TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva immobiliare **n. 601/2022**

Promossa da:

SPECIAL GARDANT S.P.A.

Nei confronti di:

[redacted]

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

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

INDICE Pag.

PREMESSA 3
RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO 4
Beni 1 e 2 (Tabella 1) 4
a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI 4
- Bene 1 - Appartamento in catasto al Fg 12 part 773 sub 162 4
- Bene 2 - Garage in catasto al Fg 12 part 773 sub 103 5

b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO 6
c) PROPRIETA' DEI BENI 6
d) PROVENIENZA DEI BENI 6
e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE 6
f) ISRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI 7
g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE 7
- Bene 1 - Appartamento in catasto al Fg 12 part 773 sub 162 9
- Bene 2 - Garage in catasto al Fg 12 part 773 sub 103 9

h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA 10
i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA 10
- Bene 1 - Appartamento in catasto al Fg 12 part 773 sub 162 11
- Bene 2 - Garage in catasto al Fg 12 part 773 sub 103 13

j) SANATORIA O CONDONO 13
k) DISPONIBILITA' DEI BENI 13
l) DESCRIZIONE DEI BENI 13
m) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA 16
n) VENDITA 24
o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 24
p) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA 24
q) PROGETTO DI DIVISIONE 24
Bene 3 (Tabella 1) 25
a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI 25
b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO 26
c) PROPRIETA' DEI BENI 26
d) PROVENIENZA DEI BENI 26
e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE 27
f) ISRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI 27
g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE 27
h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA 29
i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA 29
j) SANATORIA O CONDONO 30
k) DISPONIBILITA' DEI BENI 31
l) DESCRIZIONE DEI BENI 31
m) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA 33
n) VENDITA 39
o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 39
p) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA 39
q) PROGETTO DI DIVISIONE 39
SINTESI CONCLUSIVA 40
ELENCO ALLEGATI 41

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

PREMESSA

I beni oggetto della presente consulenza di stima, situati nei Comuni di Riposto e di Acireale, vengono di seguito sintetizzati in tabella come indicati nell'atto di pignoramento:

Tabella 1 - Individuazione degli immobili pignorati

Bene	Tipologia	Località	Indirizzo (via)	Piano	Catasto Fabbricati			Diritti
					Foglio	Part.lla	Sub.	
1	Appartamento	Riposto	Via Strada 11 Cosentino (Strada C1) n. 2 – Fraz. Carruba	T	12	773	162	Proprietà 1/1
2	Garage	Riposto	Via Strada 11 Cosentino (Strada C1) – Fraz. Carruba	S2	12	773	103	Proprietà 1/1
3	Magazzino	Acireale	Via Belvedere n. 15 – Fraz. Mangano	T	8	82		Proprietà 1/1

Al fine di una chiara risposta ai quesiti del mandato si procederà ad accorpare i beni in relazione alla loro localizzazione ed alla possibile creazione di lotti omogenei.

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

Beni 1 e 2 (Tabella 1)

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni in esame sono siti nel Comune di Riposto, Contrada Carruba, via Strada 11 Cosentino (Strada C1) n. 2. Il complesso edilizio all'interno del quale ricadono i beni è composto da otto condomìni in linea (denominati B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8).

I beni sono compresi all'interno del condomìnio denominato "B3" composto, come gli altri condomìni, da tre piani fuori terra oltre due piani sottostrada. Nel dettaglio i beni sono:

- Un appartamento al piano terra;
- Un garage posto al piano secondo sottostrada.

Gli otto condomìni che formano il complesso edilizio sono dotati di vano scala autonomo; inoltre alcuni appartamenti collocati al piano terra presentano accesso indipendente dalla pubblica via.

L'accesso al condomìnio "B3" può avvenire sia da un cancello pedonale, posto sulla via Strada 11 Cosentino (Strada C1) n. 2, che da un cancello carrabile, posto a sud del complesso. Dal cancello pedonale si accede al portone dell'androne ove al piano terra è ubicato l'appartamento in esame; la scala presente nell'androne permette di raggiungere il piano sottostrada ove sono ubicati i garage. Dal cancello carrabile, comune a tutto il complesso edilizio, si giunge all'area di manovra dei garage posti al secondo piano sottostrada; da qui è anche possibile raggiungere gli appartamenti degli otto condomìni mediante i relativi vani scala.

L'appartamento in esame (Bene 1), sito al piano terra, oltre ad avere l'accesso dal predetto vano scala presenta un accesso autonomo dalla pubblica via dove mediante un cancello pedonale si accede ad un cortile/giardinetto di pertinenza esclusiva dell'immobile.

Il garage (Bene 2) in esame si trova all'interno della medesima palazzina B3 e vi si accede, come detto, sia dal cancello carrabile che dal vano scala. Il garage è il primo alla sinistra del vano scala.

I sopradetti beni risultano censiti in Catasto Fabbricati:

- Bene 1: Foglio 12 particella 773 subalterno 162 (categoria catastale A/2)
- Bene 2: Foglio 12 particella 773 subalterno 103 (categoria catastale C/6)

I sopradetti beni confinano:

Bene 1 (Tabella 1) - Abitazione a piano terra confina: a nord in parte con il vano scala ed in parte ha affaccio sulla via Strada 11 Cosentino (Strada C1), a sud con altro immobile appartenente al medesimo fabbricato (sub 11), ad est: in parte con il vano scala, in parte con

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

altro immobile appartenente al medesimo fabbricato (sub 164) ed in parte ha affaccio sulla corsia di manovra di accesso ai garage, ad ovest ha affaccio sulla via Strada 11 Cosentino da cui ha accesso indipendente.

Bene 2 (Tabella 1) – Garage al piano secondo sottostrada confina: a nord con il terrapieno, a sud con la corsia carrabile da cui ha accesso, ad est con altro garage (sub 104), ad ovest in parte con il vano scala ed in parte con un vano condominiale.

Localizzazione del lotto in esame

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

Accesso al vano scala del condomìnio B3

Appartamento

Accesso autonomo all'appartamento

Accesso carrabile ai garage

Garage

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

Entrambi i beni risultano in piena proprietà all'esecutata:

- [redacted] ata ad [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] (proprietà 1/1).

d) PROVENIENZA DEI BENI

La proprietà dei beni è pervenuta all'esecutata mediante atto di compravendita rogato dal notaio Dott. Giuseppe Balestrazzi in Belpasso il 12/09/2014 (Repertorio n. 5874 - Raccolta n. 3854) registrato a Catania il 17/09/2014 al n. 16488 Serie 1T (ALLEGATO 2).

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.

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

f) ISRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI

Sui beni, censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 12 particella 773 subalterni 162 e 103, risulta gravante la seguente formalità pregiudizievole (ALLEGATO 4):

- TRASCRIZIONE del 17/10/2022 - Registro Particolare 35717 Registro Generale 46696 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania, Repertorio 9135 del 22/09/2022 - Atto Esecutivo o Cautelare – **Verbale di Pignoramento Immobili**.

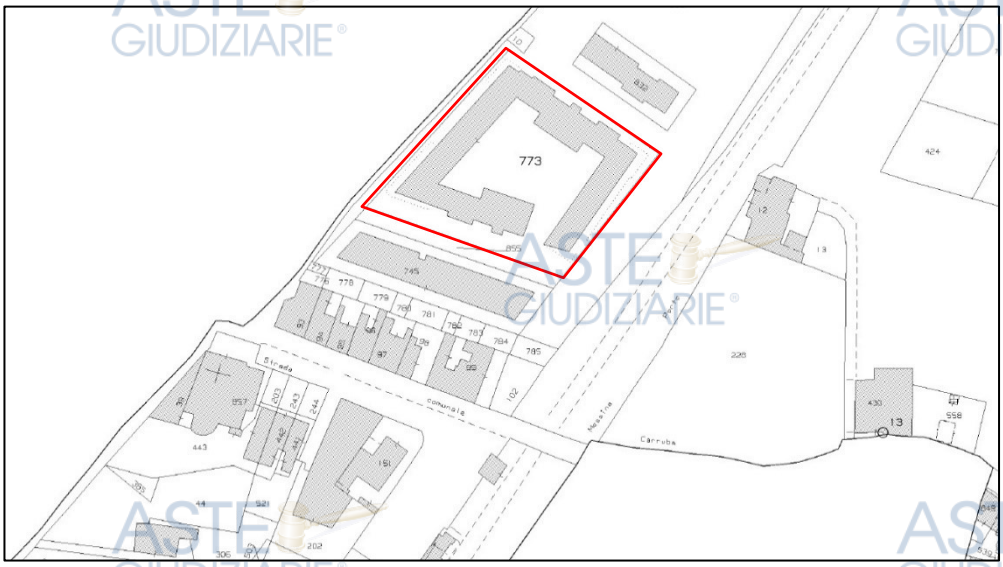
La formalità da cancellare con decreto di trasferimento è quella in precedenza riportata.

g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano regolarmente accatastati, censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 12 particella 773 subalterni 162 e 103.

I dati identificativi degli immobili, come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali.

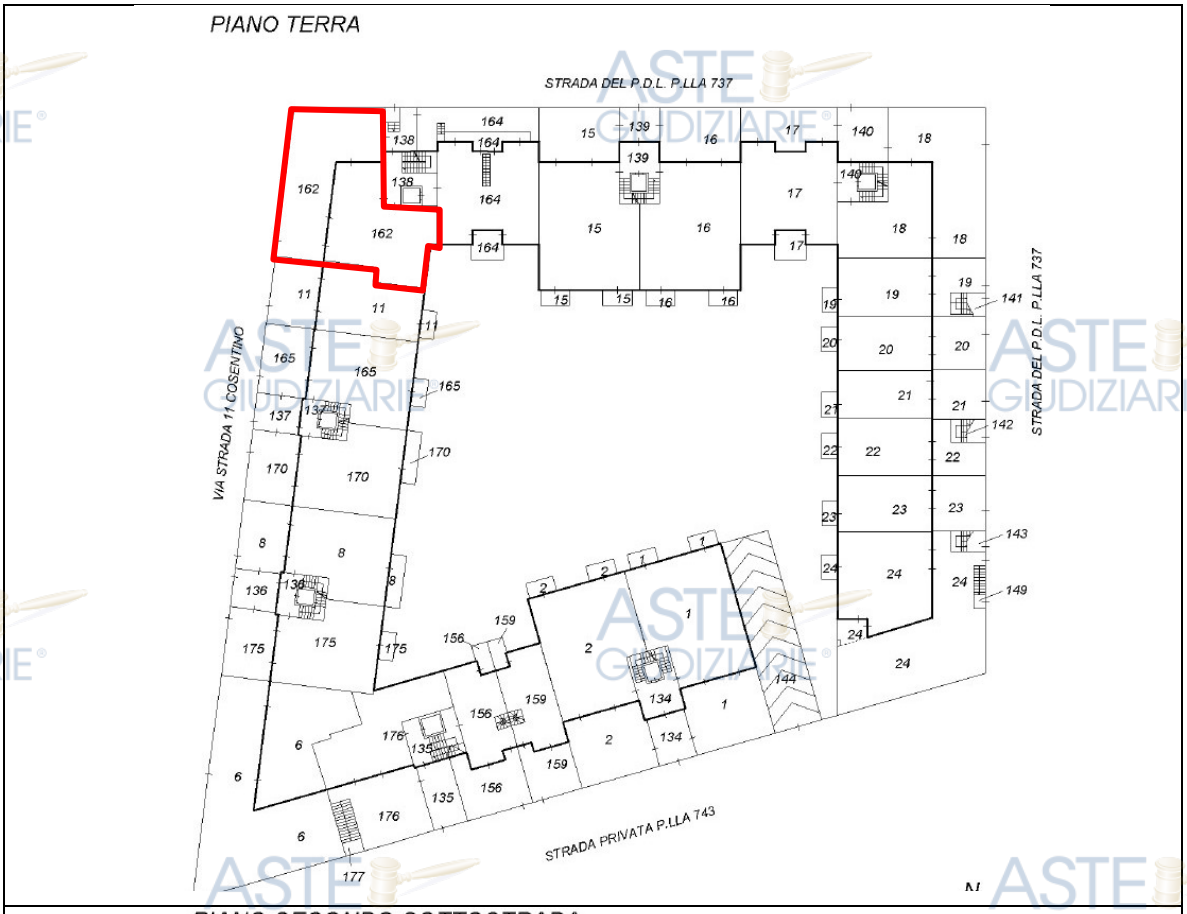
Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania (servizio online) sono state reperite le planimetrie catastali e le visure storiche degli immobili (ALLEGATI 6 e 8).

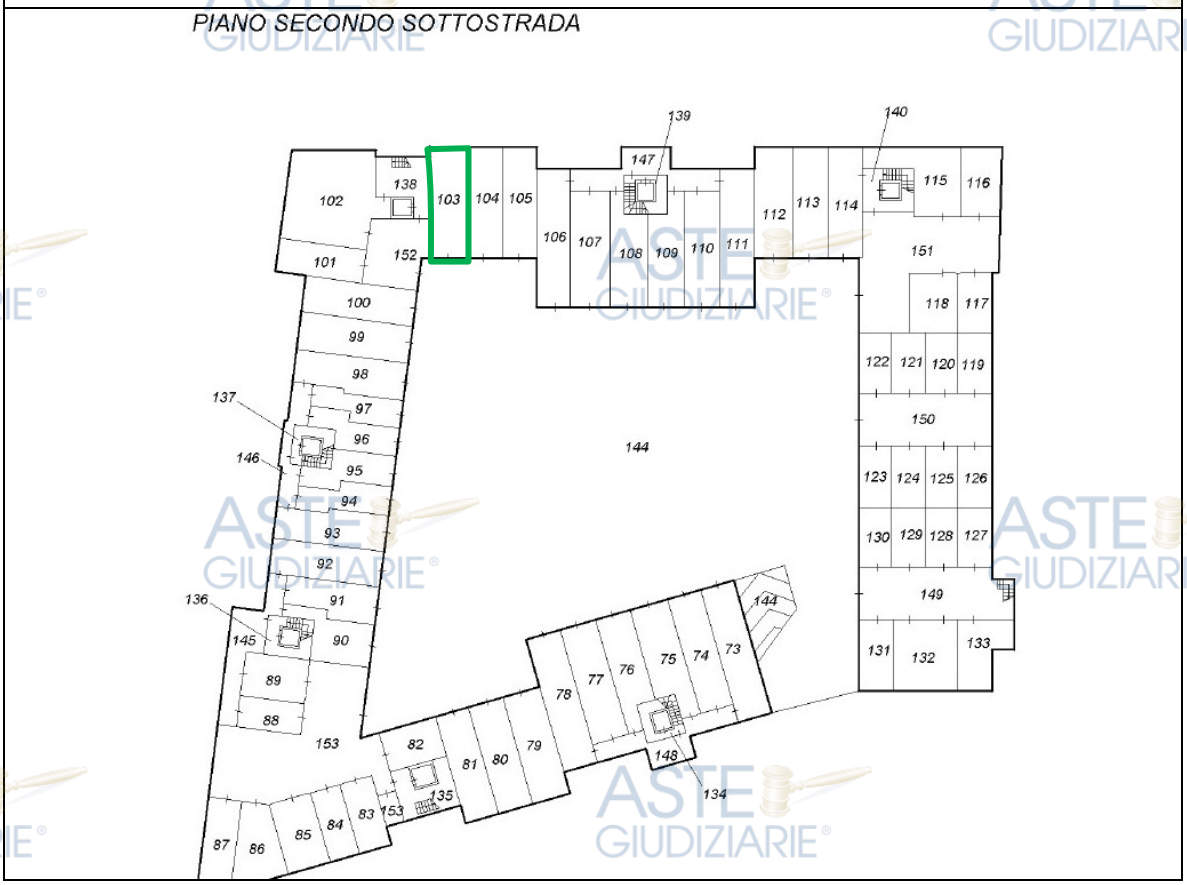


Stralcio estratto di mappa (fuori scala)

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969





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

Appartamento Garage

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

In sede di sopralluogo, effettuato in data 02/07/2024, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici per verificare la consistenza degli immobili e la conformità alle planimetrie catastali.

Da detto confronto è emerso:

Bene 1 (Tabella 1) - Appartamento in catasto al Fg. 12 part. 773 sub. 162 (categoria catastale A/2):

- Assenza della porta di collegamento tra due ambienti;
- Presenza di una veranda sul prospetto nord.

Planimetria catastale dell'appartamento (fuori scala) e foto relative alle difformità riscontrate

Per la realizzazione della veranda non sono state reperite pratiche autorizzative presso il Comune di Riposto. A seguito di presentazione d'istanza al Comune per le modifiche apportate all'immobile, si potrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale esistente dell'appartamento per l'inserimento della veranda.

(Spese tecniche per perfezionamento planimetrie e oneri catastali € 700,00)

Bene 2 (Tabella 1) - Garage al piano secondo sottostrada in catasto al Fg. 12 part. 773 sub. 103 (categoria catastale C/6):

- Conforme alla planimetria catastale.

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

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.

Secondo il Piano Regolatore Generale in vigore nel Comune di Riposto dal 2002, con le modifiche e le correzioni introdotte dal decreto di approvazione dir. n. 943/2008 D.R.U. - G.U.R.S. n. 50 del 31/10/2008, gli immobili risultano ubicati in "Zona C3 – Aree di espansione".

Dette zone si attuano previa predisposizione di Piani particolareggiati ex art. 12 della L.R. 71/78 o Piani di lottizzazione convenzionati ex art. 14 della medesima L.R. 71/78. Nei casi in cui dette ZZ.TT.OO. rientrano nella fascia costiera i piani attuativi dovranno osservare le disposizioni di cui all'art. 15 della L.R. 78/76 e ss.mm.ii..

Nelle zone territoriali omogenee C3 è ammessa la costruzione continua e discontinua lungo il fronte verso strada.

Per le zone C3 di Archi e di Carruba valgono i seguenti indici urbanistici:

- Densità fondiaria massima 3,50 mc/mq;
- Rapporto di copertura 45%;
- Altezza massima m 8,00;
- Piani fuori terra n° 2.

i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il complesso edilizio in cui sono inseriti i beni pignorati è stato realizzato tra il 2008 ed il 2016.

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riposto si è appurato che il complesso edilizio è stato costruito mediante i seguenti titoli autorizzativi:

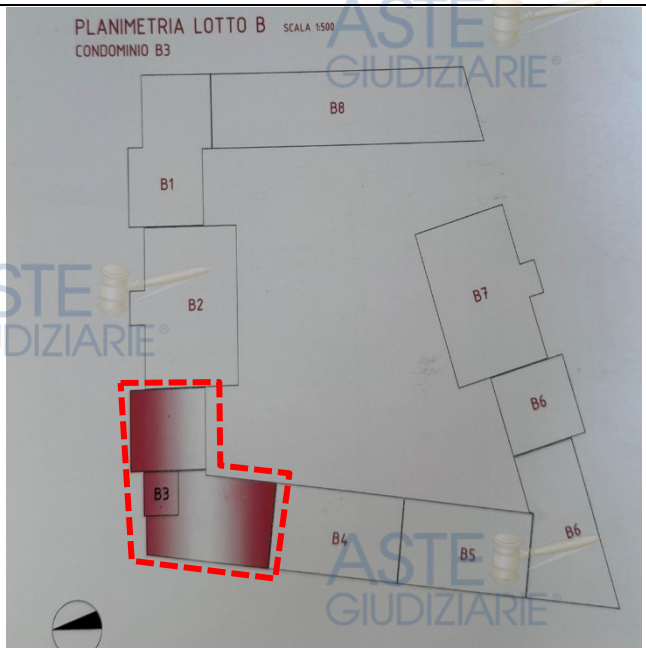
- Concessione Edilizia N. A6-0380 del 21/12/2007, pratica edilizia n. A6-038 (ALLEGATO 10);
- Concessione Edilizia di Variante N. A6-0381 del 26/01/2011 (ALLEGATO 11);
- Concessione Edilizia di Variante N. A6-0383 del 23/11/2012 (ALLEGATO 12).

Per l'appartamento risultano anche rilasciate: Autorizzazione Edilizia N. A6-038 del 14/07/2014 n. racc. 39 per lavori di ristrutturazione e fusione di due unità abitative (ex subalterni 154 e 155 attuale subalterno 162) (ALLEGATO 13) e Certificato di Agibilità (ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/2001) del 21/11/2016 Prot. n. Racc. 9 (ALLEGATO 14).

Il complesso edilizio all'interno del quale ricadono i beni è composto da otto condomìni in linea (denominati B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8). I beni in esame sono compresi all'interno del condomìnio identificato come "B3" nell'elaborato progettuale.

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969



Condominio "B3" a cui appartengono i beni pignorati

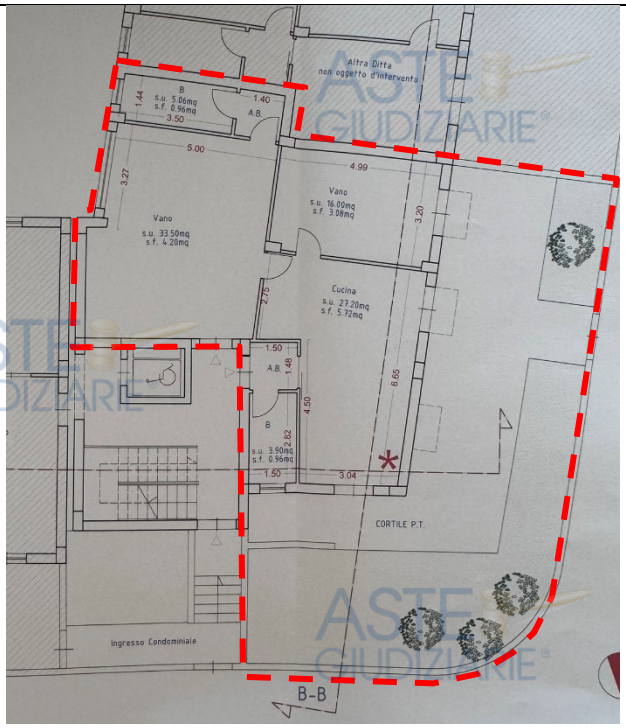
Stralcio del progetto approvato (fuori scala)

Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo e l'ultimo progetto approvato si evince che:

Bene 1 (Tabella 1) - Appartamento in catasto al Fg. 12 part. 773 sub. 162 (categoria catastale A/2): Al momento del sopralluogo non è stata riscontrata la presenza della porta di collegamento tra il vano destinato in progetto a cucina ed il vano posto ad est, ciò consente una distinta utilizzazione delle porzioni dell'immobile. L'appartamento si presentava di fatto utilizzato per una porzione come ufficio e per una porzione come abitazione con accessi indipendenti dal vano scala. Inoltre è stata riscontrata la presenza di una veranda posta sul prospetto nord con accesso dal cortile pertinenziale.

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969



Bene pignorato: Appartamento al piano terra

Stralcio del progetto approvato (fuori scala)

Per le opere realizzate in difformità al progetto approvato non risultano presentate pratiche al Comune e dunque se ne prevede il mantenimento solo a seguito di presentazione di istanza per la regolarizzazione della veranda. Inoltre bisognerà ripristinare i luoghi come da progetto approvato e pertanto dovrà essere realizzato il collegamento tra i due ambienti.

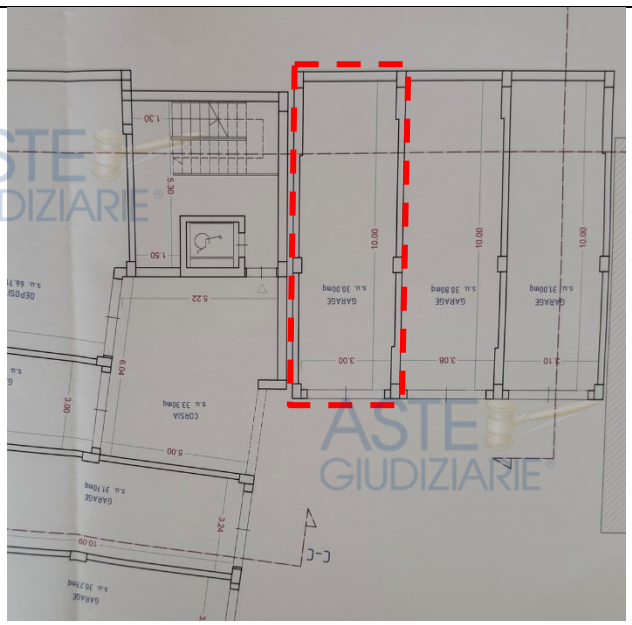
Stima delle somme da pagare per la regolarizzazione delle suddette opere:

Descrizione	Importo
Sanzione, per opere realizzate senza comunicazione, stabilita dall'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016	€ 1.000,00
Chiusura della veranda piano secondo, art. 20 comma 3 della L.R. 4/2003 25,00 €/mq: 4 mq x 25,00 €/mq= € 100,00	€ 100,00
Realizzazione collegamento (bucatura, fornitura e posa in opera infisso, etc.)	€ 2.000,00
Onorario tecnico, diritti di segreteria e marche da bollo	€ 1.000,00
Totale	**€ 4.100,00**

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

Bene 2 (Tabella 1) - Garage al piano secondo sottostrada in catasto al Fg. 12 part. 773 sub. 103 (categoria catastale C/6): Il garage, situato all'interno del medesimo condomìnio "B3", risulta conforme alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia di variante.



Bene pignorato: Garage al piano secondo sottostrada

Stralcio del progetto approvato (fuori scala)

j) SANATORIA O CONDONO

Non risultano pratiche di sanatoria edilizia presentate. Le difformità riscontrate (realizzazione della veranda) sono regolarizzabili mediante la presentazione di pratiche ordinarie.

k) DISPONIBILITA' DEI BENI

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 02/07/2024, si è constatato che i beni risultavano nella piena disponibilità dell'esecutata. Una porzione dell'appartamento risultava utilizzata dall'esecutata come ufficio mentre un'altra porzione risultava utilizzata come abitazione ed era momentaneamente occupata da un amico dell'esecutata.

l) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in esame sono siti nel Comune di Riposto, Contrada Carruba, via Strada 11 Cosentino (Strada C1) n. 2. I beni sono compresi all'interno di un complesso edilizio, realizzato tra il 2008 ed il 2016, composto da otto condomìni in linea denominati: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8.
Il contesto urbano in cui ricadono i beni esaminati è una frazione del Comune di Riposto, situata a circa 6 Km a sud rispetto al centro storico. Tale frazione è dinamica e ben servita da tutti i servizi principali a distanze facilmente raggiungibili a piedi e in auto.

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

I beni sono compresi all'interno del condomìnio denominato "B3" composto, come gli altri condomìni, da tre piani fuori terra oltre due piani sottostrada. Nel dettaglio i beni sono:

- Un appartamento al piano terra;
- Un garage posto al piano secondo sottostrada.

Gli otto condomìni che formano il complesso edilizio sono dotati di vano scala autonomo; inoltre alcuni appartamenti collocati al piano terra presentano accesso indipendente dalla pubblica via.

L'accesso al condomìnio "B3" può avvenire sia da un cancello pedonale, posto sulla via Strada 11 Cosentino (Strada C1) n. 2, che da un cancello carrabile, posto a sud del complesso. Dal cancello pedonale (civico n. 2), attraverso un piccolo spazio pavimentato in cui sono presenti quattro gradini, si accede al portone dell'androne ove al piano terra è ubicato l'appartamento in esame. Le scale poste a sinistra conducono sia ai piani superiori del condomìnio che al piano sottostrada ove sono ubicati i garage. Dal cancello carrabile, comune a tutto il complesso edilizio, si giunge mediante una rampa carrabile all'area di manovra dei garage posti al secondo piano sottostrada; da qui è possibile raggiungere gli appartamenti degli otto condomìni mediante i relativi vani scala.

Ogni condomìnio ha una struttura in cemento armato intelaiata, con solai in latero-cemento e tamponamenti esterni in mattoni forati di laterizio formanti camera d'aria.

L'appartamento **(Bene 1)**, presenta due ingressi posti nella parte destra del vano scala. Come già esposto in precedenza, mancando il collegamento tra i due vani principali, al momento del sopralluogo una porzione dell'appartamento veniva utilizzata come abitazione ed una porzione come ufficio utilizzando per l'accesso i due ingressi autonomi dal vano scala. Alla porzione utilizzata come ufficio è possibile accedere anche dalla pubblica via mediante un ingresso indipendente che conduce direttamente al cortile-giardinetto di pertinenza esclusiva dell'immobile.

L'appartamento ha una superficie utile catastale di 106 mq ed è composto da tre vani e due bagni. La porzione utilizzata come abitazione presenta un unico ambiente con angolo cottura e zona notte oltre ad un bagno ed un antibagno. La porzione utilizzata come ufficio presenta due vani, di cui uno in progetto previsto con angolo cottura, oltre ad un bagno ed un disimpegno.

L'appartamento lungo il prospetto nord-ovest presenta un cortile-giardinetto, al quale si ha accesso dalla pubblica via, di circa 50 mq delimitato da muretto con sovrastante ringhiera. Nel cortile-giardinetto, sul prospetto nord, troviamo una veranda realizzata con struttura in alluminio e vetri destinata a ripostiglio.

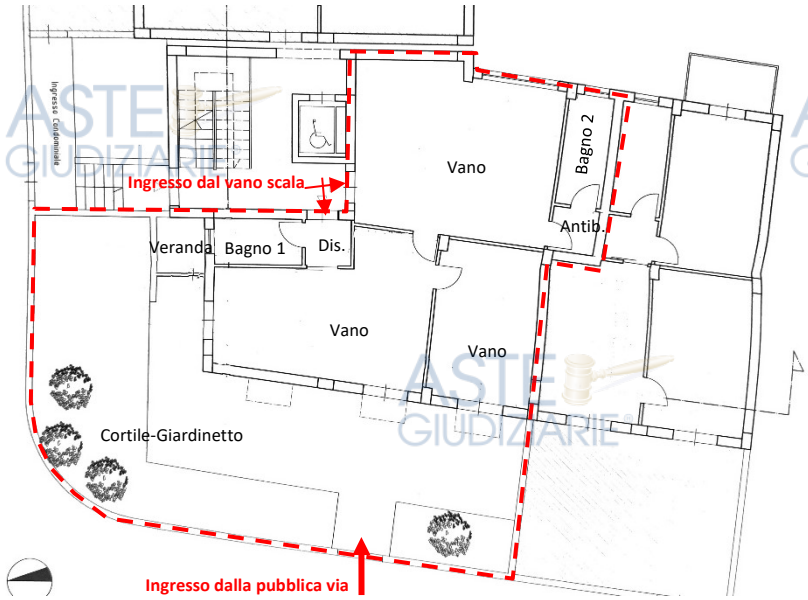
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

L'appartamento nel suo complesso confina: a nord in parte con il vano scala ed in parte ha affaccio sulla via Strada 11 Cosentino (Strada C1), a sud con altro immobile appartenente al medesimo fabbricato (sub 11), ad est in parte con il vano scala, in parte con altro immobile appartenente al medesimo fabbricato (sub 164) ed in parte ha affaccio sulla corsia di manovra di accesso ai garage, ad ovest ha affaccio sulla via Strada 11 Cosentino da cui ha accesso indipendente.

L'appartamento ha un'altezza interna pari a m. 2,70 e si presenta pavimentato nelle diverse stanze con rivestimento in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno di colore marrone, mentre quelli esterni sono in alluminio con vetri e protetti da tapparelle avvolgibili a rullo. L'appartamento si trova in un discreto stato di manutenzione. Gli impianti elettrico e idrico sono stati realizzati sottotraccia nel rispetto delle normative vigenti.



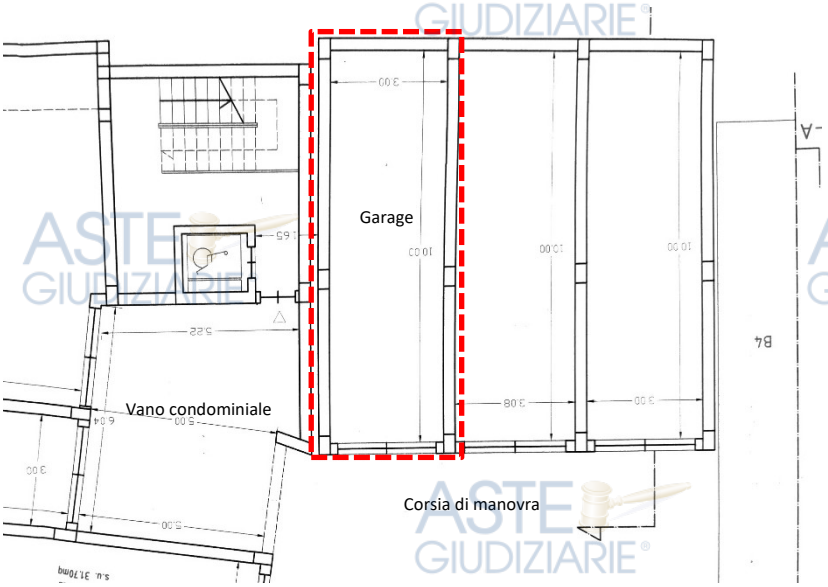
Distribuzione interna dell'appartamento (fuori scala)

Il garage al piano secondo sottostrada **(Bene 2)** ha accesso dall'area di manovra a cui si accede dal cancello carrabile posto a sud del complesso edilizio ma è anche raggiungibile dall'androne del condomìnio "B3" mediante il vano scala che conduce alla corsia carrabile dove sono ubicati i garage. Il garage, il primo a sinistra uscendo dal vano scala condominiale, ha una superficie catastale di 39 mq, un'altezza interna pari a m. 2,90, si presenta pavimentato con rivestimento in ceramica e pareti intonacate. La chiusura avviene mediante una saracinesca elettrica a rullo. Il garage si trova in un discreto stato di manutenzione.

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

Il locale garage confina ad est con un altro garage (sub 104), ad ovest con il vano scala ed un vano condominiale, a sud con la corsia carrabile di accesso ai garage e a nord con il terrapieno.



Garage (fuori scala)

Altre informazioni: Spese fisse e straordinarie

La scrivente nel corso delle attività acquisiva dall'amministratore di condominio informazioni riguardo le spese di gestione degli immobili. L'amministratore, in data 18/09/2024, inviava un prospetto spese da cui si evince che non vi sono spese straordinarie deliberate e che gli immobili oggetto di pignoramento scontano a bilancio preventivo una spesa complessiva di €366,28 (di cui €308,64 per l'appartamento e €57,64 per il garage) suddivisa in quattro rate trimestrali di pari importo. Inoltre, dallo stesso prospetto si evince che fino a dicembre 2023 vi sono somme arretrate non versate e che ad oggi gli oneri condominiali scaduti e non pagati ammontano complessivamente ad € 2.655,05 (ALLEGATO 18).

m)DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Per procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili si è ritenuto congruo sviluppare una sola stima, applicando 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 (definito "subject") e altri beni simili (definiti "comparabili") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo.

Il Market Comparison Approach (MCA) è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject. Tale procedimento di stima si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Ai fini dell'applicazione del metodo MCA sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Tra le caratteristiche utilizzate nel metodo MCA rientra lo stato di manutenzione dell'immobile da valutare e dei comparabili utilizzati per la stima. Tale parametro tiene conto dello stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile. Nel caso specifico è stata utilizzata una scala compresa tra 1 e 5 (1=scarso; 2=mediocre; 3=sufficiente; 4=discreto; 5=buono). Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è pari all'incremento di valore dell'immobile nel passare da uno stato inferiore ad uno superiore. Tale valore corrisponde all'ammontare del costo dei lavori necessari per consentire il passaggio da uno stato di manutenzione al successivo. Le superfici utilizzate al fine della stima, sia per i comparabili che per il subject, per omogeneità di analisi sono quelle riportate nelle visure catastali determinate secondo il D.P.R. n. 138/98.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato del bene alla data di stima (23/09/2024).

Descrizione del subject

Subject			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	**Destinazione**	**Acronimo**	**Superficie mq**
	Superficie principale	SUP	106,00
	Superficie secondaria	SUS	50,00
	Superficie garage	BOX	39,00
			N°
Livello di piano		LIV	0
Servizi		SER	2
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)		STM	4
Atto di provenienza	Atto compravendita del 12/09/2014 Repertorio n. 5874 e Raccolta n. 3854 registrato a Catania il 17/09/2014 al n. 16488 Serie 1T Notaio Giuseppe Balestrazzi		
Data (momento della stima)	0		

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

Ricerca comparabili

Vista aerea di una porzione dell'abitato di Riposto (Frazione Carruba) e localizzazione dell'immobile (Subject) e dei comparabili utilizzati (Unità A e Unità B)

Comparabile unità A			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	**Destinazione**	**Acronimo**	**Superficie mq**
	Superficie principale	SUP	57,00
	Superficie secondaria	SUS	14,00
	Superficie garage	BOX	20,00
			N°
Livello di piano		LIV	1
Servizi		SER	1
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)		STM	4
Atto di provenienza	Atto compravendita del 27/11/2023 Repertorio n. 43669 e Raccolta n. 26391 trascritto a Catania (CT) il 11/12/2023 ai nn. 60270/45042. Notaio Sebastiano Micali.		
Data (mesi antecedenti la data di stima)	9		
Prezzo compravendita	**€ 56.000,00.** Si ritiene congruo il prezzo di compravendita		

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

Comparabile unità B			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	**Destinazione**	**Acronimo**	**Superficie mq**
	Superficie principale	SUP	96,00
	Superficie secondaria	SUS	210,00
	Superficie garage	BOX	34,00
			N°
Livello di piano		LIV	0
Servizi		SER	2
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)		STM	5
Atto di provenienza	Atto compravendita del 04/10/2023 Repertorio n. 469304 e Raccolta n. 30833 trascritto a Catania (CT) il 06/10/2023 ai nn. 48674/36350. Notaio Adriana Fiorito.		
Data (mesi antecedenti la data di stima)	11		
Prezzo compravendita	**€ 165.000,00.** Si ritiene congruo il prezzo di compravendita		

Tabella dati

TABELLA DATI				
Caratteristiche		**UNITA' A**	**UNITA' B**	**SUBJECT**
Prezzo totale (€)	PRZ	56.000,00	165.000,00	-
Data (mesi antecedenti la data di stima)	DAT	9	11	0
Superficie principale (m^2)	SUP	57,00	96,00	106,00
Superficie secondaria (m^2)	SUS	14,00	210,00	50,00
Superficie del garage (m^2)	BOX	20,00	34,00	39,00
Livello di piano	LIV	1	0	0
Servizi	SER	1	2	2
Stato di manutenzione (1,2,3,4,5)	STM	4	5	4

Determinazione saggio variazione dei prezzi

Il saggio di variazione dei prezzi è stato determinato mediante l'uso del saggio di variazione temporale dei prezzi del mercato immobiliare locale.

Tale calcolo viene effettuato al fine di aggiornare, alla data della valutazione, il prezzo degli immobili utilizzati come comparabili.

Dall'analisi dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare negli ultimi 12 mesi nel Comune di Riposto è stato determinato un saggio pari a -1,74 %.

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

Indici ed altre informazioni mercantili

INDICI MERCANTILI E ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO	
Indici	**Valori**
Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi)	-0,0174
Ai fini della determinazione della superficie commerciale	
Superficie secondaria	0,30
Superficie del garage	0,60
Altre informazioni	
Servizi	€ 9.000,00
Livello di piano	0,01
Costo della ristrutturazione per il passaggio da un livello all'altro	€ 12.000,00

Superfici commerciali

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e tutte le altre superfici in ragione degli indici mercantili.

SUPERFICIE COMMERCIALE $S_{comm} = S_1 + \sum \pi_i * S_i$	
SUP commerciale comparabile A (m^2)	73,20
SUP commerciale comparabile B (m^2)	179,40
SUP commerciale subject (m^2)	144,40

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

Analisi dei prezzi marginali

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. L'analisi dei prezzi marginali stima queste variazioni del prezzo. Il prezzo marginale di una caratteristica rappresenta l'aggiustamento nel MCA.

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA		
$p_{(DAT)} = PRZ * \frac{I_{(DAT)}}{T_{mesi}}$		
$p_{(DAT)}$	UNITA' A	UNITA' B
	€/mese 81,20 € 56.000,00 * (0,0174/12)	**€/mese 239,25** € 165.000,00 * (0,0174/12)

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE		
$p_{(SUP)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma$		
p(SUP)	UNITA' A	UNITA' B
	€/ m² 765,03 € 56.000,00/73,20	**€/ m² 919,73** € 165.000,00/179,40
€/m² 765,03 (si assume il minore dei prezzi medi)		

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE SECONDARIA	
$p_{(SUS)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma * \pi_{SUS} = p_{(SUP)} * \pi_{SUS}$	
p(SUS)	**€/m² 229,51** 765,03 * 0,30

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE DEL GARAGE	
$p_{(BOX)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma * \pi_{BOX} = p_{(SUP)} * \pi_{BOX}$	
p(BOX)	**€/m² 459,02** 765,03 * 0,60

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

Tabella di valutazione

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto e applica gli aggiustamenti alle caratteristiche immobiliari.

Il prezzo di mercato corretto rappresenta il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto.

TABELLA DI VALUTAZIONE				
Caratteristiche	**Acronimo**	**Comparabili**		**Subject**
		Unità A	Unità B	
Prezzo	PRZ	**€ 56.000,00**	**€ 165.000,00**	
Data	DAT	9 (0-9) * (€ 81,20) **- € 730,80**	11 (0-11) * (€ 239,25) **- € 2.631,75**	0
Superficie principale	SUP	57,00 (106-57) * (€ 765,03) **€ 37.486,47**	96,00 (106-96) * (€ 765,03) **€ 7.650,30**	106,00
Superficie secondaria	SUS	14,00 (50-14) * (€ 229,51) **€ 8.262,36**	210,00 (50-210) * (€ 229,51) **- € 36.721,60**	50,00
Superficie del garage	BOX	20,00 (39-20) * (€ 459,02) **€ 8.721,38**	34,00 (39-34) * (€ 459,02) **€ 2.295,10**	39,00
Servizi	SER	1 (2-1) * (€ 9.000) **€ 9.000,00**	2 (2-2) * (€ 9.000) **€ 0,00**	2
Livello di piano	LIV	1 (0-1) * (€56.000,00*0,01) **- € 560,00**	0 (0-0) * (€165.000,00*0,01) **€ 0,00**	0
Stato di manutenzione	STM	4 (4-4) * (€ 12.000) **€ 0,00**	5 (4-5) * (€ 12.000) **- € 12.000,00**	4
Prezzi corretti		**€ 118.179,41**	**€ 123.592,05**	

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

La presenza di divergenze nei prezzi corretti ricavati nella tabella di valutazione si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta (d%). Il test si considera superato se d≤5%.

VERIFICA ATTENDIBILITÀ DEL VALORE STIMATO					
Prezzi corretti	UNITA' A		UNITA' B		
	€ 118.179,41		€ 123.592,05		
Calcolo divergenza percentuale assoluta d%					
Formula	$d_{\%} = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} * 100\% \quad d_{\%} \leq 5\%$		V_{max}	Valore massimo	€ 123.592,05
			V_{min}	Valore minimo	€ 118.179,41
	d%	4,58 %	**Esito**		**Soluzione**
Verifica	$\frac{€123.592,05 - €118.179,41}{€118.179,41} * 100\%$		Positivo – Verifica		Media aritmetica dei prezzi corretti

Il valore di mercato del subject è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità.

SINTESI DI STIMA		
	Unità A	**Unità B**
Prezzi corretti	€ 118.179,41	€ 123.592,05
Peso comparabili	50%	50%
Valore	(€ 118.179,41 + € 123.592,05)/2 = € 120.885,73	

NOTA:
Per verificare l'attendibilità del valore trovato è stato effettuato un raffronto con le quotazioni OMI:

- Superficie commerciale: 144,40 m^2 (medesima utilizzata nel rapporto di valutazione)
- Quotazione OMI Anno 2023 - Semestre 2 – Zona E3 – Abitazioni Civili - Stato conservativo normale Min €/m^2 570,00 – Max €/m^2 840,00
- Valore €/m^2 837,16 (€ 120.885,73/144,40 m^2). Il valore ottenuto rientra all'interno del range (min-max) OMI.

Per ottenere il valore di mercato vanno detratte al valore stimato mediante MCA tutte le spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità.

VALORE STIMATO CON MCA	**€ 120.885,73**
Spese per regolarizzazione catastale	- € 700,00
Spese per regolarizzazione urbanistica	- € 4.100,00
VALORE DI MERCATO	**€ 116.085,73**

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

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	**€ 116.085,73**
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	20 %
Valore di vendita giudiziaria (arrotondato) **€ 93.000,00** (euro novantatremila/00)	

n) VENDITA

Ai fini della vendita, vista la tipologia degli immobili in oggetto (appartamento con garage), la scrivente è del parere che gli stessi vadano considerati come unico lotto.

Lotto 1 - Unico lotto composto dai seguenti beni:
Bene 1: Appartamento in catasto al Fg 12 part 773 sub 162 Bene 2: Garage in catasto al Fg. 12 part. 773 sub 103
Valore di vendita giudiziaria: € 93.000,00 (euro novantatremila/00)

o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Alla presente relazione è allegata opportuna documentazione fotografica (realizzata in fase di sopralluogo) e planimetrie catastali degli immobili acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Catania (servizio online).

p) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA

Non è necessario dividere i beni pignorati in quota.

q) PROGETTO DI DIVISIONE

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

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

Bene 3 (tabella 1)

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il bene oggetto della presente consulenza di stima è situato nel Comune di Acireale, frazione di Mangano, via Belvedere n. 15.

Nel dettaglio il bene in esame è un magazzino posto al piano terra.

E' di pertinenza dell'immobile il piano primo di copertura che oggi si presenta con copertura a falde inclinate ed è utilizzato come abitazione.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Belvedere n. 15. Tramite un portone carrabile si ha accesso al magazzino, mediante invece un portone pedonale si ha accesso al vano scala che conduce al piano copertura.

Il bene risulta censito:

- Bene 3: Catasto Fabbricati - Foglio 8 particella 82 (categoria catastale C/2).

Il sopradetto bene confina:

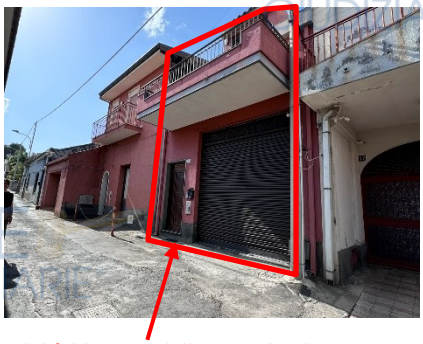
- **Bene 3** (Tabella 1) – Fabbricato in catasto al Fg 8 part 82 confina:

  a nord con fabbricati di altra ditta (particelle 74 e 75), a sud con la via Belvedere da cui ha accesso, ad est con fabbricato di altra ditta (particella 83) e ad ovest con fabbricato di altra ditta (particella 81).

Localizzazione del lotto in esame

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969



Vista del fabbricato dalla via Belvedere

b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati relativi all'immobile in esame riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti e corrispondenti.

c) PROPRIETA' DEI BENI

Il bene risulta in piena proprietà all'esecutata:

[redacted]

d) PROVENIENZA DEI BENI

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla ditta esecutata mediante atto di donazione e divisione rogato dal notaio Avv. Giuseppe Balestrazzi in Zafferana Etnea il 29/09/2011 (Repertorio n. 3743 - Raccolta n. 2426) registrato ad Acireale il 17/10/2011 al n. 3044 Serie 1T (ALLEGATO 3).

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

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

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 8 particella 82, risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli (ALLEGATO 5):

- TRASCRIZIONE del 17/10/2022 - Registro Particolare 35717 Registro Generale 46696 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania, Repertorio 9135 del 22/09/2022 - Atto Esecutivo o Cautelare – **Verbale di Pignoramento Immobili**.

La formalità da cancellare con decreto di trasferimento è quella in precedenza riportata.

g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

L'immobile oggetto del pignoramento risulta regolarmente accatastato. 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 (servizio online) sono state reperite planimetria catastale e visura storica dell'immobile (ALLEGATI 7 e 9).

Stralcio estratto di mappa (fuori scala)

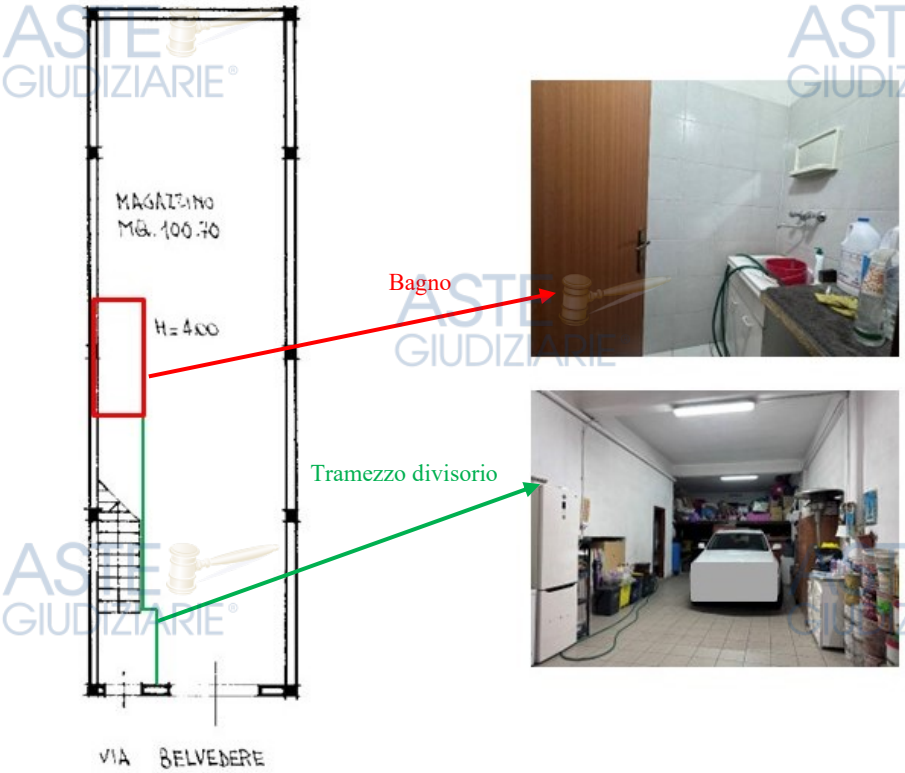
Il magazzino al piano terra oggetto d'esame risulta censito in Catasto Fabbricati al Foglio 8 particella 82 (categoria catastale C/2).

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

In sede di sopralluogo, effettuato in data 02/07/2024, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici per verificare la consistenza dell'immobile e la conformità alla planimetria catastale. Da detto confronto, per il piano terra, sono emerse le seguenti difformità:

- Realizzazione di una parete divisoria tra il magazzino ed il vano scala;
- Realizzazione di un bagno posto sul retro della scala;



Planimetria catastale dell'immobile al piano terra (fuori scala) e foto relative alle difformità riscontrate

E' di pertinenza dell'immobile il piano primo di copertura, raggiungibile dal vano scala, del quale non è presente la planimetria catastale. Tale piano presenta una copertura a falde inclinate ed una tettoia chiusa nel lato nord.

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo non risultano essere state autorizzate dal Comune di Acireale.

A seguito di presentazione di regolare istanza al Comune per le modifiche apportate all'immobile si potrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale esistente del piano terra inserendo le modifiche interne per inserimento tramezzo e bagno. Inoltre si dovrà procedere alla redazione della planimetria catastale del sottotetto da destinare a locale di sgombero.

(Spese tecniche per perfezionamento planimetrie e oneri catastali € 2.000)

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per il bene oggetto di esecuzione, essendo un manufatto edile, non si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

In base al P.R.G. vigente nel Comune di Acireale, approvato con D.Dir n. 1270 del 04/11/2003 e n. 20 del 18/01/2005 dall'A.R.T.A di Palermo, l'immobile ricade nella Z.T.O. "B2" ovvero zona di completamento delle frazioni (art. 5-6 delle N.A).

I parametri urbanistici più rilevanti di questa zona per le nuove costruzioni sono:

- Indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq;
- Distacco minimo tra pareti finestrate m 10,00;
- Altezza e numero di piani fuori terra massimo: m 8,00 – 2 piani.

È consentita la costruzione continua e discontinua lungo il fronte verso strada.

Il rapporto di copertura non deve superare il valore di 4/10 dell'aerea del lotto edificabile.

Sono consentiti cortili, ma non chiostrine.

i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento, composto da una elevazione fuori terra, è stato realizzato tra il 1984 ed il 1996. Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acireale si è appurato che detto fabbricato è stato costruito mediante i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia N. 18 del 01/02/1984 (ALLEGATO 15);
- Concessione Edilizia di variante e completamento N. 13 del 19/02/1996 (ALLEGATO 16).

La scrivente ha inoltrato istanza di accesso agli atti e richiesta di copia della documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Acireale ma è stato possibile ricevere solamente le copie dei provvedimenti autorizzativi rilasciati in quanto, come comunicato dall'ufficio preposto, i relativi allegati non sono stati reperiti (ALLEGATO 17).

Non essendo possibile effettuare un confronto con gli elaborati progettuali l'unico possibile è quello con la planimetria catastale. Così come riportato al punto g), dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, al piano terra dell'immobile sono state riscontrate delle difformità per le quali non risultano essere stati rilasciati atti autorizzativi da parte del Comune.

Nel dettaglio:

- Realizzazione di una parete divisoria tra il magazzino ed il vano scala;
- Realizzazione di un bagno posto sul retro della scala.

Per regolarizzare, dal punto di vista urbanistico, le difformità dell'immobile sarà necessario presentare un'istanza al Comune (CILA).

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

Come già detto in precedenza, è di pertinenza dell'immobile il piano copertura che attualmente è utilizzato come abitazione. Tale piano presenta una copertura a falde inclinate ed una tettoia chiusa nel lato nord. Si ritiene che la copertura non sia stata realizzata contestualmente al fabbricato in quanto dall'osservazione delle ortofoto presenti online sul Geoportale Nazionale la copertura dell'immobile pare essere del tipo piano a terrazza. Anche se non è stato possibile visionare il carteggio del progetto approvato, la presenza della scala nella planimetria catastale fa presupporre che fosse già stato previsto un accesso al piano copertura. La copertura a due falde inclinate è un'opera oggi regolarizzabile, inoltrando apposita istanza al Comune (Scia in sanatoria), previa presentazione di apposita documentazione all'ufficio del Genio Civile ed alla Soprintendenza ai BB.CC.AA.. La tettoia chiusa si potrà invece mantenere previa trasformazione in tettoia aperta e realizzazione della parete di confine con il sottotetto. Il locale sottotetto, nelle attuali condizioni, dovrà essere destinato a locale di sgombero.

Stima delle somme da pagare per la regolarizzazione delle suddette opere:

Descrizione	Importo
Sanzione, per opere realizzate senza comunicazione, stabilita dall'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016 (CILA)	€ 1.000,00
Sanzione Scia in sanatoria (D.P.R. 380/2001)	€ 516,42
Oneri comunali e altri Enti	€ 3.000,00
Realizzazione tettoia, art. 20 comma 3 della L.R. 4/2003 50,00 €/mq: 18,00 mq x 50,00 €/mq= € 900,00	€ 900,00
Rimozione chiusura tettoia e realizzazione parete di confine	€ 3.000,00
Onorario tecnico, diritti di segreteria e marche da bollo	€ 2.000,00
Totale	**€ 10.416,42**

Il sottotetto verrà considerato al fine della determinazione del valore di stima considerando per il calcolo della superficie le porzioni con altezza superiore a m 1,50.

j) SANATORIA O CONDONO

Alcune delle difformità riscontrate nell'immobile in esame, ampiamente descritte in risposta ai quesiti precedenti, sono regolarizzabili a seguito di presentazione di pratiche ordinarie in quanto trattasi di interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Per gli interventi non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente non potrà presentarsi alcuna sanatoria "straordinaria" in quanto gli immobili pignorati non rientrano nelle

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

condizioni previste dal comma 6° dell'art. 40 della L. 47/85 né dal comma 5° dell'art. 46 del D.P.R. 380/01 e pertanto non sanabili ai sensi del D.L. 269/2003.

Per gli interventi realizzati abusivamente non risulta emessa alcuna ordinanza di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali. Di tali opere se ne prevede la rimozione con le somme stimate riportate al precedente punto i).

k) DISPONIBILITA' DEI BENI

Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 02/07/2024, l'immobile allo stato di fatto risultava nella disponibilità dell'esecutata che vi abita nel locale sottotetto.

l) DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto della presente consulenza di stima è situato nel Comune di Acireale, frazione di Mangano, via Belvedere n. 15. Il contesto urbano in cui ricade il bene esaminato è una frazione del Comune di Acireale, situata a circa 9 Km a nord rispetto al centro abitato di Acireale.

Il bene in esame è un magazzino al piano terra realizzato tra il 1984 ed il 1996. Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato intelaiata con solai in latero-cemento e tamponature in muratura.

- [redacted] magazzino al piano terra si accede dal civico n. 15 della via Belvedere tramite un accesso [redacted]rrabile protetto da saracinesca a rullo. Entrando troviamo un unico vano alla cui sinistra si [redacted] va l'accesso al vano scala e ad un bagno. E' possibile accedere all'immobile anche mediante un portone pedonale (civico n. 15/A) da cui si accede al vano scala che conduce al piano copertura.

Il magazzino ha una superficie catastale di 119 mq, un'altezza interna pari a m. 4,00, e si presenta pavimentato con rivestimento in ceramica e pareti tinteggiate.

L'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione. Gli impianti elettrico e idrico sono stati realizzati sottotraccia nel rispetto delle normative vigenti.

Il magazzino confina: a nord con fabbricati di altra ditta (particelle 74 e 75), a sud con la via Belvedere da cui ha accesso, ad est con fabbricato di altra ditta (particella 83) e ad ovest con fabbricato di altra ditta (particella 81).

Il magazzino al piano terra risulta censito:

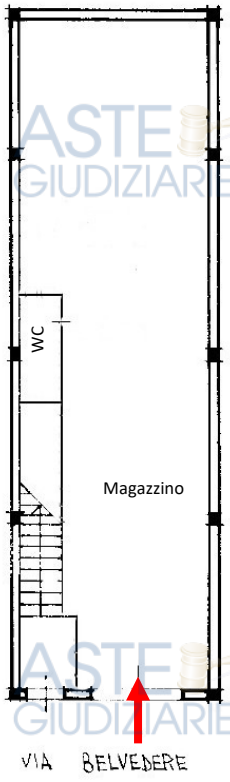
Bene 3: Catasto Fabbricati - Foglio 8 particella 82 (categoria catastale C/2).

Dal vano scala, che oltre all'accesso dal magazzino presenta accesso autonomo dal civico n. 15/A della medesima via Belvedere, si accede al piano di copertura di pertinenza del magazzino sottostante. Come già detto in precedenza tale piano presenta una copertura a due falde inclinate

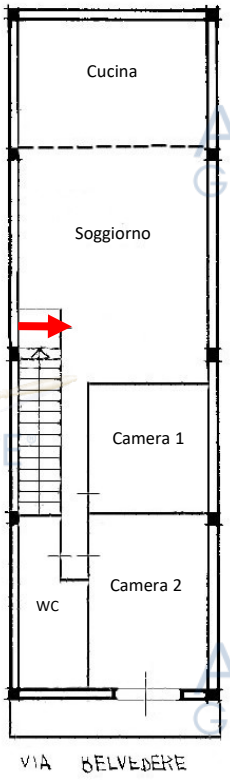
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

ed una tettoia in legno chiusa sul prospetto nord. La copertura a due falde ha altezza massima al colmo pari a m 3,60; sul prospetto sud ha un'altezza pari a m 1,20 mentre sul prospetto nord, dove è presente la tettoia, ha un'altezza pari a m 1,95. In tale piano di copertura sono stati ricavati diversi ambienti destinati alla civile abitazione: un soggiorno, una cucina, un bagno e due camere da letto. Una delle camere da letto ha affaccio mediante un piccolo balcone sulla via Belvedere, mentre negli altri ambienti sono presenti delle finestre a tetto come aperture aero-illuminanti. La cucina invece risulta realizzata all'interno della tettoia che si presenta chiusa con muretti e vetrate ad eccezione del lato confinante con il locale sottotetto, che crea così un unico ambiente con il soggiorno. Il sottotetto non è riportato in catasto e se ne potrà prevedere il mantenimento solo a seguito di presentazione di pratica al Comune ma con destinazione locale di sgombero. La tettoia invece si potrà mantenere previa trasformazione in tettoia aperta e realizzazione della parete di confine con il locale sottotetto.



Distribuzione interna del Piano Terra (fuori scala)



Distribuzione interna del Piano Copertura (fuori scala)

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

m)DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Per procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili si è ritenuto congruo sviluppare una sola stima, applicando 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 (definito "subject") e altri beni simili (definiti "comparabili") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo.

Il Market Comparison Approach (MCA) è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject. Tale procedimento di stima si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Ai fini dell'applicazione del metodo MCA sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Tra le caratteristiche utilizzate nel metodo MCA rientra lo stato di manutenzione dell'immobile da valutare e dei comparabili utilizzati per la stima. Tale parametro tiene conto dello stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile. Nel caso specifico è stata utilizzata una scala compresa tra 1 e 5 (1=scarso; 2=mediocre; 3=sufficiente; 4=discreto; 5=buono). Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è pari all'incremento di valore dell'immobile nel passare da uno stato inferiore ad uno superiore. Tale valore corrisponde all'ammontare del costo dei lavori necessari per consentire il passaggio da uno stato di manutenzione al successivo. Le superfici utilizzate al fine della stima, sia per i comparabili che per il subject, per omogeneità di analisi sono quelle riportate nelle visure catastali determinate secondo il D.P.R. n. 138/98. Nel calcolo delle superfici, per il subject, si terrà conto anche del locale di sgombero ricavato nel piano di copertura che di fatto apporta un aumento della consistenza catastale del magazzino al piano terra.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato del bene alla data di stima (23/09/2024).

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

Descrizione del subject

Subject			
Tipologia immobiliare	Magazzino		
Superfici	**Destinazione**	**Acronimo**	**Superficie mq**
	Consistenza catastale	COC	116,00
	Locale di sgombero (sottotetto H > m 1,50)	SOT	90,00
			N°
Livello di piano		LIV	T
Servizi		SER	2
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)		STM	4
Atto di provenienza	Atto donazione e divisione del 29/09/2011 Repertorio n. 3743 e Raccolta n. 2426 registrato ad Acireale il 17/10/2011 al n. 3044 Serie 1T Notaio Giuseppe Balestrazzi.		
Data (momento della stima)	0		

Ricerca comparabili

Vista aerea di una porzione dell'abitato di Acireale (frazioni Guardia e Mangano) e localizzazione dell'immobile (Subject) e dei comparabili utilizzati (Unità A e Unità B)

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

Comparabile unità A			
Tipologia immobiliare	Magazzino		
Superfici	**Destinazione**	**Acronimo**	**Superficie mq**
	Consistenza catastale	COC	32,00
			N°
Livello di piano		LIV	T
Servizi		SER	1
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)		STM	3
Atto di provenienza	Atto compravendita del 31/10/2023 Repertorio n. 469388 e Raccolta n. 30901 trascritto a Catania (CT) il 10/11/2023 ai nn. 54941/41026. Notaio Adriana Fiorito.		
Data (mesi antecedenti la data di stima)	10		
Prezzo compravendita	**€ 13.000,00.** Si ritiene congruo il prezzo di compravendita		

Comparabile unità B			
Tipologia immobiliare	Magazzino		
Superfici	**Destinazione**	**Acronimo**	**Superficie mq**
	Consistenza catastale	COC	169,00
			N°
Livello di piano		LIV	T
Servizi		SER	1
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)		STM	2
Atto di provenienza	Atto compravendita del 02/05/2022 Repertorio n. 41978 e Raccolta n. 24083 trascritto a Catania (CT) il 13/05/2022 ai nn. 21350/16251. Notaio Paolo Saporita.		
Data (mesi antecedenti la data di stima)	28		
Prezzo compravendita	**€ 46.000,00.** Si ritiene congruo il prezzo di compravendita		

Tabella dati

TABELLA DATI				
Caratteristiche		**UNITA' A**	**UNITA' B**	**SUBJECT**
Prezzo totale (€)	PRZ	13.000,00	46.000,00	-
Data (mesi antecedenti la data di stima)	DAT	10	28	0
Consistenza catastale (m^2)	COC	32,00	169,00	206,00
Livello di piano	LIV	0	0	0
Servizi	SER	1	1	2
Stato di manutenzione (1,2,3,4,5)	STM	3	2	4

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

Determinazione saggio variazione dei prezzi

Il saggio di variazione dei prezzi è stato determinato mediante l'uso del saggio di variazione temporale dei prezzi del mercato immobiliare locale.

Tale calcolo viene effettuato al fine di aggiornare, alla data della valutazione, il prezzo degli immobili utilizzati come comparabili.

Dall'analisi dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare negli ultimi 36 mesi nel Comune di Acireale è stato determinato un saggio pari a -5,49 %.

Indici ed altre informazioni mercantili

INDICI MERCANTILI E ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO	
Indici	**Valori**
Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 36 mesi)	- 0,0549
Livello di piano	0,01
Altre informazioni	
Servizi	€ 9.000,00
Costo della ristrutturazione per il passaggio da un livello all'altro	€ 10.000,00

Superfici commerciali

La superficie commerciale nel caso in esame si assume pari alla consistenza catastale degli immobili esaminati.

SUPERFICIE COMMERCIALE $S_{comm} = S_1 + \sum \pi_i * S_i$	
SUP commerciale comparabile A (m^2)	32,00
SUP commerciale comparabile B (m^2)	169,00
SUP commerciale subject (m^2)	206,00

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

Analisi dei prezzi marginali

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. L'analisi dei prezzi marginali stima queste variazioni del prezzo. Il prezzo marginale di una caratteristica rappresenta l'aggiustamento nel MCA.

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA		
$p_{(DAT)} = PRZ * \frac{I_{(DAT)}}{T_{mesi}}$		
$p_{(DAT)}$	UNITA' A	UNITA' B
	€/mese 19,83 € 13.000,00 * (0,0549/36)	**€/mese 70,15** € 46.000,00 * (0,0549/36)

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA CONSISTENZA CATASTALE		
$p_{(COC)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma$		
p(COC)	UNITA' A	UNITA' B
	€/ m² 406,25 € 13.000,00 /32,00	**€/ m² 272,19** € 46.000,00 /169,00
€/m² 272,19 (si assume il minore dei prezzi medi)		

Tabella di valutazione

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto e applica gli aggiustamenti alle caratteristiche immobiliari.

Il prezzo di mercato corretto rappresenta il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto.

TABELLA DI VALUTAZIONE				
Caratteristiche	**Acronimo**	**Comparabili**		**Subject**
		Unità A	Unità B	
Prezzo	PRZ	**€ 13.000,00**	**€ 46.000,00**	
Data	DAT	10 (0-10) * (€ 19,83) **- € 198,30**	28 (0-28) * (€ 70,15) **- € 1.964,20**	0
Consistenza catastale	COC	32,00 (206-32) * (€ 272,19) **€ 47.361,06**	169,00 (206-169) * (€272,19) **€ 10.071,03**	206,00
Servizi	SER	1 (2-1) * (€ 9.000) **€ 9.000,00**	1 (2-1) * (€ 9.000) **€ 9.000,00**	2
Livello di piano	LIV	0 (0-0) * (€13.000,00*0,01) **€ 0,00**	0 (0-0) * (€ 46.000,00*0,01) **€ 0,00**	0
Stato di manutenzione	STM	3 (4-3) * (€ 10.000) **€ 10.000,00**	2 (4-2) * (€ 10.000) **€ 20.000,00**	4
Prezzi corretti		**€ 79.162,76**	**€ 83.106,83**	

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

La presenza di divergenze nei prezzi corretti ricavati nella tabella di valutazione si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta (d%). Il test si considera superato se d≤5%.

VERIFICA ATTENDIBILITÀ DEL VALORE STIMATO					
Prezzi corretti	UNITA' A		UNITA' B		
	€ 79.162,76		€ 83.106,83		
Calcolo divergenza percentuale assoluta d%					
Formula	$d_{\%} = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} * 100\%$ $d_{\%} \leq 5\%$		V_{max}	Valore massimo	€ 83.106,83
			V_{min}	Valore minimo	€ 79.162,76
	d%	4,98 %	Esito		Soluzione
Verifica	$\frac{€83.106,83 - €79.162,76}{€79.162,76} * 100\%$		Positivo – Verifica		Media aritmetica dei prezzi corretti

Il valore di mercato del subject è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità.

SINTESI DI STIMA		
	Unità A	Unità B
Prezzi corretti	€ 79.162,76	€ 83.106,83
Peso comparabili	50%	50%
Valore	(€ 79.162,76 + € 83.106,83)/2 = € 81.134,80	

NOTA:
Per verificare l'attendibilità del valore trovato è stato effettuato un raffronto con le quotazioni OMI:

- Superficie commerciale: 206,00 m^2 (medesima utilizzata nel rapporto di valutazione)
- Quotazione OMI Anno 2023 - Semestre 2 – Zona E6 - Magazzini - Stato conservativo normale Min €/m^2 300,00 – Max €/m^2 500,00
- Valore €/m^2 393,86 (€ 81.134,80 / 206,00 m^2). Il valore ottenuto rientra all'interno del range (min-max) OMI.

Per ottenere il valore di mercato vanno detratte al valore stimato mediante MCA tutte le spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità.

VALORE STIMATO CON MCA	**€ 81.134,80**
Spese per regolarizzazione catastale	- € 2.000,00
Spese per regolarizzazione urbanistica	- € 10.416,42
VALORE DI MERCATO	**€ 68.718,38**

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

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	€ 68.718,38
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	20 %
Valore di vendita giudiziaria (arrotondato) **€ 55.000,00** (euro cinquantacinquemila/00)	

n) VENDITA

Ai fini della vendita vista la tipologia dell'immobile pignorato la scrivente ritiene vada venduto in unico lotto.

Lotto 2 - Unico lotto composto dai seguenti beni:
Bene 3: Magazzino in catasto al Fg 8 part 82
Valore di vendita giudiziaria: € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00)

o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

p) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA

Non è necessario dividere il bene pignorato in quota. Trattasi di bene in piena proprietà del debitore esecutato.

q) PROGETTO DI DIVISIONE

Non è necessario ipotizzare un progetto di divisione del bene pignorato.

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

SINTESI CONCLUSIVA

Identificazione	Comune di Riposto – Frazione Carruba Bene 1: Appartamento - Fg. 12 part. 773 sub. 162 Bene 2: Garage - Fg. 12 part. 773 sub. 103 Comune di Acireale – Frazione Mangano Bene 3: Magazzino - Fg. 8 part. 82
Proprietà	Beni 1, 2 e 3: Esecutata: Leotta Anna - Proprietà 1/1
Iscrizioni e trascrizioni	Bene 1: Regolari Bene 2: Regolari Bene 3: Regolari
Situazione catastale	Bene 1: Difforme ma regolarizzabile (accatastamento veranda) Bene 2: Conforme Bene 3: Difforme ma regolarizzabile (accatastamento modifiche interne e sottotetto)
Situazione urbanistica	Bene 1: Opere regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia Bene 2: Regolare Bene 3: Opere regolarizzabili mediante presentazione di pratiche edilizie, rimozione chiusura tettoia e realizzazione parete
Disponibilità	Beni 1 e 2: Nella disponibilità dell'esecutata Bene 3: Nella disponibilità dell'esecutata
Valore di mercato	Beni 1 e 2: € 116.085,73 Bene 3: € 69.718,38
Valore di vendita giudiziaria	Beni 1 e 2: € 93.000,00 Bene 3: € 55.000,00
Vendita	Lotto 1: Beni 1 e 2 – Appartamento con garage (Fg. 12 part. 773 sub. 162 e 103). Lotto 2: Bene 3 – Magazzino (Fg. 8 part. 82).
Valutazione quote	Beni 1 e 2: Non necessaria Bene 3: Non necessaria
Progetto di divisione	Beni 1 e 2: Non necessario Bene 3: Non necessario
Data nomina	22/05/2024
Data giuramento	31/05/2024
Data sopralluogo	02/07/2024
Data stima	23/09/2024
Data consegna	28/09/2024

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

Acireale, 28 settembre 2024

L'Esperto del Giudice

Dott. ing. Fiorella Fiorini

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 - Comunicazione inizio operazioni peritali
- Allegato 2 - Beni 1 e 2 - Atto compravendita del 12/09/2014 Notaio Dott. Giuseppe Balestrazzi
- Allegato 3 - Bene 3 - Atto donazione e divisione del 29/09/2011 Notaio Avv. Giuseppe Balestrazzi
- Allegato 4 - Beni 1 e 2 - Ispezioni ipotecarie (aggiornate al 18/09/2024)
- Allegato 5 - Bene 3 - Ispezione ipotecaria (aggiornata al 18/09/2024)
- Allegato 6 - Beni 1 e 2 - Visure Storiche Fg 12 Part 773 Sub 162 - 103 (aggiornate al 06/09/2024)
- Allegato 7 - Bene 3 - Visura Storica Fg 8 Part 82 (aggiornata al 06/09/2024)
- Allegato 8 - Beni 1 e 2 - Planimetrie catastali Fg 12 Part 773 Sub 162 - 103 (aggiornate al 01/07/2024)
- Allegato 9 - Bene 3 - Planimetria catastale Fg 8 Part 82 (aggiornata al 01/07/2024)
- Allegato 10 - Beni 1 e 2 - Concessione Edilizia del 21/12/2007 n. A6-0380
- Allegato 11 - Beni 1 e 2 - Concessione Edilizia di variante del 26/01/2011 n. A6-0381
- Allegato 12 - Beni 1 e 2 - Concessione Edilizia di variante del 23/11/2012 n. A6-0383
- Allegato 13 - Bene 1 - Autorizzazione Edilizia del 14/07/2014 n. A6-038
- Allegato 14 - Bene 1 - Certificato di Agibilità del 21/11/2016
- Allegato 15 - Bene 3 - Concessione Edilizia del 01/02/1984 n. 18
- Allegato 16 - Bene 3 - Concessione Edilizia di variante e completamento del 19/02/1996 n. 13
- Allegato 17 - Bene 3 - Nota Comune di Acireale del 23/09/2024
- Allegato 18 - Beni 1 e 2 - Nota Amministratore di condominio del 18/09/2024
- Allegato 19 -Verbale di sopralluogo del 02/07/2024
- Allegato 20 - Rilievo fotografico (aggiornato al 02/07/2024)

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

Firmato Da: FIORELLA FIORINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10f5d9e10c9845311b2fdccd04a92969