

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva immobiliare n. **92/2021**

Promossa da:

SIENA NPL

Nei confronti di:

XXXXXXXXXX Xxxxxx

Giudice:

Avv. MARIA ANGELA CHISARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Esperto del Giudice

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



COMUNE DI ACI CATENA
VIA SANTA MARIA DEL SANGUE N. 41
LOTTO UNICO
ABITAZIONE AL PIANO SECONDO
DUE GARAGE AL PIANO TERRA

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente consulenza di stima sono situati nel Comune di Aci Catena via Santa Maria del Sangue n. 41. Il complesso edilizio all'interno del quale ricadono i beni è composto da due distinti corpi di fabbrica identificati in progetto come "Palazzina Nord" e "Palazzina Sud".

Nel dettaglio i beni sono:

- Un appartamento posto al piano secondo con soprastante sezione di terrazza;
- Due garage posti al piano terra.

I beni sono compresi all'interno della Palazzina Nord composta da tre elevazioni fuori terra e terrazza di copertura.

L'accesso al fabbricato avviene da un portone pedonale posto sulla via Santa Maria del Sangue n. 41 mentre ai garage si accede da una corsia carrabile, priva di cancello, posta sempre sulla medesima via Santa Maria del sangue tra la Palazzina Nord e la Palazzina Sud. I garage sono anche raggiungibili dall'androne mediante un accesso pedonale posto alla sinistra della scala; tale accesso conduce alla corsia carrabile dove sono ubicati i garage.

Dall'androne, privo di ascensore, mediante una scala si giunge a tutte le unità abitative e dunque all'appartamento al piano secondo oggetto della presente. Dalla corsia carrabile si raggiunge l'area di manovra dei garage e dunque si accede ai vani garage oggetto della presente.

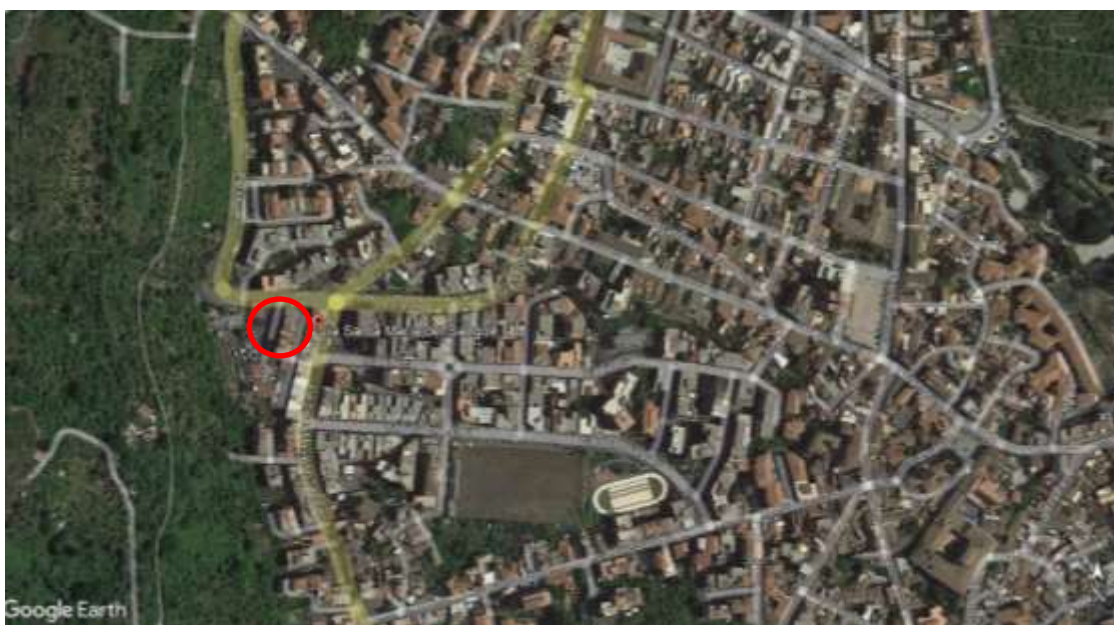
I sopradetti beni risultano censiti in Catasto Fabbricati: al Foglio 2 particella 267

- sub. 22 – appartamento al piano secondo (categoria catastale A/2)
- sub. 6 – garage al piano terra (categoria catastale C/6)
- sub. 9 – garage al piano terra (categoria catastale C/6)

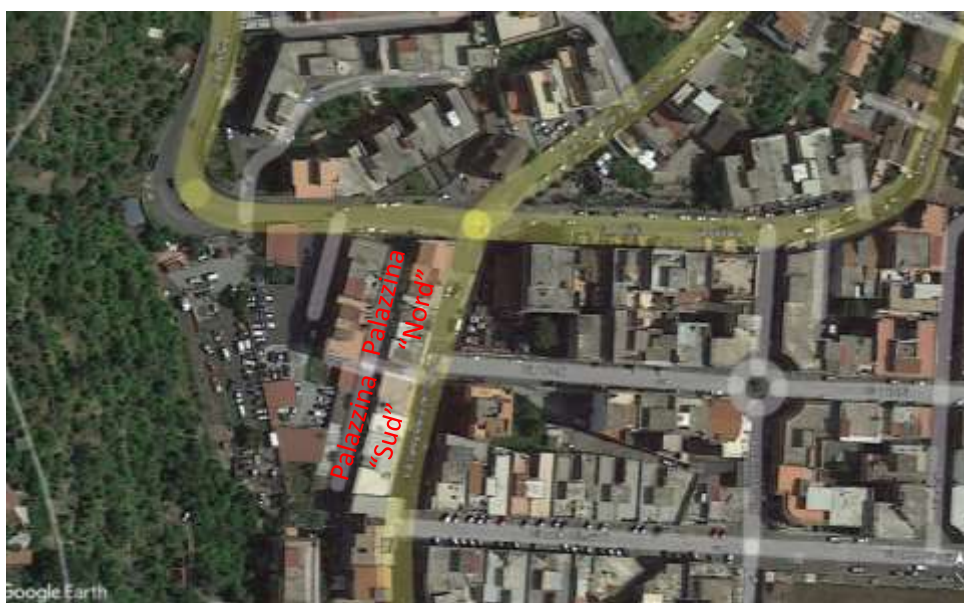


Confini:

- L'abitazione al piano secondo a nord ha affaccio sulla via Petralia, ad est ha affaccio sulla via Santa Maria del Sangue, ad ovest ha affaccio sulla corsia carrabile di accesso ai garage, a sud confina con il vano scala e con altra unità immobiliare avente accesso dallo stesso pianerottolo.
- Il locale garage al piano terra sub 6 confina a nord con altro garage, ad est con una bottega, ad ovest con la corsia carrabile di accesso ai garage a sud con il vano scala.
- Il locale garage al piano terra sub 9 confina a nord e a sud con altri garage, ad est con una bottega, ad ovest con la corsia carrabile di accesso ai garage.



Localizzazione del lotto in esame





Accesso carrabile ai garage

Accesso all'androne



Accesso all'androne

Appartamento al piano secondo e terrazza



Corsia di accesso ai garage



Appartamento al piano secondo e terrazza

Accesso al vano scala

Garage oggetto di pignoramento

b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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

c) PROPRIETA' DEI BENI

I beni risultano in piena proprietà dell'esecutato:

XXXXXXXXXX XXXXXX nato ad xxx xxxxxx il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(proprietà 1/1).

d) PROVENIENZA DEI BENI

L'intera proprietà degli immobili è pervenuta al debitore esecutato mediante atto di compravendita rogato dal notaio dott. Giorgio Licciardello in Catania il 04/06/2007 (Repertorio n. 65546 - Raccolta n. 20735) registrato a Catania il 06/06/2007 al n. 10852/IT (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.



f) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI

Sui tre beni, censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 2 particella 267 subalterni 22, 6 e 9, risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli (ALLEGATO 3):

1. ISCRIZIONE del 06/06/2007 – Registro Particolare n. 11631 – Registro Generale n. 41074.

Pubblico ufficiale: Licciardello Giorgio, Repertorio n. 65547/20736 del 04/06/2007 – **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

2. TRASCRIZIONE del 25/02/2021 – Registro Particolare n. 5812 – Registro Generale n. 7961.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio n. 918 del 04/02/2021 – 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

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano regolarmente accatastrati. 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 sono state reperite le planimetrie catastali e le visure storiche degli immobili (ALLEGATI 4 e 5).



Stralcio estratto di mappa (fuori scala)

In sede di sopralluogo, effettuato in data 03/08/2023, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici per verificare la consistenza degli immobili e la conformità alle planimetrie catastali.

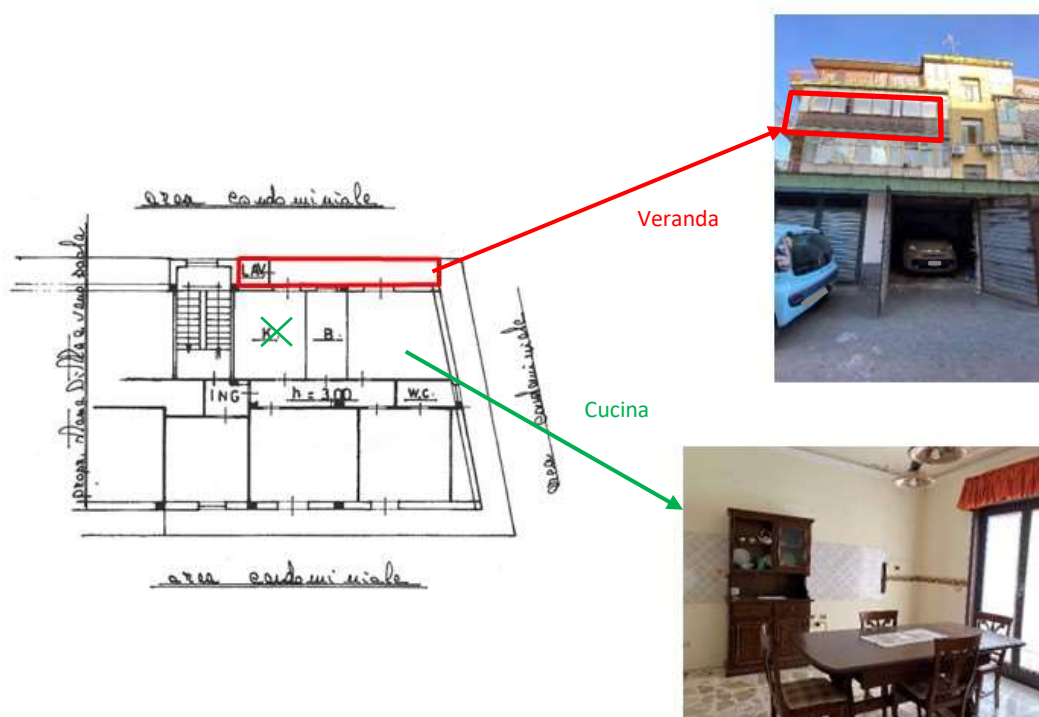


Da detto confronto è emerso:

- Appartamento al piano secondo con soprastante sezione di terrazza in catasto al Fig. 2 part. 267 sub. 22 (categoria catastale A/2):

Differmità riscontrate:

- Chiusura del balcone lato ovest mediante realizzazione di una veranda;
- Spostamento della cucina nell'ultimo vano a nord-ovest (attualmente è presente solo la predisposizione). In catasto prevista nella prima stanza alla sinistra del corridoio.



Planimetria catastale del piano secondo (fuori scala) e foto relative alle difformità riscontrate

E' di pertinenza dell'immobile la terrazza di copertura praticabile, raggiungibile dal vano scala, della quale non è presente la planimetria catastale. Tale terrazza risulta parzialmente chiusa mediante tettoia e veranda.

- Terrazza di copertura dell'abitazione e tettoia parzialmente chiusa da veranda.



La tettoia chiusa perimetralmente comporta un incremento di volume non autorizzato del fabbricato esistente. In base alla normativa vigente si potrà prevedere il mantenimento, previa autorizzazione del Genio Civile, di una tettoia aperta da tre lati di superficie non superiore a



50mq e dunque andranno rimosse le pareti perimetrali oggi presenti.

- Locale garage al piano terra in catasto al Fg. 2 part. 267 sub. 6 (categoria catastale C/6):
 - Conforme alla planimetria catastale.
- Locale garage al piano terra in catasto al Fg. 2 part. 267 sub. 9 (categoria catastale C/6):
 - Conforme alla planimetria catastale.

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo non risultano essere state autorizzate dal Comune. 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 secondo inserendo le modifiche interne per spostamento del vano cucina e per accatastamento della veranda realizzata sul balcone lato ovest. Inoltre si dovrà procedere alla redazione della planimetria catastale della terrazza di copertura dell'abitazione comprensiva di tettoia.

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

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 Aci Catena, approvato dall'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente D.A. n. 306/81 del 18/09/1981 e D.A. n. 305 del 03/05/1993, gli immobili risultano ubicati in "Zona B1- Edilizia di completamento".

In detta zona sono consentiti edifici residenziali, uffici, negozi, alberghi, esercizi pubblici, laboratori artigianali non rumorosi.

In zona B1 sono consentite nuove costruzioni, il restauro e il ripristino degli edifici esistenti, le sopraelevazioni e gli ampliamenti nonché la demolizione e la ricostruzione di esse rispettandone le distanze e la densità di cui appresso.

Nelle nuove costruzioni e ricostruzioni (nuovi edifici) è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10,00 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Inoltre dette costruzioni non potranno essere costruite a distanza inferiore a mt 5,00 dal confine del lotto.

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

- Densità fondiaria massima 5,00 mc/mq;
- Altezza massima m 14,00;
- Numero piani fuori terra 4;
- Rapporto di copertura 50%.



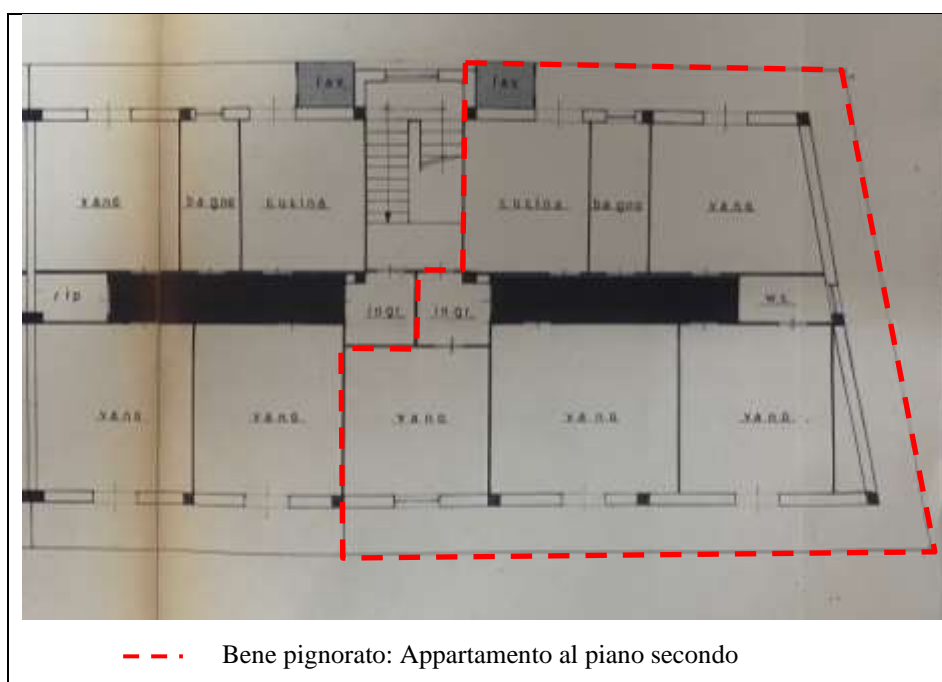
i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il fabbricato in cui sono inseriti i beni pignorati è stato realizzato tra il 1975 ed il 1976. Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena si è appurato che il fabbricato è stato costruito mediante i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia del 02/04/1975, pratica edilizia n. 52/74 (ALLEGATO 6);
- Licenza Edilizia del 08/11/1976 – variante, pratica edilizia n. 110/76 (ALLEGATO 7);

Oltre ai sopradetti atti autorizzativi, la scrivente presso l'Ufficio ha reperito copia della certificazione di abitabilità e di agibilità del 12/11/1976 e del 16/12/1976 rilasciate dal Comune di Aci Catena (ALLEGATI 8 e 9).

Per quanto riguarda l'appartamento al piano secondo, l'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia in variante riporta una planimetria coincidente con la planimetria catastale, pertanto, così come riportato al punto g), in fase di sopralluogo le uniche difformità riscontrate sono: la chiusura del balcone lato ovest con una veranda e lo spostamento della cucina nell'ultimo vano a nord-ovest.



Stralcio del progetto approvato (fuori scala)

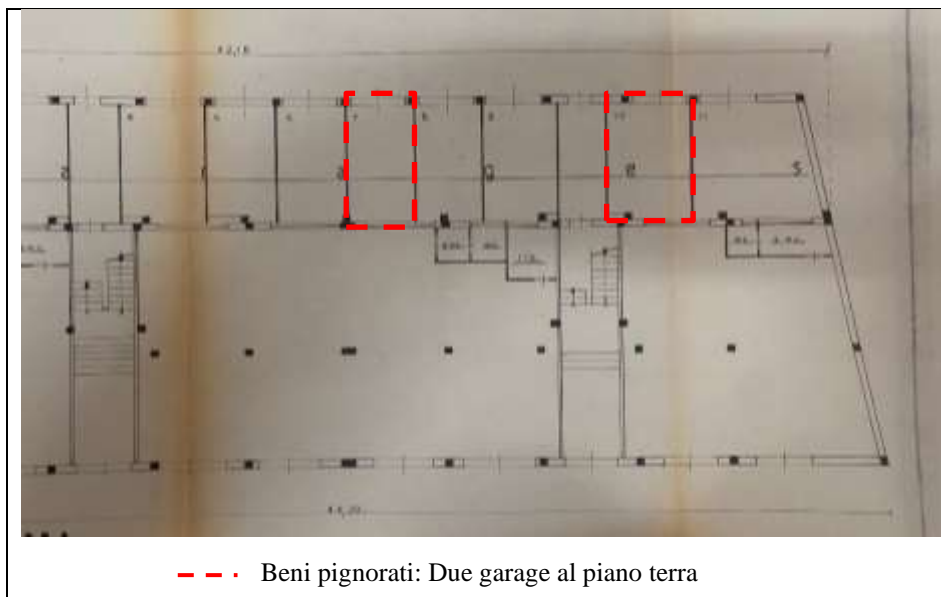
E' di pertinenza dell'immobile la terrazza di copertura praticabile, raggiungibile dal vano scala. Tale terrazza risulta parzialmente occupata da una tettoia in parte chiusa con muri e struttura in alluminio.

La tettoia chiusa perimetralmente comporta un incremento di volume non autorizzato del fabbricato esistente. In base alla normativa vigente si potrà prevedere il mantenimento, previa autorizzazione del Genio Civile, di una tettoia aperta da tre lati di superficie non superiore a



50mq e dunque andranno rimosse le pareti perimetrali oggi presenti e la parte eccedente di tettoia.

I due garage al piano terra risultano conformi alla planimetria allegata alla Licenza Edilizia in variante.



Stralcio del progetto approvato (fuori scala)

Per le opere realizzate in difformità al progetto approvato non risultano presentate pratiche al Comune e dunque si potrà prevedere il mantenimento solo a seguito di presentazione di istanza per la regolarizzazione, come la veranda al piano secondo e la tettoia al piano copertura (si considera la superficie massima consentita dalla normativa vigente pari a 50 mq).

Anche la diversa distribuzione degli ambienti, nel dettaglio lo spostamento del vano cucina, si potrà mantenere a seguito di comunicazione al Comune.

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: 12,00 mq x 25,00 €/mq= € 300,00	€ 300,00
Realizzazione tettoia, art. 20 comma 3 della L.R. 4/2003 50,00 €/mq: 50,00 mq x 50,00 €/mq= € 2.500,00	€ 2.500,00
Onorario tecnico, diritti di segreteria e marche da bollo	€ 1.000,00
Totale	€ 4.800,00

Considerando che si prevede il mantenimento della tettoia al piano copertura (50 mq) e che questa apporta un valore aggiunto all'immobile verrà considerata al fine della determinazione del valore di stima.



Per le opere che si trovano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente si prevede la demolizione ed il ripristino dei luoghi ante intervento, così come riportato al successivo punto l) della presente relazione.

j) IMMOBILI ABUSIVI

Non vi sono pratiche di sanatoria edilizia presentate per gli abusi commessi e per tali opere non vi è la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 dpr n. 380/2001.

k) 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 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 tali opere si prevede la demolizione ed il ripristino dei luoghi.

l) ABUSO NON SANABILE

Per gli interventi realizzati abusivamente non risulta emessa alcuna ordinanza di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali. Per tali opere si prevede dunque la demolizione. Per eseguire le opere di demolizione e ripristino sarà necessario presentare al Comune una pratica urbanistica (SCIA), nel dettaglio per le seguenti opere:

- demolizione dei muri di chiusura della tettoia (piano copertura);
- demolizione della parte eccedente della tettoia (piano copertura). Si potrà mantenere una tettoia con superficie massima di 50 mq.

Stima somme da pagare per il ripristino dei luoghi:

Descrizione	Importo
Sanzione prevista dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001	€ 516,00
Demolizioni e ripristini	€ 3.500,00
Onorario tecnico, diritti di segreteria e marche da bollo	€ 1.000,00
Totale	€ 5.016,00

Nella stima del valore dei cespiti pignorati le sopradette opere verranno trattate come "abusi non sanabili", da rimuovere, detraendo dal valore dell'immobile gli oneri per la demolizione.



m) FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ricerche effettuate non sono emerse formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

n) FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI POSSIBILE CANCELLAZIONE

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

o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi.

p) SPESE FISSE E STRAORDINARIE

Da informazioni ricevute il piccolo condominio risulta privo di amministratore condominiale, non si hanno pertanto spese fisse di gestione.

q) DISPONIBILITA' DEI BENI

Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 03/08/2023, l'immobile allo stato di fatto risultava nella disponibilità dell'esecutato ma non occupato in quanto l'esecutato risiede attualmente fuori comune.

r) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente consulenza di stima sono situati nel Comune di Aci Catena in via Santa Maria del Sangue n. 41. I beni sono compresi all'interno di un complesso edilizio, composto da due distinti corpi di fabbrica identificati come "Palazzina Nord" e "Palazzina Sud", realizzato tra il 1975 ed il 1976.

Gli immobili ricadono in una zona residenziale posta nella parte Ovest del centro abitato di Aci Catena, dinamica e ben servita da tutti i servizi principali a distanze facilmente raggiungibili a piedi ed in auto.

I beni oggetto della presente consulenza si collocano all'interno della Palazzina Nord costituita da tre piani fuori terra oltre terrazza di copertura, con due appartamenti al piano primo e due al piano secondo, mentre al piano terra sono presenti botteghe su strada e garage sul lato interno. L'accesso al fabbricato avviene da un portone pedonale posto sulla via Santa Maria del Sangue n. 41 dal quale si accede ad un androne, privo di ascensore, da cui mediante una scala si giunge a tutte le unità abitative e dunque all'appartamento al piano secondo oggetto della presente. E' possibile accedere ai garage sia mediante una corsia carrabile, priva di cancello, posta sempre



su via Santa Maria del sangue tra la Palazzina Nord e la Palazzina Sud sia dall'androne mediante un accesso pedonale posto alla sinistra della scala.

Ogni palazzina ha una struttura portante in cemento armato, con solai in latero-cemento e tamponature in muratura.

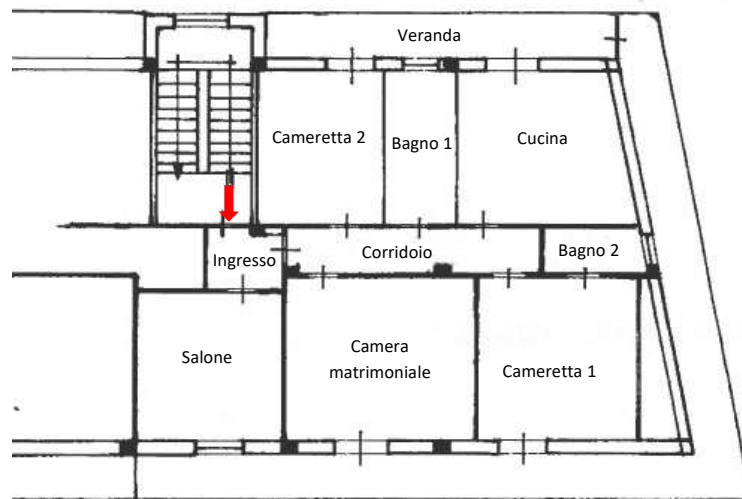
All'appartamento al secondo piano si accede, salendo le scale, dalla porta alla sinistra del pianerottolo. Entrando nell'appartamento troviamo un ingresso dal quale si accede ad un salone, posto di fronte l'ingresso, ed al corridoio, posto alla sinistra dell'ingresso, che permette l'accesso a tutti gli altri vani. Percorrendo il corridoio, sulla destra troviamo due camere da letto di cui una con bagno in camera, mentre sulla sinistra troviamo un'altra camera, un bagno e la cucina. Dalla cucina è possibile accedere al balcone lato ovest, chiuso da una veranda in parte adibita a lavanderia. L'appartamento presenta un balcone di circa 40 mq che si estende in modo continuo sui prospetti lato nord, est ed ovest. Dal balcone lato est si ha affaccio sulla via Santa Maria del Sangue, dal balcone lato nord si ha affaccio sulla via Petralia mentre dal balcone lato ovest si ha affaccio sulla corsia di manovra dei garage.

L'appartamento al piano secondo ha una superficie di circa 130 mq, un'altezza interna pari a m. 2,90 e si presenta pavimentato nelle diverse stanze con rivestimento in graniglia di marmo. Gli infissi interni sono in legno di colore marrone, mentre quelli esterni sono in alluminio con vetri e protetti da persiane orientabili in alluminio sui prospetti nord ed est, si presentano invece protetti da avvolgibile a rullo sul prospetto ovest. L'appartamento si trova in un discreto stato di manutenzione. Alcune parti dell'immobile richiedono interventi di manutenzione ordinaria, in particolare all'interno della cucina e del bagno con ingresso dal corridoio dove vi sono delle macchie di umidità provenienti dalla sovrastante terrazza di copertura. Inoltre l'esterno del fabbricato necessiterebbe di manutenzione straordinaria in quanto alcuni frontalini si presentano ammalorati.

Gli impianti elettrico e idrico sono stati realizzati sottotraccia. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, al momento del sopralluogo risultava essere privo di certificato di messa a norma.

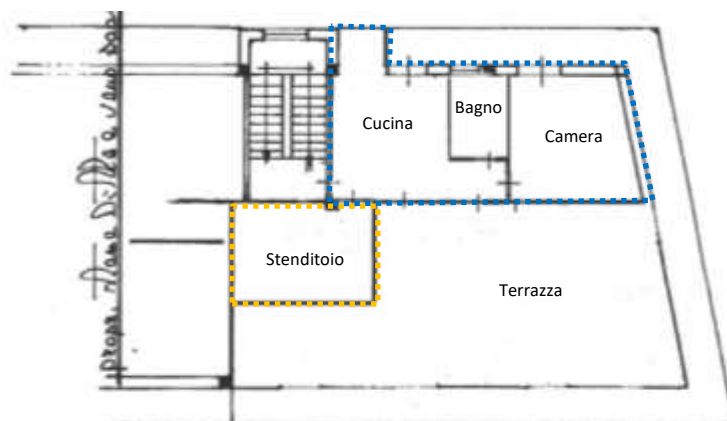
E' presente allaccio alla rete cittadina di distribuzione del gas metano. Non è presente impianto di riscaldamento ma è presente un climatizzatore posto nella cucina.





Distribuzione interna dell'appartamento (fuori scala)

Dal vano scala condominiale si accede alla terrazza di copertura, pertinenza dell'abitazione sottostante. Sulla terrazza è presente una tettoia addossata al torrino scale realizzata in profilati metallici e copertura con pannelli sandwich. Tale tettoia si presenta in parte aperta ed in parte perimetralmente chiusa con muri in laterizio e struttura di alluminio. La porzione di tettoia aperta ha una superficie di circa 20 mq e risulta utilizzata come stenditoio, mentre all'interno della porzione chiusa, di superficie pari a circa 70 mq, sono stati ricavati diversi ambienti: una cucina, un bagno ed una camera. Tale struttura è dotata di allaccio al gas metano cittadino e sono presenti due climatizzatori.



Terrazza di copertura (fuori scala)

..... Tettoia aperta

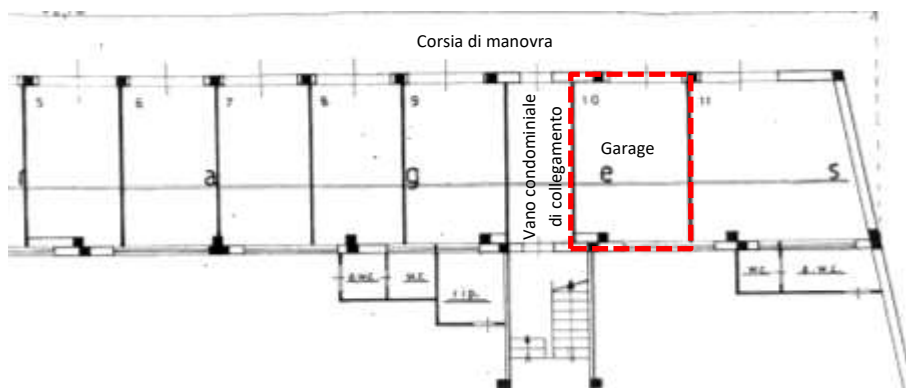
..... Tettoia chiusa



Al piano terra troviamo invece i due garage ai quali si accede da una corsia carrabile, priva di cancello, posta su via Santa Maria del sangue tra la Palazzina Nord e la Palazzina Sud. I garage sono anche raggiungibili dall'androne mediante un accesso pedonale posto alla sinistra della scala che conduce alla corsia carrabile dove sono ubicati i garage.

Il primo garage, posto sulla destra uscendo dal vano condominiale di collegamento tra l'androne e la corsia di manovra dei garage, ha una superficie catastale di 19 mq, un'altezza interna pari a m. 2,88. Si presenta pavimentato con rivestimento in ceramica ed alle pareti vi sono delle piastrelle sempre in ceramica. La chiusura avviene mediante una porta metallica a due ante. Il garage si trova in un sufficiente stato di manutenzione. Il soffitto presenta intonaco ammalorato con scrostamento causato da infiltrazioni.

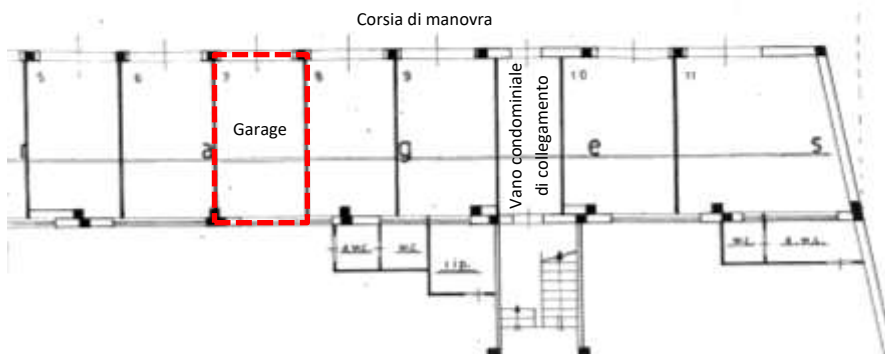
Il locale garage confina a nord con un altro garage, ad est con una bottega, ad ovest con la corsia carrabile di accesso ai garage a sud con il vano condominiale di collegamento tra l'androne e la corsia di manovra dei garage.



Primo garage (fuori scala)

Il secondo garage, il terzo sulla sinistra uscendo dal vano condominiale di collegamento tra l'androne e la corsia di manovra dei garage, ha una superficie catastale di 15 mq, un'altezza interna pari a m. 2,88. La chiusura avviene mediante una porta metallica a due ante. Il garage si trova in un sufficiente stato di manutenzione.

Il locale garage confina a nord e a sud con altri garage, ad est con una bottega, ad ovest con la corsia carrabile di accesso ai garage.



Secondo garage (fuori scala)



s) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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.

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 del bene alla data di stima (02/09/2023).



Descrizione del subject

Subject			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	Destinazione	Acronimo	Superficie mq
	Superficie principale	SUP	134,00
	Superficie secondaria	SUS	40,00
	Superficie terrazza di copertura	COP	120,00
	Superficie tettoia	TET	50,00
	Superficie garage 1	BOX	19,00
	Superficie garage 2	BOX	15,00
			N°
Livello di piano		LIV	2
Servizi		SER	2
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)		STM	4
Atto di provenienza	Atto compravendita del 04/05/2007 Repertorio n. 65546 e Raccolta n. 20735 registrato a Catania il 06/07/2007 al n. 10852/IT Notaio Giorgio Licciardello.		
Data (momento della stima)	0		

Ricerca comparabili



Vista aerea di una porzione dell'abitato di Aci Catena 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	139,00
	Superficie secondaria	SUS	23,00
	Superficie garage	BOX	17,00
			N°
Livello di piano		LIV	2
Servizi		SER	1
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)		STM	4
Atto di provenienza	Atto compravendita del 20/04/2023 Repertorio n. 53810 e Raccolta n. 34741 trascritto a Catania (CT) il 21/04/2023 ai nn. 19464/14802. Notaio Francesco Mazzullo.		
Data (mesi antecedenti la data di stima)	4		
Prezzo compravendita	€ 125.000,00. Si ritiene congruo il prezzo di compravendita		

Comparabile unità B			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	Destinazione	Acronimo	Superficie mq
	Superficie principale	SUP	97,00
	Superficie secondaria	SUS	40,00
			N°
Livello di piano		LIV	3
Servizi		SER	1
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)		STM	3
Atto di provenienza	Atto compravendita del 30/05/2022 Repertorio n. 26005 e Raccolta n. 21069 trascritto a Catania (CT) il 01/06/2022 ai nn. 24649/18655. Notaio Nicola Guarino.		
Data (mesi antecedenti la data di stima)	15		
Prezzo compravendita	€ 80.000,00. Si ritiene congruo il prezzo di compravendita		

Tabella dati

TABELLA DATI				
Caratteristiche		UNITA' A	UNITA' B	SUBJECT
Prezzo totale (€)	PRZ	125.000,00	80.000,00	-
Data (mesi antecedenti la data di stima)	DAT	4	15	0
Superficie principale (m ²)	SUP	139,00	97,00	134,00
Superficie secondaria (m ²)	SUS	23,00	40,00	40,00
Superficie tettoia (m ²)	TET	0,00	0,00	50,00
Superficie terrazza di copertura (m ²)	COP	0,00	0,00	120,00
Superficie del garage 1 (m ²)	BOX	17,00	0,00	19,00
Superficie del garage 2 (m ²)	BOX	0,00	0,00	15,00
Livello di piano	LIV	2	3	2
Servizi	SER	1	1	2
Stato di manutenzione (1,2,3,4,5)	STM	4	3	4



Determinazione saggio variazione dei prezzi (ultimi 16 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 02/09/2023

Comune di Aci Catena		
Periodo	Maggio 2022	Agosto 2023
Valore medio	€/m ² 1.050	€/m ² 1.028
Calcolo saggio	$\frac{1.028 - 1.050}{1.050} \times 100\% = - 2,095 \%$	



Indici ed altre informazioni mercantili

INDICI MERCANTILI E ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO	
Indici	Valori
Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 16 mesi)	-0,02095
Ai fini della determinazione della superficie commerciale	
Superficie secondaria	0,25
Superficie tettoia	0,30
Superficie terrazza di copertura	0,10
Superficie del garage	0,50
Livello di piano	- 0,01
Altre informazioni	
Servizi	€ 6.000,00
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)	153,25
SUP commerciale comparabile B (m ²)	107,00
SUP commerciale subject (m ²)	188,00



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		
$p_{(DAT)} = PRZ * \frac{I_{(DAT)}}{T_{mesi}}$		
p(DAT)	UNITA' A	UNITA' B
	€/mese 163,67 € 125.000,00 * (0,02095/16)	€/mese 104,75 € 80.000,00 * (0,02095/16)

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 815,66 € 125.000,00/153,25	€/ m² 747,66 € 80.000,00/107,00
€/m² 747,66 (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 186,92 747,66 * 0,25	

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA TETTOIA		
$p_{(TET)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma * \pi_{TET} = p_{(SUP)} * \pi_{TET}$		
p(TET)	€/m² 224,30 747,66 * 0,30	

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA TERRAZZA DI COPERTURA		
$p_{(COP)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma * \pi_{COP} = p_{(SUP)} * \pi_{COP}$		
p(COP)	€/m² 74,77 747,66 * 0,10	

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 373,83 747,66 * 0,50	



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	€ 125.000,00	€ 80.000,00	
Data	DAT	4 (0-4) * (€ 163,67) - € 654,68	15 (0-15) * (€ 104,75) - € 1.571,25	0
Superficie principale	SUP	139,00 (134-139) * (€ 747,66) - € 3.738,30	97,00 (134*97) * (€ 747,66) € 27.663,42	134,00
Superficie secondaria	SUS	23,00 (40-23) * (€ 186,92) € 3.177,64	40,00 (40-40) * (€ 186,92) € 0,00	40,00
Superficie tettoia	TET	0,00 (50-0) * (€ 224,30) € 11.215,00	0,00 (50-0) * (€ 224,30) € 11.215,00	50,00
Superficie terrazza di copertura	COP	0,00 (120-0) * (€ 74,77) € 8.972,40	0,00 (120-0) * (€ 74,77) € 8.972,40	120,00
Superficie del garage 1	BOX	17,00 (19-17) * (€ 373,83) € 747,66	0,00 (19-0) * (€ 373,83) € 7.102,77	19,00
Superficie del garage 2	BOX	0,00 (15-0) * (€ 373,83) € 5.607,45	0,00 (15-0) * (€ 373,83) € 5.607,45	15,00
Servizi	SER	1 (2-1) * (€ 6.000) € 6.000,00	1 (2-1) * (€ 6.000) € 6.000,00	2
Livello di piano	LIV	2 (2-2) * (€ 125.000,00*0,01) € 0,00	3 (2-3) * (€ 80.000,00*0,01) € 800,00	2
Stato di manutenzione	STM	4 (4-4) * (€ 8.000) € 0,00	3 (4-3) * (€ 8.000) € 8.000,00	4
Prezzi corretti		€ 156.327,17	€ 153.789,79	



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	
		€ 156.327,17		€ 153.789,79
Calcolo divergenza percentuale assoluta d%				
Formula	$d\% = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} * 100\% \quad d\% \leq 5\%$	V_{max}	Valore massimo	€ 156.327,17
		V_{min}	Valore minimo	€ 153.789,79
	d%	1,65 %	Esito	Soluzione
Verifica	$\frac{€156.327,17 - €153.789,79}{€153.789,79} * 100\%$		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	€ 156.327,17	€ 153.789,79
Peso comparabili	50%	50%
Valore	(€ 156.327,17 + € 153.789,79)/2 = € 155.058,48	

NOTA:

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

- Superficie commerciale: 188,00 m² (medesima utilizzata nel rapporto di valutazione)
- Quotazione OMI Anno 2022 - Semestre 2 – Zona D1 - Abitazioni civili - Stato conservativo normale Min €/m² 770,00 – Max €/m² 1.150,00
- Valore €/m² 824,78 (€ 155.058,79 / 188,00 m²). 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	€ 155.058,48
Spese per regolarizzazione catastale	- € 2.000,00
Spese per regolarizzazione urbanistica	- € 4.800,00
Spese per demolizioni e ripristini	- € 5.016,00
VALORE DI MERCATO	€ 143.242,48



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

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

VALORE DI MERCATO	€ 143.242,48
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (media tra 15% e 20%)	17,5%
Valore di vendita giudiziaria (arrotondato)	
€ 118.000,00	
(euro centodiciottomila/00)	

u) VENDITA

Ai fini della vendita, vista la tipologia degli immobili in oggetto (appartamento e due garage), la scrivente è del parere che gli stessi vadano considerati come unico lotto. La scelta di mantenere entrambi i garage in unico lotto con l'abitazione appare necessaria al fine di massimizzare il valore dei beni, in quanto all'interno del complesso edilizio non vi è la presenza di posti auto nelle parti comuni.

v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

w) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA

Non è necessario dividere i beni pignorati in quota.

x) PROGETTO DI DIVISIONE

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



SINTESI CONCLUSIVA

Identificazione	Abitazione di tipo civile (A/2) al piano secondo con terrazza di copertura soprastante e due garage (C/6) al piano terra Comune di Aci Catena, via Santa Maria del Sangue n. 41 Catasto Fabbricati: Foglio 2 particella 267 subb. 22 - 6 - 9
Proprietà	Proprietario: XXXXXXXXXX XXXXX 1/1
Iscrizioni e trascrizioni	Regolari
Situazione catastale	Difforme ma regolarizzabile: <ul style="list-style-type: none">- Appartamento al piano secondo: accatastamento della veranda e diversa distribuzione dei vani.- Accatastamento della tettoia e redazione della planimetria catastale della terrazza di copertura al piano terzo. Conformi i due garage al piano terra.
Situazione urbanistica	Opere interne regolarizzabili mediante presentazione di CILA: Veranda al piano secondo, tettoia al piano copertura. Regolarizzabile mediante presentazione di SCIA: Demolizione muri di chiusura della tettoia, demolizione della parte eccedente della tettoia (regolarizzabile solamente 50 mq di superficie).
Disponibilità	Bene nella disponibilità dell'esecutato ma attualmente non occupato
Valore di mercato	€ 143.242,48
Valore di vendita giudiziaria	€ 118.000,00
Vendita	Unico lotto
Valutazione quote	Non necessario
Progetto di divisione	Non necessario
Data nomina	31/01/2023
Data giuramento	09/05/2023
Data sopralluogo	03/08/2023
Data stima	02/09/2023
Data consegna	05/09/2023

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

Acireale, 5 settembre 2023

L'Esperto del Giudice

Dott. ing. Fiorella Fiorini



ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Comunicazione inizio operazioni peritali (varie convocazioni e rinvii) – Raccomandate alla ditta esecutata e PEC al rappresentante legale del creditore
- Allegato 2 Atto di compravendita del 04/06/2007 Notaio Giorgio Licciardello Rep. n. 65546 Racc. n. 20735
- Allegato 3 Ispezioni ipotecarie (aggiornamento al 11/08/2023)
- Allegato 4 Visure Storiche Fg 2 part 267 subb 22 - 6 - 9 (aggiornata al 06/06/2023)
- Allegato 5 Planimetrie Catastali Fg 2 part 267 subb 22 - 6 - 9 (aggiornata al 06/06/2023)
- Allegato 6 Licenza Edilizia del 02/04/1975 Pratica n. 52/74
- Allegato 7 Licenza Edilizia del 08/11/1976 Pratica n. 110/76
- Allegato 8 Autorizzazione di abitabilità del 12/11/1976
- Allegato 9 Autorizzazione di abitabilità del 16/12/1976
- Allegato 10 Verbale di sopralluogo del 03/08/2023
- Allegato 11 Rilievo fotografico (aggiornato al 03/08/2023)

