/1, ricongiungimento di usufrutto del 29.06.2010 per morte di *****.

d) PROVENIENZA DEL BENE

***** nat* a ***** il **.**.**** C.F. ***** e ***** nat* a ***** il **.**.**** C.F. ***** proprietà esclusiva in ragione di una metà indivisa per ciascuno.

Divisione parziale degli immobili con atto a firma del Notaio Niutta Carlo del 28.10.1994 repertorio n. 63530/6480 registrato a Messina in data 28.10.1994 al n. 4050, trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Catania il 18.11.1994 al n. 37338 d'ordine e al n. 27457 di formalità e successivo atto di rettifica a firma del medesimo notaio in data 12.11.1994 repertorio n. 63553/6502, trascritto presso l'Ufficio dei registri Immobiliari di Catania in data 02.12.1994 al n. 38833 d'ordine e al n. 28513 di formalità. Immobili pervenuti con denuncia di successione n. 551 vol. 157 registrata all'Ufficio Registro Successioni di Acireale, trascritta presso l'Ufficio dei registri immobiliari di Catania l'8.03.1982 al n. 9498 d'ordine e al n. 7931 di formalità, per morte il **.**.**** del padre ***** fu ***** nat* a ***** (***) il **.**.****.

e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Documentazione agli atti **completa**.

f) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo trascritto il 25.05.2018 ai nn. 20053/14996, nascente da verbale di pignoramento di immobili del 23.04.2018 emesso dal Tribunale di Catania rep. n. 4371, a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede a Siena – codice fiscale 00884060526 – e contro ***** nat* ad ***** (CT) il **.**.**** C.F. *****

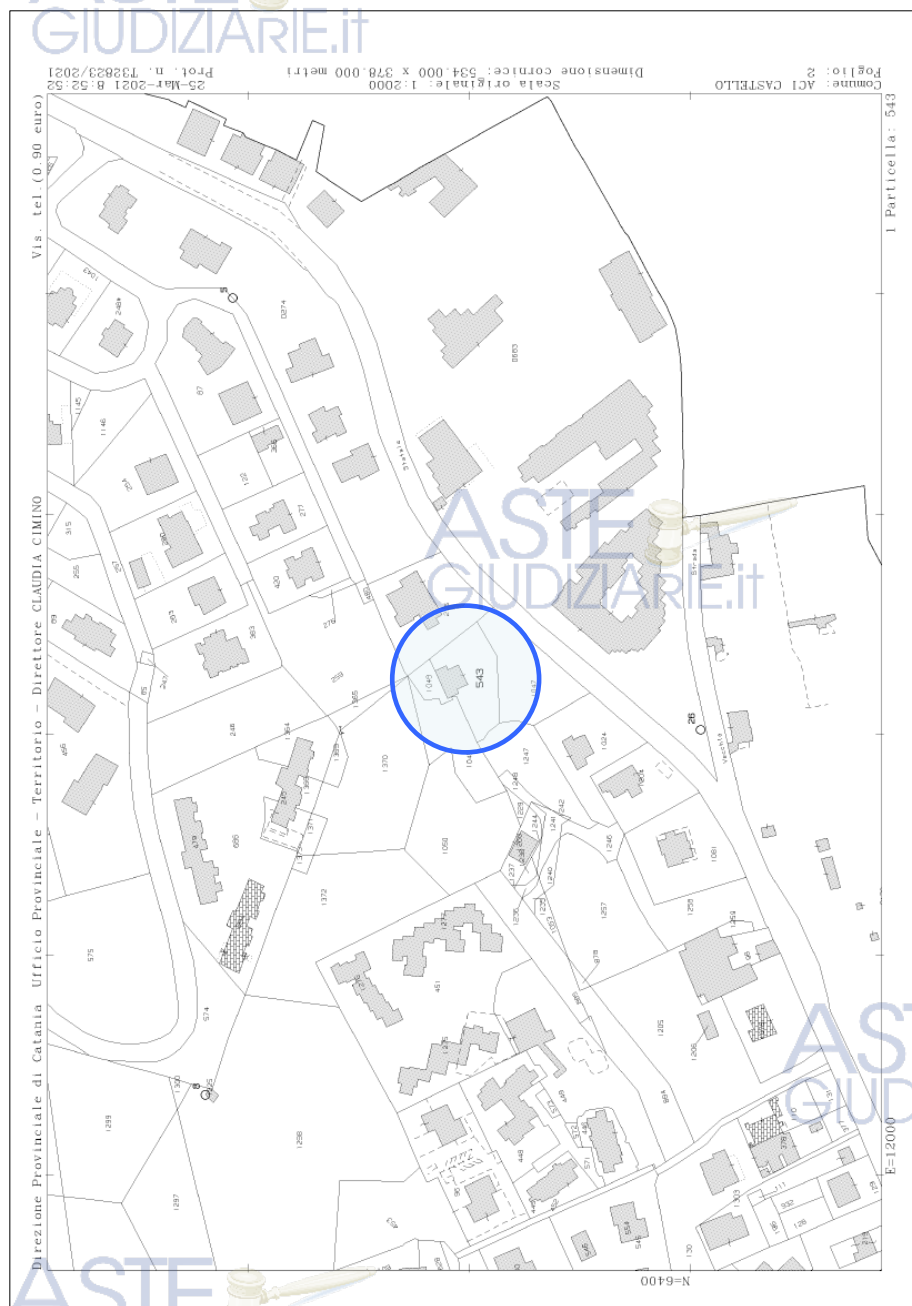
***** e ***** nat* a ***** il *.*.*.* C.F. *****, avente per oggetto
beni di **** per la quota dell'intero in nuda proprietà, Comune di Aci Castello, foglio 2 part. 543 sub. 1.

g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

Catasto fabbricati Comune di Aci Castello

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	2	543	1	Cens.	Zona	A/7	2	5,5 vani	Catastale Totale: 124 m ² Totale escluse aree scoperte**: 124 m ²	Euro 568,10

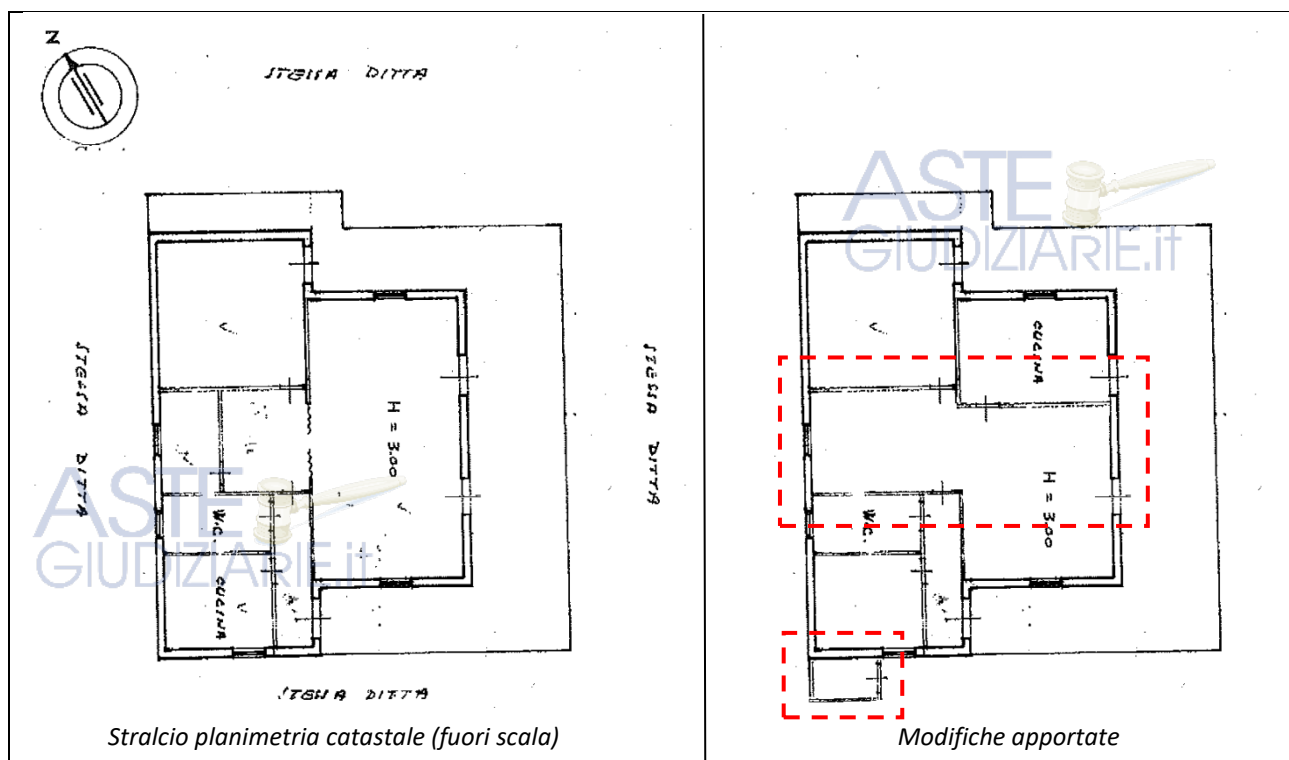


Mappa catastale (fuori scala)

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 478/2018

Esperto del Giudice: Geom. Giovanni Rubuano

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



Si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni e un locale ripostiglio sottoballatoio con ingresso dall'esterno.
Non conforme ma regolarizzabile. Prestazione tecnica e oneri catastali totale € 700,00.

h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non necessario.

i) CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA

Unità immobiliare facente parte del fabbricato realizzato con **licenza edilizia del 10.07.1973**, protocollata agli atti del Comune di Acì Castello con il n. 10449 in data 24.10.1972, e successiva **variante n. 937 del 19.01.1974** e nulla osta ai lavori del 23.12.1975.

Certificazione di abitabilità e conformità del 24.12.1975 prot. n. 3978.

Si riscontra:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- un locale ripostiglio sottoballatoio con ingresso dall'esterno non previsto in progetto

Non conforme ma regolarizzabile (si precisa che qualora il locale ripostiglio esterno non possa essere regolarizzato le spese di demolizione e di ripristino eguagliano le somme sotto stimate occorrenti per la regolarizzazione e pertanto nel complessivo l'importo rimane pressoché invariato).

Stima somme da pagare

C.I.L.A. e/o S.C.I.A. in sanatoria, compresi oneri e diritti	€ 3.000,00
Prestazione tecnica	€ 1.500,00
Totale	€ 4.500,00

j) IMMOBILE ABUSIVO

k) ISTANZA DI CONDONO



l) ABUSO NON SANABILE



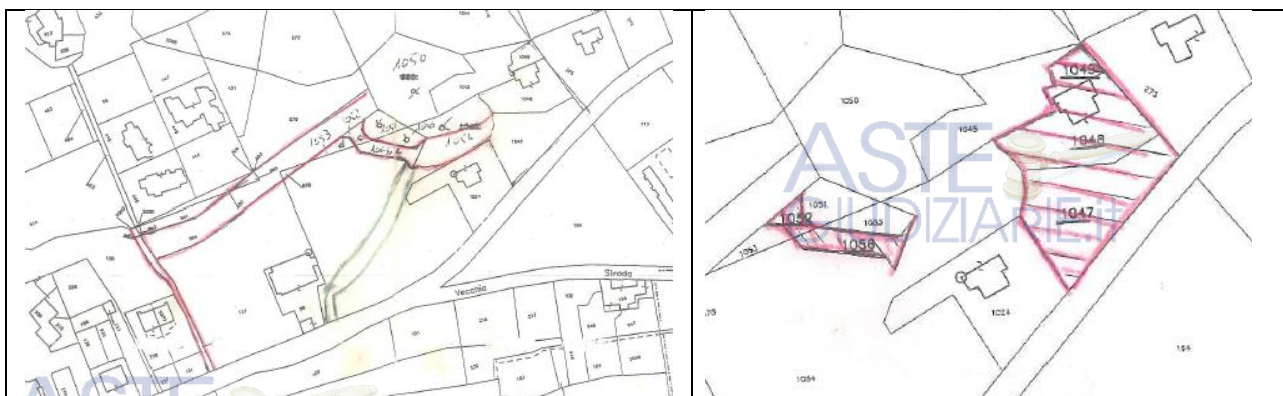
m) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Non si riscontra l'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

- Nell'atto di compravendita del 22.07.1996 (atto di provenienza) si legge <<che a tutti gli immobili oggetto del presente atto si accede, in atto dalla stradella individuata in contorno "verde" nella planimetria come appresso allegata sotto la lettera "A"; nonché, per servitù attiva di passaggio, dalla stradella comune privata (costituita dalla particella 411 del medesimo foglio di mappa 29 che ha inizio dalla S.S. 114 e, in senso perpendicolare a quest'ultima, nel suo primo tratto sale verso la collina e poi prosegue in senso ovest-est, sulle particelle 884, 885 e 878, fino a giungere al terreno costituito dalle summenzionate particelle 1052 e 1056 (di cui ai punti 2 dei superiori articoli primo e secondo) e prosegue su terreno di proprietà degli alienanti fino a giungere alle particelle 1047 e 1048 (oggetto del presente atto).

Quest'ultima stradella figura individuata in contorno "rosso" nella planimetria che, previa visione ed approvazione dei comparenti, sottoscrizione degli stessi e di me notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale.

Convengono espressamente i comparenti che su quest'ultima stradella vanta anche una servitù attiva di passaggio la villetta ed il terreno ad essa annesso catastalmente, rispettivamente individuati con il subalterno 2 del mappale 543 del foglio di mappa 2 del N.C.E.U. del Comune di Acicastello, dalla particella 1024 8ex 97/b) del foglio di mappa 2 del N.C.T. del medesimo Comune; oggi di proprietà del comparente ***** >>



Stralcio allegati al contratto di vendita del 22.07.1996

ASTE GIUDIZIARIE.it

n) **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI INOPPONIBILI**

Non si riscontra l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.



o) **CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

p) **SITUAZIONE CONDOMINIALE**



q) **DISPONIBILITÀ DEL BENE**

In data 08.09.2020 immobile occupato dai signori ***** e ***** in forza del contratto di locazione del 04.05.2015 registrato all'Agenzia delle Entrate il 22.05.2015 al n. 6574 serie 3T, della durata di quattro anni e tacitamente rinnovato, stipulato con l'usufruttuari *****.

r) **DESCRIZIONE DEL BENE**

Appartamento in villa (part. 543 sub. 1) composto da quattro vani e accessori posto al piano terra (al catasto piano seminterrato) del fabbricato a due elevazioni ubicato nel Comune di Aci Castello frazione di Acitrezza in Via Livorno n. 15.

L'appartamento gode di un'area esterna di circa mq 1.000 (part. 543 ex 1048) che, assieme alle particelle 1047 e 1049 per un totale di circa mq 2.400, è in comproprietà con il proprietario del sub. 3 piano 1-2 (metà indivisa come da atto di vendita sopra citato del 22.07.1996).



Confini:

- Da tutti e quattro i lati con terreno in comproprietà (metà indivisa) particelle 543 (ex 1048) e 1049.

Accesso:

- Dalla S.S. 114- Via Livorno n. 15 si svolta su Via dei Malavoglia quindi su Via Polifemo per poi alla fine percorrere un tratto di strada privata.

Tipologia edilizia:

- Appartamento in villa.

Epoca di costruzione:

- Metà anni 70.



Tipologia costruttiva e descrizione delle componenti

- Struttura portante del fabbricato in c.a.;
- Copertura piana;
- infissi esterni in legno con inferriate;
- pavimenti in mattonelle in scaglie di marmo;
- porte interne in legno.

Altezza interna:

- metri 3,00;

Impianti:

- Elettrico ed idrico privi di certificazione, con riscaldamento autonomo.

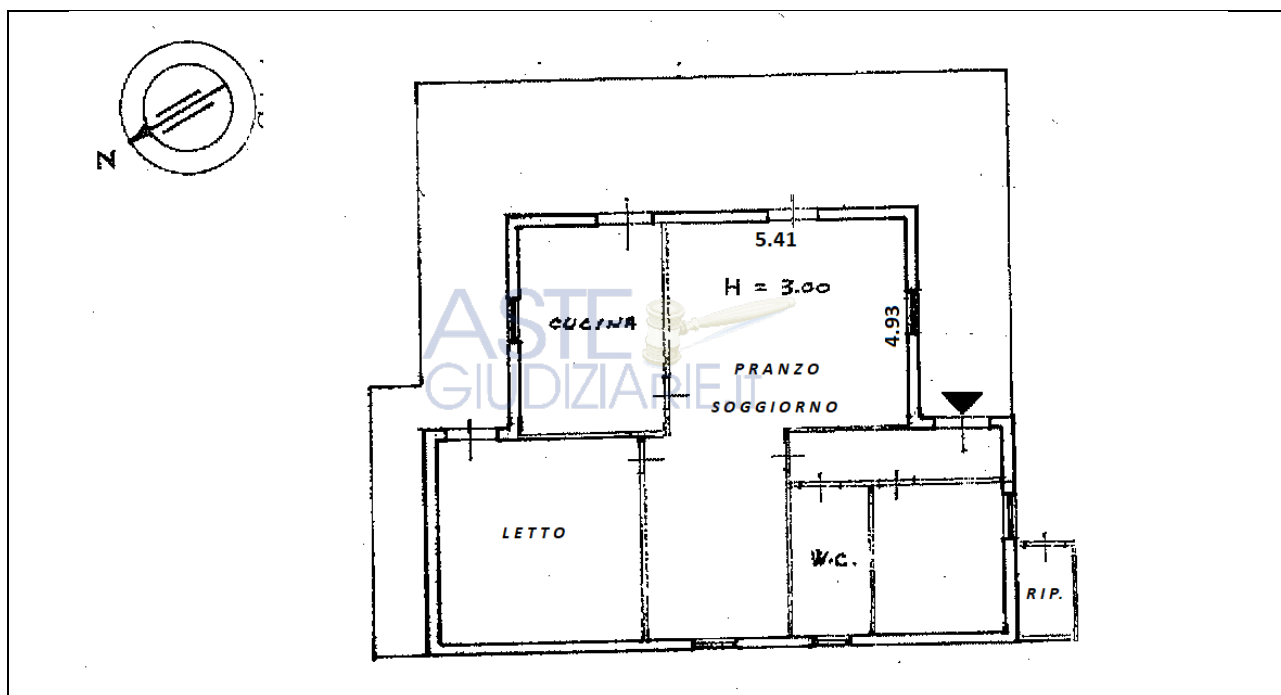
Rifiniture:

- Medie e tipiche dell'epoca di costruzione.

Utenze:

- Linea elettrica ed idrica attiva.

Distribuzione spazi interni appartamento (planimetria fuori scala):



Stato di conservazione:

- Mediocre.

Classificazione dello stato di manutenzione e conservazione

- **Buono (5):** presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- **Discreto (4):** presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.
- **Sufficiente (3):** presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.
- **Mediocre (2):** presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.
- **Scarso (1):** presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e complessivi anche di tipo strutturale.

s) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

1. PREMESSA

Ved. pag. 23

2. DEFINIZIONE DEL VALORE

Ved. pag. 23

3. APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

In generale per la valutazione di un immobile si distingue un **estimo ordinario**, per cui il giudizio di valore vengono formulati con assoluta libertà, cioè seguendo soltanto i fondamenti e i principi dell'economia e dell'estimo, e un **estimo legale** o convenzionale, per cui i relativi giudizi di stima sono subordinati a un articolo di legge, al quesito di un giudice o a particolari disposizioni che vincolano o limitano la procedura da seguire o comunque il processo estimativo.

Nell'**estimo legale** rientra la stima del valore del diritto di usufrutto e la stima del **valore della nuda proprietà**.

3.1 Valore della nuda proprietà

Il valore della nuda proprietà (V_{np}) si ottiene detraendo dal valore del bene libero da usufrutto (V) il valore dell'usufrutto stesso (V_u)

$$V_{np} = V - V_u$$

Un **procedimento alternativo** vuole che il valore della nuda proprietà può essere stimato anche scontando all'attualità il valore di mercato dell'immobile considerato libero da usufrutto

$$V_{np} = V \frac{1}{(1+r)^n}$$

V = valore di mercato

$\frac{1}{(1+r)^n}$ = fattore di sconto

r = saggio commerciale

n = numero di anni di durata residua dell'usufrutto

Nelle condizioni che:

- il reddito dell'usufruttuario equivale al reddito lordo del proprietario ($R_u = RL$);
- il saggio di capitalizzazione lordo equivale al saggio commerciale ($iL = r$)

con

$$V = \frac{RL}{iL}$$

la precedente formula diventa

$$V_{np} = \frac{RL}{iL \cdot (1 + iL)^n}$$

RL = reddito lordo proprietario (canone di locazione dell'usufruttuario)

iL = saggio di capitalizzazione lordo

n = numero di anni di durata residua dell'usufrutto

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Determinazione del reddito lordo annuo (RL)

Attualmente l'immobile è regolarmente locato ad un canone mensile di € 550,00 pari ad €/m² x mese 4,4 circa. Dalle indagini di mercato effettuate anche facendo riferimento ad *asking rent* (canoni di locazione in richiesta) per immobili simili in zona e considerato lo stato di manutenzione e conservazione in cui versa l'immobile, il canone in essere appare congruo. Pertanto si ha un reddito pari a **6.600,00 euro annuo lordo (RL)**.

4.2 Ricerca del saggio di capitalizzazione lordo (iL)

La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge con la tecnica dell'**estrazione diretta di mercato** con canoni e prezzi da quotazioni immobiliari.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m ²)		Valori Locazione (€/m ² x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Ville e villini	Normale	1.300	1.900	4,4	6,3

$$iL = \frac{\sum R_m \cdot 12}{\sum V_m} \quad iL = \frac{(4,4 + 6,3) \cdot 12 / 2}{(1.300 + 1.900) / 2} = 0,0401 \text{ (iL = 4\%)}$$

4.3 Numero di anni di durata residua dell'usufrutto (n)

Esplora Temi
Cerca nei temi
Popolazione e famiglie
Censimento agricoltura 2010
Censimenti permanenti della popolazione e delle abitazioni, imprese, istituzioni pubbliche e nonprofit
Censimento popolazione e abitazioni 2011
Popolazione e famiglie
Popolazione
Famiglie
Matrimoni e unioni civili
Natalità e fecondità
Mortalità
Decessi
Tabelle di mortalità
Classi di età
Singole età
Inegualanze nella speranza di vita per livello di istruzione - Link alle tavole
Separazioni e divorzi
Migrazioni
Stranieri e immigrati
Popolazione intercensuaria
Previsioni demografiche

Tabelle di mortalità
Territorio: Calabria
Sesso:
Anno: 2019
Funzioni biometriche
Età e classi di età
sopravvivenza - lx
decessi - dx
probabilità di morte (per 1.000) - qx
anni vissuti - Lx
probabilità prospettica di sopravvivenza - Px
speranza di vita - ex

fino a 4 anni	100 000	331	3 31461	498 476	0 9996304	84 339
5-9 anni	99 669	23	0 22749	498 292	0 9997082	79 617
10-14 anni	99 646	36	0 3628	498 146	0 9995081	74 634
15-19 anni	99 610	83	0 83577	497 901	0 9992291	69 66
20-24 anni	99 546	88	0 88079	497 517	0 9991821	64 703
25-29 anni	99 459	74	0 73978	497 111	0 9991414	59 757
30-34 anni	99 385	106	1 0667	496 684	0 9984334	54 8
35-39 anni	99 279	214	2 15857	495 905	0 9973673	49 855
40-44 anni	99 065	319	3 22417	494 600	0 9951789	44 957
45-49 anni	98 745	666	6 7401	492 214	0 9913423	40 094
50-54 anni	98 080	1 049	10 69095	487 953	0 986724	35 348
55-59 anni	97 031	1 561	16 09025	481 475	0 98088	30 791
60-64 anni	95 469	2 168	22 71069	472 269	0 9708678	26 16
65-69 anni	93 301	3 460	37 08254	458 511	0 9517345	21 706
70-74 anni	89 841	5 619	62 54702	438 380	0 9121875	17 436
75-79 anni	84 222	10 080	119 68293	398 061	0 8358604	13 421
80-84 anni	74 142	16 292	219 73894	332 723	0 7035418	9 916
85-89 anni	57 850	22 585	360 4058	234 085	0 5144711	6 906
90-94 anni	35 265	21 159	599 98638	120 430	0 3204883	4 691
95-99 anni	14 107	11 049	783 22289	38 596	0 1577729	3 19
100-104 anni	3 058	2 829	925 23659	6 089	0 0519095	2 096

Data extracted on 27 mar 2021 09:34 UTC (GMT) from I.Stat

n=13

4.4 Valore di mercato della nuda proprietà

Con

RL = € 6.600,00 (reddito lordo annuo proprietario)

iL = 4% (saggio di capitalizzazione lordo)

n = 13 (numero di anni di durata residua dell'usufrutto)

$$V_{np} = \frac{RL}{iL \cdot (1 + iL)^n} = \frac{6.600,00}{0,04 \cdot (1 + 0,04)^{13}} = 99.094,72 \text{ euro}$$

Valore stimato	€ 99.094,72
Regolarizzazione difformità catastali punto g) pag. 32	-€ 700,00
Regolarizzazione urbanistiche punto i) pag. 32	-€ 4.500,00
Valore di mercato nuda proprietà	
arrotondato	
€ 94.000,00	
(euro novantaquattromila/00)	

Valore di mercato dell'immobile privo di diritto di usufrutto $V = RL/iL = € 165.000,00$ (pari ad €/m² 1.330,00);

Valore diritto di usufrutto $V_u = V - V_{np} = € 65.905,00$;

Valore diritto di usufrutto $V_u = RL \cdot \frac{1 - (1 + iL)^{-n}}{iL} = € 65.905,00$

Valore diritto di usufrutto $V_u = RL \cdot \frac{(1 + iL)^n - 1}{iL \cdot (1 + iL)^n} = € 65.905,00$

t) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria, meglio definito **valore di mercato con assunzione** al punto 3.1 delle "LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI" del gennaio 2018 viene determinato sottraendo al valore di mercato stimato una riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Valore di mercato	€ 93.894,72
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	- 15%
Valore di vendita giudiziaria	
arrotondato	
€ 80.000,00	
(euro ottantamila/00)	

u) VENDITA

- Unico lotto.

v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- In allegato.

w) VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA

- Non necessario.

x) PROGETTO DI DIVISIONE

- Non necessario.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento dell'incarico (curriculum sul sito www.giovannirubuano.it);
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di avere ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Pedara 31 marzo 2021

L'Esperto del Giudice

Giovanni Rubuano

ASTE
GIUDIZIARIE.it