

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva immobiliare n. 14/2023

Promossa da:

XXXXXXXX XXXXXXXXX

Nei confronti di:

XXXXX XXXXX XXXXXXXXX

Giudice:

Dott. FRANCESCO LENTANO

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



LOTTO 1 – BENE 1
COMUNE DI ACIREALE - VIA MIRACOLI N. 33/A
ABITAZIONE AL PIANO TERRA-RIALZATO

LOTTO 2 – BENE 2
COMUNE DI ACIREALE - VIA SALVATORE VIGO N. 106
UN TERZO (1/3) DI LABORATORIO AL PIANO TERRA

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

BENE 1

Il bene oggetto della presente consulenza di stima è situato nel Comune di Acireale in via Miracoli n. 33/A.

Il fabbricato in cui si colloca il bene (appartamento situato al piano terra-rialzato) è costituito da tre appartamenti al piano terra-rialzato, due al piano primo, due appartamenti al piano secondo e da otto garage al piano seminterrato.

L'accesso al fabbricato avviene dalla via Miracoli tramite una strada privata alla cui fine sono collocati i cancelli carrabile e pedonale. Da detti cancelli si accede ad un cortile su cui sono ubicati i posti auto ed il portoncino di accesso al vano scala, privo di ascensore, che conduce a tutte le unità abitative e dunque all'appartamento al piano primo oggetto della presente.

Fa parte del contesto un posto auto non censito in catasto.

L'abitazione al piano terra-rialzato ad est ha affaccio sul cortile comune ove sono ubicati i posti auto, ad ovest ha affaccio sulla rampa carrabile di accesso ai garage, a sud confina in parte con il vano scala ed in parte con altro appartamento (Foglio 59 particella 874 sub. 2), a nord si trova in aderenza con un altro fabbricato in catasto al Fg. 59 particella 663.

L'abitazione risulta censita in catasto fabbricati al Foglio 59 particella 874 sub. 3.





Localizzazione del lotto in esame



Ingresso alla strada privata
dalla via Miracoli



Vista dell'appartamento e del posto auto

BENE 2

Il bene oggetto della presente consulenza di stima, pignorato per la quota di un terzo (1/3) indiviso, è situato nel Comune di Acireale in via Salvatore Vigo n. 106.

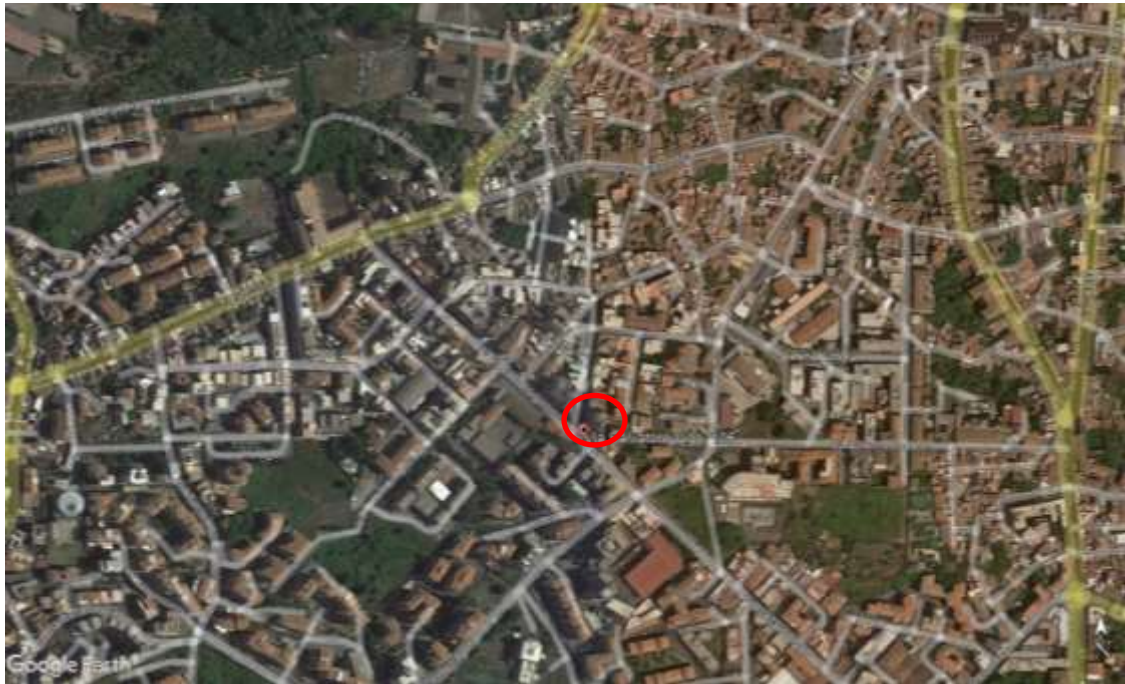
Il bene in esame è un laboratorio per arti e mestieri (così risulta censito catastalmente), ma di fatto utilizzato come deposito retrobottega, posto al piano terra di un fabbricato composto da otto elevazioni fuori terra.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Salvatore Vigo n. 106. Tramite un portone si accede al vano scala, da cui hanno accesso tutte le unità abitative del fabbricato, e sul quale è ubicato il portoncino di ingresso all'immobile in esame.

Il bene confina: a sud con due immobili (Fg. 65 Part. 371 subb. 47 e 2), ad est si trova in aderenza con altro fabbricato (Fg. 65 Part. 415), ad ovest con androne condominiale e a nord ha affaccio sul cortiletto.

L'immobile risulta censito in catasto fabbricati al Foglio 65 particella 371 sub. 8.





Localizzazione del lotto in esame



Ingresso dalla via Salvatore Vigo



Ingresso all'immobile dall'androne

b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

BENE 1

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

BENE 2

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



c) PROPRIETA' DEI BENI

BENE 1

Il bene risulta in piena proprietà dell'esecutata:

XXXXX XXXXX XXXXXXXXX nata ad xxxxxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(proprietà 1/1).

BENE 2

Il bene risulta in piena proprietà per un terzo (1/3) indiviso all'esecutata:

XXXXX XXXXX XXXXXXXXX nata ad xxxxxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(proprietà 1/3).

I restanti due terzi (2/3) indivisi, in parti uguali tra loro ai comproprietari:

- XXXXX XXXXXXXXX nata ad xxxxxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(proprietà 1/3).

- XXXXX XXXXX nato ad xxxxxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (proprietà 1/3).

d) PROVENIENZA DEI BENI

BENE 1

L'intera proprietà dell'immobile è pervenuta al debitore esecutato mediante atto di compravendita rogato dal notaio dott. Filippo Patti in Riposto il 21/07/1999 (Repertorio n. 189818 – Raccolta n. 23632) registrato a Giarre il 23/07/1999 al n. 1537 Mod. 1V (ALLEGATO 2).

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

BENE 2

La quota di un terzo (1/3) della piena proprietà dell'immobile è pervenuta al debitore esecutato mediante atto di donazione rogato dal notaio dott. Francesco Tropea in Acireale il 19/12/1990 (Repertorio n. 157410 – Raccolta n. 21150) trascritto a Catania il 29/12/1990 ai nn. 52213/40232 (ALLEGATO 3).

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

e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti risulta completa.



f) ISRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI

BENE 1

Sul bene, censito in catasto al Fg. 59 part. 874 subalterno 3, risulta gravante la seguente formalità pregiudizievole (ALLEGATO 4):

- TRASCRIZIONE del 16/02/2023 – Registro Particolare n. 5506 – Registro Generale n. 7204.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio n. 1128/2014 del 30/12/2022 – Atto Esecutivo o Cautelare – **Verbale di Pignoramento Immobili.**

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

BENE 2

Sul bene, censito in catasto al Fg. 65 part. 371 subalterno 8, risulta gravante la seguente formalità pregiudizievole (ALLEGATO 5):

- TRASCRIZIONE del 16/02/2023 – Registro Particolare n. 5506 – Registro Generale n. 7204.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio n. 1128/2014 del 30/12/2022 – Atto Esecutivo o Cautelare – **Verbale di Pignoramento Immobili.**

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

g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

BENE 1

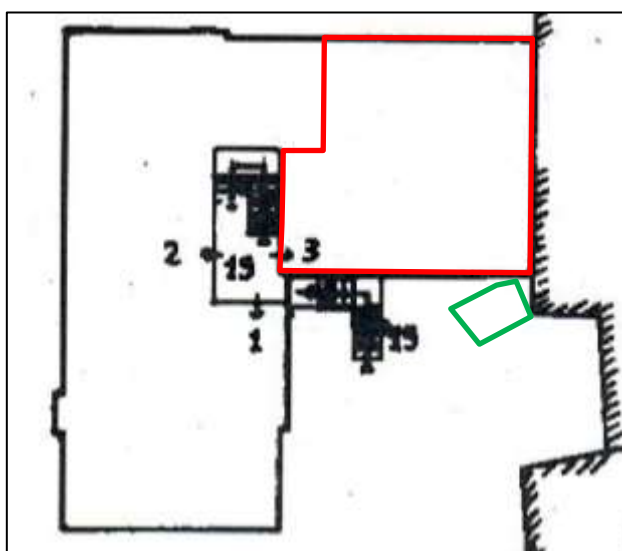
L'immobile oggetto del pignoramento risulta regolarmente accatastato. I dati identificativi dell'immobile, come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli riportati nella visura catastale.

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania sono state reperite la planimetria catastale e la visura storica dell'immobile (ALLEGATI 6 e 7).





Stralcio estratto di mappa (fuori scala)



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

— Appartamento

— Posto auto non censito in catasto

L'abitazione risulta censita in catasto fabbricati al Foglio 59 particella 874 sub. 3.

In sede di sopralluogo, effettuato in data 30/05/2023, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici per verificare la consistenza dell'immobile e la conformità alla planimetria catastale.

Da detto confronto è stata riscontrata la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale.

Si è riscontrata la presenza di posti auto sul cortile comune non censiti in catasto e pertanto anche il posto auto di pertinenza dell'immobile non risulta catastato.



BENE 2

L'immobile oggetto del pignoramento risulta regolarmente accatastato. I dati identificativi dell'immobile, come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli riportati nella visura catastale.

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania sono state reperite la planimetria catastale e la visura storica dell'immobile (ALLEGATI 8 e 9).



Stralcio estratto di mappa (fuori scala)

L'immobile risulta censito in catasto fabbricati al Foglio 65 particella 371 sub. 8.

In sede di sopralluogo, effettuato in data 30/05/2023, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici per verificare la consistenza dell'immobile e la conformità alla planimetria catastale.

Da detto confronto sono emerse le seguenti difformità:

- Parziale chiusura del cortiletto mediante la realizzazione di una veranda;
- Spostamento della finestra del bagno;
- Aperture di collegamento con l'immobile confinante (Fg. 65 Part. 371 sub 2) di proprietà degli stessi comproprietari.





Planimetria catastale dell'immobile (fuori scala) e foto relativa alle difformità riscontrate

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo non risultano essere state autorizzate dal Comune. Per regolarizzare, dal punto di vista urbanistico, la situazione degli immobili sarà necessario presentare un'istanza al Comune, e successivamente si potrà procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali per l'inserimento della veranda e lo spostamento della finestra. (Spese tecniche per perfezionamento planimetrie e oneri catastali € 700,00)

h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

BENE 1

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

Secondo il PRG, in vigore nel Comune di Acireale, l'immobile risulta ubicato in "Zona B4" ovvero zona di completamento con limiti di altezza.

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

- Indice di fabbricabilità fondiaria 4,00 mc/mq;
- Distacco minimo tra pareti finestrate m 10,00;



- Altezza e numero di piani fuori terra massimo: m 10,60 – 3 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'area del lotto edificabile.

Sono consentiti cortili, ma non chiostrine.

BENE 2

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

Secondo il PRG, in vigore nel Comune di Acireale, l'immobile risulta ubicato in "Zona B1" ovvero zona di completamento del centro principale.

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

- Indice di fabbricabilità fondiaria 4,00 mc/mq;
- Distacco minimo tra pareti finestrate m 10,00;
- Altezza e numero di piani fuori terra massimo: m 17,50 – 5 piani.

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

Il rapporto di copertura non deve superare il valore di 3/10 dell'area del lotto edificabile.

Sono consentiti cortili, ma non chiostrine.

i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

BENE 1

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene pignorato è stato realizzato tra il 1996 ed il 1999.

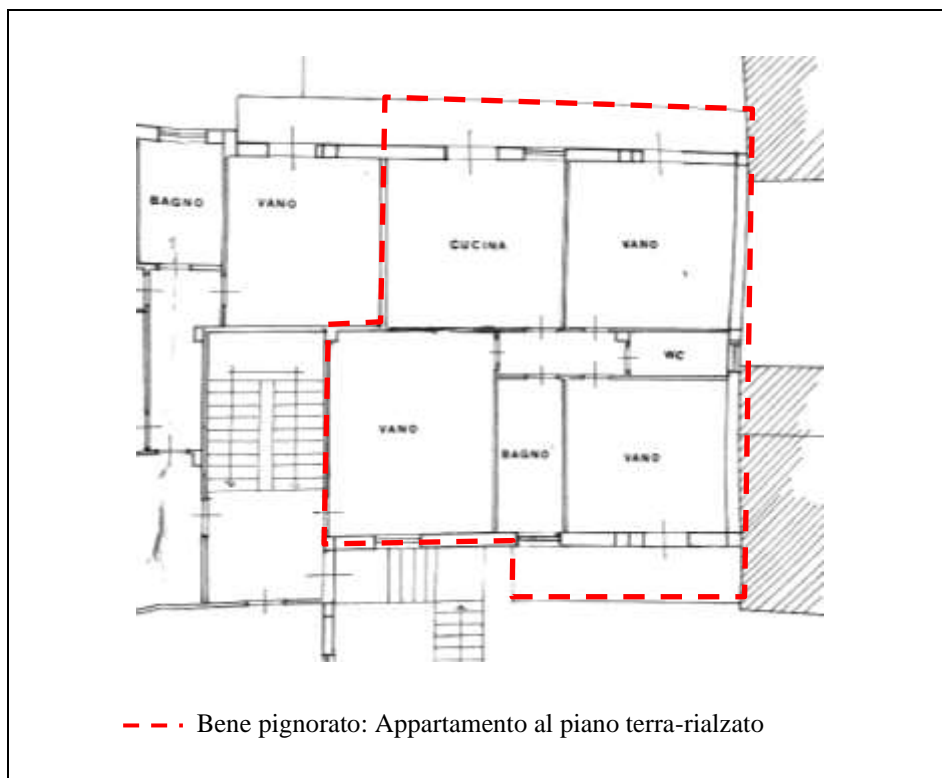
Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acireale si è appurato che il complesso edilizio è stato costruito mediante i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 116 del 10/06/1996 (ALLEGATO 10);
- Autorizzazione Dirigenziale n. 162 del 25/05/1999 (ALLEGATO 11).

Oltre ai sopradetti atti autorizzativi, la scrivente presso l'Ufficio ha reperito copia della certificazione di abitabilità e di agibilità n. 02 rilasciata dal Comune di Acireale in data 04/01/2002 (ALLEGATO 12).

L'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia riporta una planimetria dell'appartamento coincidente con la planimetria catastale, pertanto, così come riportato al punto g), in fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità e quindi la distribuzione interna dell'appartamento corrisponde al progetto approvato.





Stralcio del progetto approvato (fuori scala)

BENE 2

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene pignorato è stato realizzato in epoca antecedente al 1967, ciò è quanto riportato nel titolo di proprietà dell'executa ed anche confermato dalla prima planimetria catastale dell'immobile datata 30/10/1965.

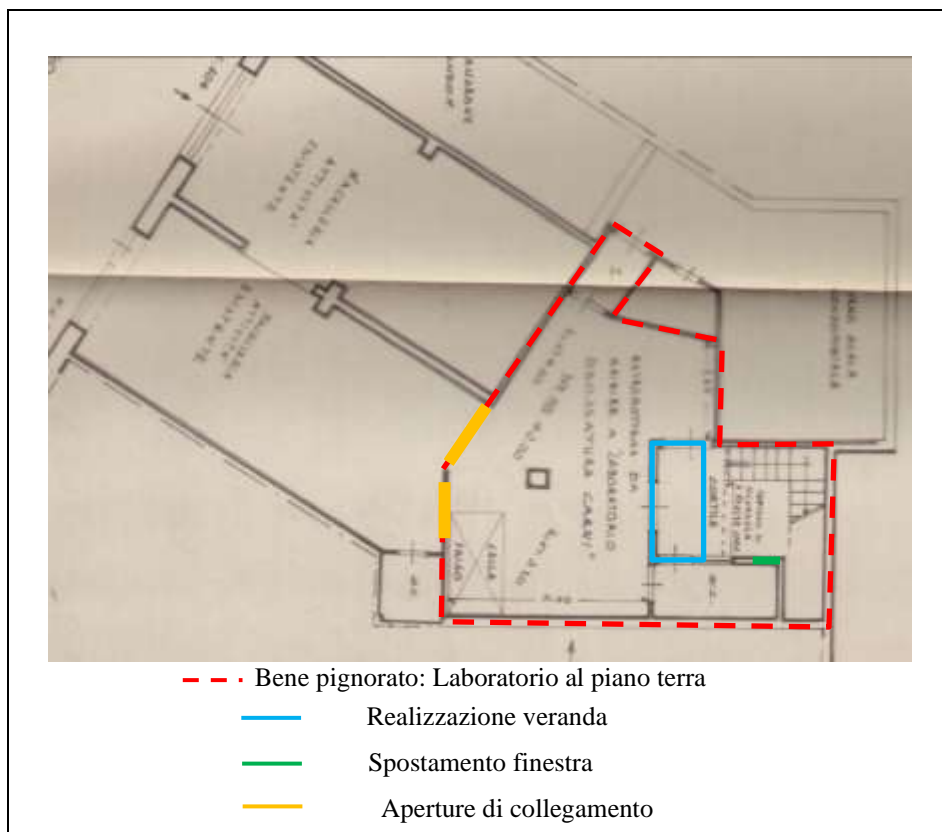
Da un esame degli atti si evince che il primo accatastamento dell'immobile è avvenuto, come sopradetto, nel 1965 con destinazione d'uso appartamento categoria A/4. Nel 1990 è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso in laboratorio C/3.

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acireale si è appurato che per detto cambio di destinazione d'uso è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 85 del 29/03/1990 (ALLEGATO 13).

Oltre alla sopradetta autorizzazione, la scrivente presso l'Ufficio ha reperito copia della certificazione di agibilità n. 46/91 del 14/06/1991 (ALLEGATO 14).

L'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia riporta una planimetria dell'immobile coincidente con la planimetria catastale, pertanto, così come riportato al punto g), le difformità emerse in fase di sopralluogo sono: la realizzazione di una veranda realizzata a parziale chiusura del cortile e lo spostamento della finestra del bagno. Inoltre oggi il bene si presenta direttamente collegato all'immobile confinante (Fg 65 Part.371 sub 2) di proprietà degli stessi comproprietari.





Stralcio del progetto approvato (fuori scala)

Si ritiene che il collegamento precedentemente descritto tra i due locali vada eliminato ripristinando lo stato dei luoghi. Potranno invece mantenersi le seguenti opere per le quali sarà possibile presentare unica istanza (CILA) al Comune:

- Veranda esterna nel cortile. Classificata come opera interna di cui all'art. 20 comma 3 della L.R. 4/2003 che prevede il versamento di 25,00 euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.
- Spostamento della finestra del bagno.

Stima 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, art. 20 comma 3 della L.R. 4/2003 25,00 €/mq: (5,20 mq x 25,00 €/mq) = € 130,00	€ 130,00
Onorario tecnico, diritti di segreteria e marche da bollo	€ 500,00
Totale	€ 1.630,00



Per il collegamento con l'immobile confinante, realizzato mediante la demolizione di parte delle pareti di confine, si prevede il ripristino come da planimetria catastale, così come riportato al successivo punto j) della presente relazione.

j) SANATORIA E CONDONO

BENE 1

Dal confronto con lo stato dei luoghi, come già descritto in risposta ai quesiti precedenti, non sono state riscontrate difformità.

BENE 2

Dal confronto con lo stato dei luoghi, come già descritto in risposta ai quesiti precedenti, risultano presenti delle difformità nell'immobile; alcune delle quali, sono regolarizzabili a seguito di presentazione di pratica ordinaria in quanto trattasi di interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Le somme sono state già quantificate in risposta al quesito precedente.

Per il ripristino dello stato dei luoghi come autorizzato (ricostruzione delle pareti divisorie tra i due immobili) sarà necessario presentare al Comune una pratica urbanistica (SCIA).

Stima somme da pagare per il ripristino dei luoghi:

Sanzione prevista dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001	€ 516,00
Ricostruzione parete divisoria	€ 1.000,00
Onorario tecnico, diritti di segreteria e marche da bollo	€ 500,00
Totale	€2.016,00

k) DISPONIBILITA' DEI BENI

BENE 1

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 30/05/2023, l'immobile allo stato di fatto risultava occupato dall'esecutata (ALLEGATO 15– Verbale di sopralluogo).

BENE 2

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 30/05/2023, l'immobile allo stato di fatto risultava utilizzato dall'esecutata unitamente ai fratelli comproprietari (ALLEGATO 15 – Verbale di sopralluogo).



I) DESCRIZIONE DEI BENI

BENE 1

Il bene oggetto della presente consulenza di stima è situato nel Comune di Acireale via Miracoli n. 33/A. Il bene è compreso all'interno di un complesso edilizio realizzato tra il 1996 e il 1999. L'immobile ricade in una zona residenziale posta a sud di Acireale, dinamica e ben servita da tutti i servizi principali a distanze facilmente raggiungibili a piedi ed in auto.

Il bene oggetto della presente consulenza si colloca all'interno di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, costituito da tre appartamenti al piano terra-rialzato, due al piano primo, due al piano secondo e da otto garage al piano seminterrato. E' di pertinenza dell'immobile anche un posto auto non censito in catasto.

L'accesso al sopradetto fabbricato avviene dalla via Miracoli tramite una strada privata alla cui fine sono collocati i cancelli carrabile e pedonale. Da detti cancelli si accede ad un cortile su cui sono ubicati i posti auto ed il portoncino di accesso all'androne dove è ubicato il vano scala, privo di ascensore, che conduce a tutte le unità abitative. L'androne si trova ad una quota rialzata rispetto al cortile di circa 2 m.

Dall'androne si accede all'appartamento in esame dal portoncino posto a destra. All'ingresso troviamo un salotto che conduce ad un corridoio. Dal corridoio si accede a due camere da letto, un bagno, una lavanderia ed una cucina. Il balcone lato est, ha affaccio sul cortile condominiale su cui sono ubicati i posti auto mentre il balcone lato ovest ha affaccio sulla corsia di accesso ai garage.

L'appartamento, di circa 100 mq, ha un'altezza interna pari a m. 2,80 e si presenta pavimentato con rivestimento in ceramica in tutte le stanze. Gli infissi interni sono in legno di colore marrone, mentre quelli esterni sono in legno con vetri e protetti da persiane in legno. L'appartamento versa in un buono stato di manutenzione.

La struttura del fabbricato è in cemento armato intelaiata, con solai in latero-cemento e tamponature in muratura.

Gli impianti elettrico e idrico sono stati realizzati sottotraccia nel rispetto delle normative vigenti. Durante il sopralluogo si è appurata la presenza di uno scaldabagno elettrico posizionato nella lavanderia.

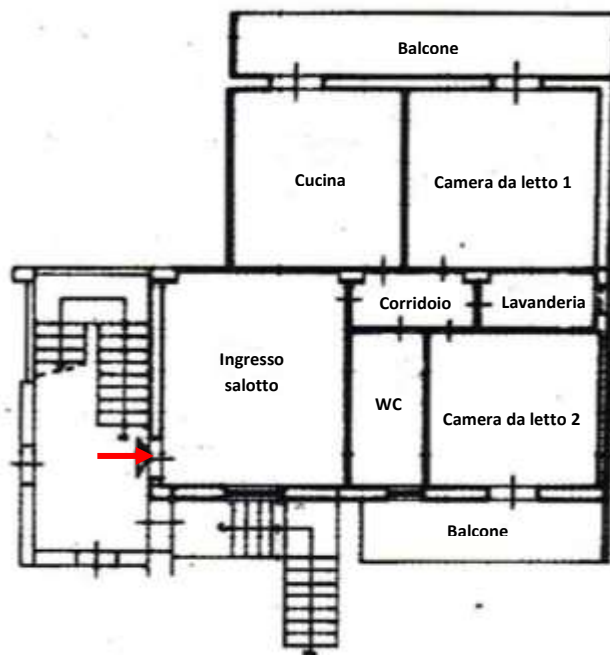
Non è presente impianto di riscaldamento ma vi sono due climatizzatori posti nelle due camere da letto.

L'abitazione ad est ha affaccio sul cortile comune ove sono ubicati i posti auto, ad ovest ha affaccio sulla rampa carrabile di accesso ai garage, a sud confina in parte con il vano scala ed



in parte con altro appartamento (Foglio 59 particella 874 sub. 2), a nord si trova in aderenza con un altro fabbricato in catasto al Fg. 59 particella 663

L'immobile risulta censito in catasto fabbricati al Foglio 59 particella 874 sub. 3.



Distribuzione interna appartamento (fuori scala)

BENE 2

Il bene, pignorato per la quota di un terzo (1/3) indiviso, è situato nel Comune di Acireale in via Salvatore Vigo n. 106.

Il bene in esame catastalmente è un laboratorio per arti e mestieri ma di fatto utilizzato come deposito retrobottega, posto al piano terra di un fabbricato composto da otto elevazioni fuori terra.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Salvatore Vigo n. 106. Tramite un portone si accede ad un androne in cui è situato il corpo scala che permette l'accesso a tutte le unità abitative del fabbricato. Entrando nell'androne sulla destra è ubicato il portoncino di ingresso all'immobile in esame. Dal portoncino, mediante un piccolo ingresso, si giunge ad un unico vano. Da detto vano si accede ad un bagno e ad una veranda che ha affaccio sul cortiletto. In questo cortiletto è presente una scala, oggi chiusa con sbarra, che conduce ad un terrazzo di copertura.

Il bene confina: a sud con due immobili (Fg. 65 Part. 371 subb. 47 e 2), ad ovest con androne condominiale, a nord ha affaccio sul cortiletto mentre ad est si trova in aderenza con altro fabbricato (Fg. 65 Part. 415).

L'immobile in esame risulta censito in catasto fabbricati al Foglio 65 particella 371 sub. 8.



Ad oggi l'immobile è utilizzato come deposito retrobottega dell'immobile confinante (Fig 65 Part.371 Sub 2), di proprietà degli stessi comproprietari, a cui si trova direttamente collegato mediante due aperture realizzate nella parete sud.

L'immobile si presenta pavimentato con mattonelle in ceramica. La superficie interna è di circa 40 mq mentre l'altezza è variabile: una porzione ha un'altezza pari a m. 4,50 mentre l'altra porzione ha un'altezza pari a m. 3,30. Le porte interne sono in legno tinte di bianco, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro ad eccezione della finestra del bagno che è in legno e vetro.

L'interno si presenta in mediocre stato di manutenzione. Alcune parti dell'immobile richiedono interventi di manutenzione ordinaria: si nota un diffuso scrostamento di intonaco dovuto ad umidità da risalita ed inoltre all'interno del bagno è presente una porzione del soffitto sfondellato a causa probabilmente di umidità proveniente dal soprastante terrazzino.

L'impianto idrico è stato realizzato sottotraccia. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, al momento del sopralluogo è stato riferito essere privo di certificato di messa a norma. Non è presente impianto di riscaldamento.



Distribuzione interna immobile (fuori scala)



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

BENE 1

Per procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile 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.

Dalle indagini di mercato svolte emerge che per il bene pignorato la destinazione attuale è quella più redditizia, (abitazione residenziale) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

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 dei beni alla data di stima (24/07/2023).



Descrizione del subject

Subject			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	Destinazione	Acronimo	Superficie mq
	Superficie principale	SUP	103,00
	Superficie secondaria	SUS	20,00
	Posto auto scoperto	POS	12,00
			N°
Servizi	SER	1	
Piano	LIV	0	
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)	STM	5	
Atto di provenienza	Atto compravendita del 21/07/1999 Repertorio n. 189818 e Raccolta n. 23632 registrato a Giarre (CT) il 23/07/1999 al n. 1537. Notaio Filippo Patti.		
Data (momento della stima)	0		

Ricerca comparabili



Vista aerea di una porzione dell'abitato di Acireale 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	131,00
	Superficie secondaria	SUS	40,00
	Garage	BOX	17,00
			N°
Servizi	SER	2	
Piano	LIV	2	
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)	STM	4	
Atto di provenienza	Atto compravendita del 26/11/2021 Repertorio n. 4426 e Raccolta n. 2815 trascritto a Catania (CT) il 30/11/2021 ai nn. 53845/40720. Notaio Rita De Rubertis.		
Data (mesi antecedenti la data di stima)	19		
Prezzo compravendita	Si ritiene congruo il prezzo di compravendita € 120.000,00		

Comparabile unità B			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	Destinazione	Acronimo	Superficie mq
	Superficie principale	SUP	130,00
	Superficie secondaria	SUS	40,00
	Garage	BOX	12,00
			N°
Servizi	SER	1	
Piano	LIV	1	
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)	STM	4	
Atto di provenienza	Atto compravendita del 09/08/2022 Repertorio n. 14449 e Raccolta n. 10117 trascritto a Catania (CT) il 10/08/2022 ai nn. 37445/28478 Notaio Antongiulio Luca.		
Data (mesi antecedenti la data di stima)	11		
Prezzo compravendita	Si ritiene congruo il prezzo di compravendita € 110.000,00		



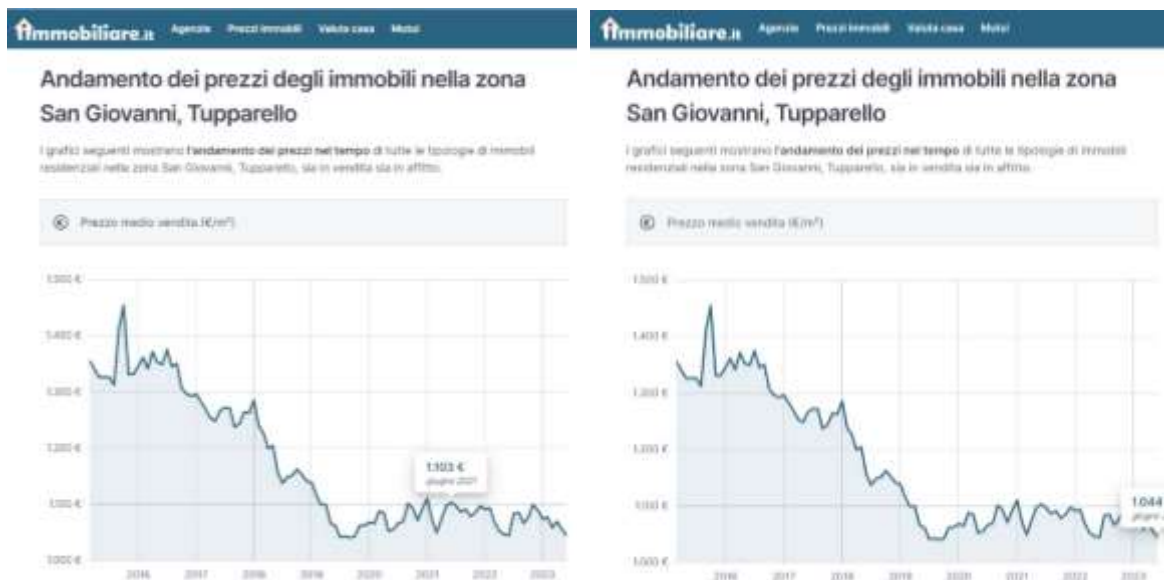
Tabella dati

TABELLA DATI				
Caratteristiche		UNITA' A	UNITA' B	SUBJECT
Prezzo totale (€)	PRZ	120.000,00	110.000,00	-
Data (mesi antecedenti la data di stima)	DAT	19	11	0
Superficie principale (m ²)	SUP	131,00	130,00	103,00
Superficie secondaria (m ²)	SUS	40,00	40,00	20,00
Superficie del garage (m ²)	BOX	17,00	12,00	0,00
Posto auto scoperto (m ²)	POS	0,00	0,00	12,00
Servizi	SER	2	1	1
Piano	LIV	2	1	0
Stato di manutenzione (1,2,3,4,5)	STM	4	4	5

Determinazione saggio variazione dei prezzi (ultimi 24 mesi)

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

Tale calcolo si rende necessario al fine di aggiornare, alla data della valutazione, il prezzo degli immobili utilizzati come comparabili.



Andamento dei prezzi tratto da www.immobiliare.it in data 24/07/2023



Comune di Acireale		
Periodo	Giugno 2021	Giugno 2023
Valore medio	€/m ² 1.103	€/m ² 1.044
Calcolo saggio	$\frac{1.044-1.103}{1.103} \times 100\% = - 5,35\%$	

Indici ed altre informazioni mercantili

INDICI MERCANTILI E ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO	
Indici	Valori
Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 24 mesi)	-0,0535
Ai fini della determinazione della superficie commerciale	
Superficie secondaria	0,25
Superficie del garage	0,50
Posto auto scoperto	0,40
Altre informazioni	
Servizi	€5.000
Livello di piano	0,01
Costo della ristrutturazione per il passaggio da un livello all'altro	€8.000,00

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)	149,50
SUP commerciale comparabile B (m ²)	146,00
SUP commerciale subject (m ²)	112,80



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		
$p_{(DAT)} = PRZ * \frac{I_{(DAT)}}{T_{mesi}}$		
	UNITA' A	UNITA' B
p(DAT)	€/mese 267,50 € 120.000,00 * (0,0535/24)	€/mese 245,21 € 110.000,00 * (0,0535/24)

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE		
$p_{(SUP)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma$		
	UNITA' A	UNITA' B
p(SUP)	€/mese 802,68 € 120.000,00 / 149,50	€/mese 753,42 € 110.000,00 / 146,00
€/m² 753,42 (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 188,36 753,42 * 0,25

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 376,71 753,42 * 0,50

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL POSTO AUTO SCOPERTO	
$p_{(POS)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma * \pi_{POS} = p_{(SUP)} * \pi_{POS}$	
p(POS)	€/m² 301,37 753,42 * 0,40



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	€ 120.000,00	€ 110.000,00	
Data	DAT	19 (0-19) * (€ 267,50) - € 5.082,50	11 (0-11) * (€ 245,21) - € 2.697,31	0
Superficie principale	SUP	131,00 (103-131) * (€ 753,42) - € 21.095,76	130,00 (103-130) * (€ 753,42) - € 20.342,34	103,00
Superficie secondaria	SUS	40,00 (20-40) * (€ 188,36) - € 3.767,20	40,00 (20-40) * (€ 188,36) - € 3.767,20	20
Superficie del garage	BOX	17,00 (0-17) * (€ 376,71) - € 6.404,07	12,00 (0-12) * (€ 376,71) - € 4.520,52	0,00
Posto auto scoperto	POS	0,00 (12-0) * (€ 301,37) € 3.616,44	0,00 (12-0) * (€ 301,37) € 3.616,44	12,00
Servizi	SER	2 (1-2) * (€ 5.000,00) - € 5.000,00	1 (1-1) * (€ 5.000,00) € 0,00	1
Piano	LIV	2 (0-2) * (€120.000,00*-0,01) € 2.400,00	1 (0-1) * (€110.000,00*-0,01) € 1.100,00	0
Stato di manutenzione	STM	4 (5-4) * (€ 8.000,00) € 8.000,00	4 (5-4) * (€ 8.000,00) € 8.000,00	5
Prezzi corretti		€ 92.666,91	€ 91.389,07	



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 $d \leq 5\%$.

VERIFICA ATTENDIBILITÀ DEL VALORE STIMATO				
Prezzi corretti	UNITA' A		UNITA' B	
		€ 92.666,91		€ 91.389,07
Calcolo divergenza percentuale assoluta d%				
Formula	$d\% = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} * 100\% \quad d\% \leq 5\%$	V_{max}	Valore massimo	€ 92.666,91
		V_{min}	Valore minimo	€ 91.389,07
	d%	1,4 %	Esito	Soluzione
Verifica	$\frac{€92.666,91 - €91.389,07}{€91.389,07} * 100\%$		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	€ 92.666,91	€ 91.389,07
Peso comparabili	50%	50%
Valore	$(€ 92.666,91 + € 91.389,07) / 2 = € 92.027,99$	

NOTA:

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

- Superficie commerciale: 112,80 m² (medesima utilizzata nel rapporto di valutazione)
- Quotazione OMI Anno 2022 - Semestre 2 – Zona D2 - Abitazioni civili - Stato conservativo normale Min €/m² 740,00 – Max €/m² 1.100,00
- Valore €/m² 815,85 (€ 92.027,99 / 112,80 m²). Il valore ottenuto rientra all'interno del range (min-max) OMI.



Conclusioni

Non essendo state riscontrate difformità urbanistiche e catastali non vi sono spese da detrarre e pertanto il valore di mercato dell'immobile coincide con il valore stimato mediante MCA.

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 STIMATO CON MCA = Valore di mercato	92.027,99 €
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (media tra 15% e 20%)	17,5%
Valore di vendita giudiziaria (arrotondato) € 75.900,00 (settantacinquemilanovecento/00)	

BENE 2

Per procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile 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. I comparabili trovati appartengono alla medesima tipologia edilizia laboratorio (C/3), tale tipologia edilizia come definita dal manuale banca dati quotazioni OMI se ha accesso da strada può essere assimilabile ad un negozio altrimenti può essere assimilato ad un deposito, nel caso in esame, non avendo accesso diretto da strada, si assimilerà ad un deposito.



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 dei beni alla data di stima (27/07/2023).

Descrizione del subject

Subject			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	Destinazione	Acronimo	Superficie mq
	Consistenza	SUP	42,00
			N°
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)		STM	2
Atto di provenienza	Atto donazione del 19/12/1990 Repertorio n. 157410 e Raccolta n. 21150 trascritto a Catania il 29/12/1990 ai nn. 52213/40232. Notaio Francesco Tropea.		
Data (momento della stima)	0		

Ricerca comparabili



Vista aerea di una porzione dell'abitato di Acireale 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
	Consistenza	SUP	229,00
			N°
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)		STM	4
Atto di provenienza	Atto compravendita del 15/10/2021 Repertorio n. 7367 e Raccolta n. 5257 trascritto a Catania il 18/10/2021 ai nn.46649/35216. Notaio Sebastiano Messina.		
Data (mesi antecedenti la data di stima)	21		
Prezzo compravendita	Si ritiene congruo il prezzo di compravendita € 140.000,00		

Comparabile unità B			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	Destinazione	Acronimo	Superficie mq
	Consistenza	SUP	124,00
			N°
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)		STM	2
Atto di provenienza	Atto compravendita del 17/01/2022 Repertorio n. 16839 e Raccolta n. 10708 trascritto a Catania (CT) il 21/01/2022 ai nn. 2541/1932. Notaio Patrizia Patanè.		
Data (mesi antecedenti la data di stima)	18		
Prezzo compravendita	Si ritiene congruo il prezzo di compravendita € 65.000,00		

Tabella dati

TABELLA DATI				
Caratteristiche		UNITA' A	UNITA' B	SUBJECT
Prezzo totale (€)	PRZ	140.000,00	65.000,00	-
Data (mesi antecedenti la data di stima)	DAT	21	18	0
Consistenza (m ²)	SUP	229,00	124,00	42,00
Stato di manutenzione (1,2,3,4,5)	STM	4	2	2



Determinazione saggio variazione dei prezzi (ultimi 6 mesi)

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

Tale calcolo si rende necessario al fine di aggiornare, alla data della valutazione, il prezzo degli immobili utilizzati come comparabili.

Quotazione media al metro quadro locali commerciali ad Acireale negli ultimi 6 mesi



Andamento dei prezzi tratto da www.mercato-immobiliare.info in data 27/07/2023

Comune di Acireale		
Periodo	Gennaio 2023	Luglio 2023
Valore medio	€/m ² 1.079	€/m ² 1.087
Calcolo saggio	$\frac{1.087 - 1.079}{1.079} \times 100\% = 0,74\%$	

Indici ed altre informazioni mercantili

INDICI MERCANTILI E ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO	
Indici	Valori
Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 6 mesi)	0,0074
Ai fini della determinazione della superficie commerciale	
Consistenza	1
Altre informazioni	
Costo della ristrutturazione per il passaggio da un livello all'altro	€10.500,00

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)	229,00
SUP commerciale comparabile B (m ²)	124,00
SUP commerciale subject (m ²)	42,00



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			ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE		
$p_{(DAT)} = PRZ * \frac{I_{(DAT)}}{T_{mesi}}$			$p_{(SUP)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma$		
	UNITA' A	UNITA' B		UNITA' A	UNITA' B
$p_{(DAT)}$	€/mese 172,67 € 140.000,00 * (0,0074/6)	€/mese 80,17 € 65.000,00 * (0,0074/6)	$p_{(SUP)}$	€/mese 611,35 € 140.000,00 / 229,00	€/mese 524,19 € 65.000,00 / 124,00
			€/m² 524,19 (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	€ 140.000,00	€ 65.000,00	
Data	DAT	21 (0-21) * (€ 172,67) € 3.626,07	18 (0-18) * (€ 80,17) € 1.443,06	0
Consistenza	SUP	229,00 (42-229) * (€ 524,19) - € 98.023,53	124,00 (42-124) * (€ 524,19) - € 42.983,58	42,00
Stato di manutenzione	STM	4 (2-4) * (€ 10.500,00) - € 21.000,00	2 (2-2) * (€ 10.500,00) € 0,00	2
Prezzi corretti		€ 24.602,54	€ 23.459,48	



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 $d \leq 5\%$.

VERIFICA ATTENDIBILITÀ DEL VALORE STIMATO				
Prezzi corretti	UNITA' A		UNITA' B	
		€ 24.602,54		€ 23.459,48
Calcolo divergenza percentuale assoluta d%				
Formula	$d\% = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} * 100\% \quad d\% \leq 5\%$	V_{max}	Valore massimo	€ 24.602,54
		V_{min}	Valore minimo	€ 23.459,48
	d%	4,9 %	Esito	Soluzione
Verifica	$\frac{€24.602,54 - €23.459,48}{€23.459,48} * 100\%$		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	€ 24.602,54	€ 23.459,48
Peso comparabili	50%	50%
Valore	$(€ 24.602,54 + € 23.459,48) / 2 = € 24.031,01$	

NOTA:

Per verificare l'attendibilità del valore trovato è stato effettuato un raffronto con le quotazioni OMI, per come stabilito nel manuale banca dati quotazioni OMI la tipologia edilizia laboratorio che non ha accesso diretto dalla strada può essere assimilata ad un deposito ad uso commerciale, pertanto:

- Superficie commerciale: 42,00 m² (medesima utilizzata nel rapporto di valutazione)
- Quotazione OMI Anno 2022 - Semestre 2 – Zona C2 - Magazzini - Stato conservativo normale Min €/m² 500,00 – Max €/m² 900,00
- Valore €/m² 572,17 (€ 24.031,01 / 42,00 m²). Il valore ottenuto rientra all'interno del range (min-max) OMI.



Conclusioni

Per ottenere il valore di vendita giudiziaria vanno detratte al valore stimato mediante MCA tutte le spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità ed inoltre 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 STIMATO CON MCA	€ 24.031,01
Spese per regolarizzazione catastale	- 700,00 €
Spese per regolarizzazione urbanistica	- 1.630,00 €
Spese per ripristino	-2.016,00€
Valore di mercato	€ 19.685,01
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (media tra 15% e 20%)	17,5%
Valore di vendita giudiziaria dell'intero immobile (arrotondato)	
€ 16.200,00	
(sedicimiladuecento/00)	

Si precisa che il bene è stato pignorato per una quota pari ad 1/3, quindi la quota relativa all'esecutata è pari a:

Valore della quota dell'esecutata (1/3)
€ 5.400,00
(cinquemilaquattrocento/00)

n) VENDITA

Ai fini della vendita, vista la tipologia degli immobili pignorati (abitazione e laboratorio) e la distanza tra gli stessi, si ritiene opportuno considerarli come due lotti distinti.

LOTTO 1 = BENE 1: Abitazione di tipo civile posta al piano terra rialzato, sita nel Comune di Acireale, via Miracoli n. 33/A. Censita in catasto fabbricati al Foglio 59 particella 874 sub. 3.

Fa parte del contesto un posto auto non censito in catasto.

LOTTO 2 = BENE 2: Laboratorio per arte e mestieri, sito nel Comune di Acireale, via Salvatore Vigo n. 106. Censita in catasto fabbricati al Foglio 65 particella 371 sub. 8.

o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Alla presente relazione è allegata opportuna documentazione fotografica (realizzata in fase di sopralluogo) e planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Catania, per ciascun bene.



p) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA

BENE 1

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

BENE 2

Trattasi di bene indiviso, la quota di pertinenza del debitore esecutato è pari ad un terzo (1/3). Il bene oggetto della presente per la sua conformazione non è divisibile in natura e la possibilità della vendita della quota di un terzo (1/3) indiviso, a parere della scrivente, porterebbe ad un deprezzamento del bene oltre che non troverebbe appetibilità sul mercato. La quota detenuta dall'esecutato, pari ad 1/3, corrisponde ad € 5.400,00.

q) PROGETTO DI DIVISIONE

BENE 1

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

BENE 2

Trattandosi di unico bene pignorato in quota (1/3) non è possibile predisporre un progetto di divisione. Inoltre il bene non è comodamente divisibile, non è quindi possibile ricavare una porzione autonomamente utilizzabile e funzionale frazionando il bene, pertanto l'immobile va considerato per intero.



SINTESI CONCLUSIVA

Identificazione	<p>BENE 1: Abitazione di tipo civile (A/2) posta al piano terra rialzato Fa parte del contesto un posto auto non censito in catasto. Comune di Acireale, via Miracoli n. 33/A Catasto Fabbricati: Foglio 59 particella 874 sub. 3</p> <p>BENE 2: 1/3 indiviso di laboratorio (C/3) posto al piano terra Comune di Acireale, via Salvatore Vigo n. 106 Catasto Fabbricati: Foglio 65 particella 371 sub. 8</p>
Proprietà	<p>BENE 1: xxxxx xxxxx xxxxxxxx 1/1 di bene personale</p> <p>BENE 2: Esecutata: xxxxx xxxxx xxxxxxxx piena proprietà di 1/3 indiviso</p> <p>Comproprietari: 2/3 indivisi in parti uguali tra loro: xxxxx xxxxxxxxxx e xxxxx xxxxx</p>
Iscrizioni e trascrizioni	Regolari
Situazione catastale	<p>BENE 1: Conforme</p> <p>BENE 2: Diforme ma regolarizzabile (accatastamento veranda e spostamento finestra)</p>
Situazione urbanistica	<p>BENE 1: Conforme</p> <p>BENE 2: Opere interne regolarizzabili mediante presentazione di CILA: Veranda e spostamento finestra. Regolarizzabile mediante presentazione di SCIA: ripristino parete di confine con l'immobile confinante.</p>
Disponibilità	<p>BENE 1: Bene occupato dall'esecutata</p> <p>BENE 2: Bene occupato dall'esecutata e dai fratelli comproprietari</p>
Valore di mercato	<p>BENE 1: € 92.027,99</p> <p>BENE 2: € 19.685,01</p>
Valore di vendita giudiziaria	<p>BENE 1: € 75.900,00</p> <p>BENE 2: € 16.200,00 di cui quota pignorata 1/3 pari a €5.400,00</p>
Vendita	<p>LOTTO 1= BENE 1: Appartamento al piano terra rialzato (Fg. 59 p.lla 874 sub. 3) Valore di vendita giudiziaria pari ad €75.900,00</p> <p>LOTTO 2= BENE 2: Laboratorio al piano terra (Fg. 65 p.lla 371 sub. 8) Valore di vendita giudiziaria pari ad €16.200,00</p>



Valutazione quote	BENE 1: Non necessario bene in piena proprietà dell'esecutata BENE 2: Quota detenuta dall'esecutato 1/3 (pari ad € 5.400,00 dell'intero stimato) i restanti 2/3 indivisi sono detenuti in parti uguali tra i fratelli comproprietari
Progetto di divisione	BENE 1: Non necessario BENE 2: Non necessario
Data nomina	01/04/2023
Data giuramento	04/04/2023
Data sopralluogo	30/05/2023
Data stima	BENE 1: 24/07/2023 BENE 2: 27/07/2023
Data consegna	01/08/2023

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

Acireale, 01 agosto 2023

L'Esperto del Giudice
Dott. ing. Fiorella Fiorini



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1 - Comunicazione inizio operazioni peritali - PEC del 12/04/2023 e del 16/05/2023 al rappresentante legale del creditore e Raccomandate A/R del 12/04/2023 e del 16/05/2023 alla ditta esecutata

Allegato 2 – Bene 1 - Atto di compravendita del 21/07/1999 Notaio Filippo Patti Rep. n. 189818 Racc. n.23632

Allegato 3 – Bene 2 - Atto di donazione del 19/12/1990 Notaio Francesco Tropea Rep. n. 157410 Racc. n.21150

Allegato 4 – Bene 1 - Ispezioni ipotecarie (aggiornamento al 27/06/2023)

Allegato 5 – Bene 2 - Ispezioni ipotecarie (aggiornamento al 27/06/2023)

Allegato 6 – Bene 1 - Visura Storica Fg 59 part 874 sub 3 (aggiornata al 27/04/2023)

Allegato 7 - Bene 1 - Planimetrie catastali Fg 59 part 874 sub 3 (aggiornata al 27/04/2023)

Allegato 8 – Bene 2 - Visura Storica Fg 65 part 371 sub 8 (aggiornata al 27/04/2023)

Allegato 9 – Bene 2 - Planimetrie catastali Fg 65 part 371 sub 8 (aggiornata al 27/04/2023)

Allegato 10 – Bene 1 - Concessione edilizia n. 116 del 10/06/1996

Allegato 11 – Bene 1 – Autorizzazione Dirigenziale n. 162 del 25/05/1999

Allegato 12 – Bene 1 - Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 02 del 04/01/2002

Allegato 13 – Bene 2 - Concessione edilizia n. 85 del 29/03/1990

Allegato 14 – Bene 2 - Autorizzazione di agibilità n. 46 del 14/06/1991

Allegato 15 – Verbale di sopralluogo del 30/05/2023

Allegato 16 - Rilievo fotografico (aggiornato al 30/05/2023)

