

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 1002/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA:

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

E PER ESSA

DOVALUE S.P.A.

NEI CONFRONTI DI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FRANCESCO LENTANO

RELAZIONE DI STIMA

DELL'ESPERTO NOMINATO

DOTT. ING. ALBERTO MARIA DOMENICO RAPISARDA

L'Esperto stimatore

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

SOMMARIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA.....	2
2. GIURAMENTO	8
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	8
4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA.....	16
5. CONCLUSIONE.....	167
ALLEGATI.....	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

1.PREMESSA

Con il Decreto di nomina dell'Esperto per la stima dei beni pignorati dell'11 Marzo 2021, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Francesco Lentano, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 3969 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Esperto stimatore nella **procedura esecutiva immobiliare n. 1002/2019 R.Gen. Esec. Civ.**, avente ad oggetto le seguenti unità immobiliari:

1. Terreno sito nel Comune di Maniace (CT), Contrada Sant'Andrea s.n., riportato al N.C.T. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 425 cat. T are 15,92 contrada Sant'Andrea;
2. Opificio sito nel Comune di Maniace (CT), Contrada Sant'Andrea s.n., piano S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 19 cat. D/1 contrada Sant'Andrea SN piano S1;
3. Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea 69/71, piano T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 6 cat. A/2 vani 6 viale Sant'Andrea 69/71 piano T;
4. Bottega sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea 69/71, piano T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 5 cat. C/1 mq 40 viale Sant'Andrea 69/71 piano T;
5. Garage sito nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 4 cat. C/6 mq 29 viale Sant'Andrea piano T;
6. Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano 1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 11 cat. A/2 vani 9,5 viale Sant'Andrea piano 1;
7. Locale sottotetto sito nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano 2, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 12 cat. C/2 mq 109 viale Sant'Andrea piano 2;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

8. Caseificio sito nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 18 cat. D/1 viale Sant'Andrea piano S1;

promossa da:

FINO 1 SECURITISATION S.R.L., società a responsabilità limitata con socio unico, con sede legale in Viale Majno 45, 20122 Milano, codice fiscale e partita IVA n. 09966380967, e per essa la mandataria **doValue S.p.A** (quale nuova denominazione sociale di doBank S.p.A., giusta iscrizione del verbale di assemblea straordinaria presso la C.C.I.A.A. di Verona in data 25/06/2019, notaio Salvatore Mariconda di Roma) con sede legale in viale dell'Agricoltura 7 - 37135, Verona, codice fiscale n. 00390840239, P. IVA n. 02659940239, iscritta al Registro delle Imprese di Verona al n. 19260, in persona del Presidente del Consiglio d'Amministrazione e legale rappresentante pro tempore, domiciliato per la carica presso la sede sociale, **rappresentata e difesa**, giusta procura generale alle liti ai rogiti del dott. Carlo Pennazzi Catalani, Notaio in Velletri, di data 23/11/2017, repertorio n. 70937, raccolta n. 24379, **dall'Avv. Carlo Carpinteri** del Foro di Siracusa (C.F. CRP CRL 68B16 I754U fax 0931 39555 PEC carlo.carpinteri@cert.ordineavvocatisr.it) ed elettivamente domiciliato in Catania, via Caronda n. 136 presso lo studio dell'Avv. Antonella Scardavilla (PEC: antonella.scardavilla@pec.ordineavvocaticatania.it, fax: 0952284787) e Avv. Roberta Costantino (PEC: roberta.costantino@pec.ordineavvocaticatania.it).

in danno

con la rappresentanza e la difesa dell'Avvocato **CONDORELLI MARIAGRAZIA** (c.f. CND MGR 74L55 C351W – PEC: mariagrazia.condorelli@pec.ordineavvocaticatania.it);

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Con l'incarico di:

- a. **identificare esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verificare la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. **accertare l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. **segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. **accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

- g. provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;**
- h. indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**
- i. accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;**
- k. accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la**

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

- l. elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- m. determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20% del valore stimato;**

- n. indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;**

- o. allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**

- p. accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;**

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

2 – GIURAMENTO

In data 12 Marzo 2021, il sottoscritto Esperto stimatore prestava il giuramento di rito, ed assunto l'incarico ritirava i fascicoli in atti.

Il Giudice concede al sottoscritto Esperto Stimatore 120 giorni dal giuramento per il deposito della relazione, copia della relazione dovrà essere inviata al debitore, anche se non costituito. Ove il sottoscritto Esperto stimatore riceva osservazioni dalle parti nei quindici giorni anteriori all'udienza, dovrà intervenire personalmente e rendere i prescritti chiarimenti.

3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito del mandato conferito il sottoscritto Esperto stimatore, ha provveduto ad esaminare gli atti in causa, e dalla disamina di tali documenti è emerso quanto segue:



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima

- 9 -



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- ASTE GIUDIZIARIE.it**
- A seguito dell'inadempimento, con atto di precetto notificato in data 24-25-27/09/2019, la società FINO 1 SECURITISATION S.r.l. e per essa la società mandataria doValue S.p.A. ha intimato alla parte mutuataria e alla parte terza datrice di ipoteca (parte debitrice) di pagare, solidalmente, la somma di € 619.313,80, oltre interessi, spese, compensi;
 - La FINO 1 SECURITISATION S.r.l., non avendo i debitori pagato quanto dovuto, ha promosso la presente esecuzione immobiliare in danno e pregiudizio della *debitrice esecutata* (cfr. Allegato A – Generalità debitrice esecutata) e ha sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione i beni immobili site in Maniace, di piena proprietà (1/1) della stessa *debitrice esecutata* e precisamente:
 - a) **tratto di terreno sito in contrada Sant'Andrea di circa mq 3.500 con entrostante capannone con struttura in acciaio** contenente celle frigorifere per la conservazione dei formaggi ed un vano seminterrato in cemento armato per l'essiccazione degli stessi, nonché un terzo indiviso della stradella posta a sud del lotto per l'accesso allo stesso, della superficie complessiva di are 15 e centiare 92. Distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub. 19, contrada S. Andrea s.n., P. S1, cat. D/1, R.C. 8.275,00 (il capannone) ed al Catasto Terreni del Comune di Maniace, al foglio 13 (ex 22), part. 425, are 15.92, seminativo, cl. 2, con R.D. € 7,81 e R.A. 2,47 (terreno);
 - b) unità immobiliari facenti parti del fabbricato sito in Maniace al Viale Sant'Andrea nn.69/71 così distinte:
- ASTE GIUDIZIARIE.it**

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- **appartamento per civile abitazione posto al piano terra**, composto da 4 vani ed accessori, confinante: col vano scala ed androne di ingresso alla palazzina, con portico coperto, con vano bottega di cui infra e col capannone di cui sopra. **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub 6, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. A/2, cl.6, vani 6, R.C. € 387,34;**
- **locale bottega al piano terra**, della superficie d mq 40, confinante: da due lati con appartamento sopra descritto, con portico coperto, con garage di cui infra e con area esterna. **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub 5, Contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/1, cl. 4, mq 40, r.C. € 609,42;**
- **locale garage al piano terra**, della superficie di mq 29, confinante: con portico, con detto viale, con area esterna e con bottega di cui sopra. **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub 4, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/6, cl. 7, mq. 9, R.C. € 59,91;**
- **appartamento per civile abitazione posto al primo piano**, composto da 6 vani, alone ed accessori, confinante: col vano scala, con area su spazio comune, con area su detto viale e col cortile esterno del capannone di cui sopra. **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub 11, contrada Sant'Andrea, P.1, cat. A/2, cl. 5, vani 9,5, R.C. € 515,17;**
- **locale di sgombero-sottotetto posto al secondo piano**, della superficie di mq 109, con annesse due terrazze a livello,

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

confinante: con vano scala, con area su spazio condominiale, con area su detta via, col cortile esterno del capannone di cui sopra e con area su spazio comune. **Distinto al N.C.E.U. del comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub 12, contrada Sant'Andrea, P. 2, cat. C/2, cl. 7, mq 109, R.C. € 208,29;**

locale artigianale posto al piano primo sottostrada, adibito alla lavorazione dei prodotti caseari, costituito, da disimpegno da cui si accede alle seguenti sale: lavorazione, stagionatura, salatura, confezioni con annessi spogliatoi, servizi igienici e piccoli uffici, il tutto per la superficie complessiva di circa mq 245, confinante: con terrapieno su scivola, con terrapieno su viale sant'Andrea e col cortile comune. Distinto al N.C.E. U. del Comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub 18, contrada Sant'Andrea, P. S1, cat. D/1, R.C. € 3.691,00;

- che in forza di detto pignoramento risulta pendente innanzi al Codesto Tribunale la presente esecuzione R.G.E. 1002/2019;
- che il pignoramento immobiliare come sopra promosso è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania;
- che occorre quindi porre in vendita il bene come sopra pignorato di proprietà della debitrice esecutata;
- che i seguenti beni immobili **pignorati, riportati al N.C.E.U. del comune di Maniace al Foglio 22, Particella 443 e più precisamente i seguenti subalterni:**
 - sub 4 cat. C/6;
 - sub 5 cat. C/1;
 - sub 6 cat. A/2;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- sub 11 cat. A/2;
- sub 12 cat. C/2;
- sub 18 cat. D/1;
- sub 19 cat. D/1;

sono gravati da una ipoteca giudiziale di primo grado antecedente a quella relativa alla presente procedura esecutiva;

- **che i seguenti beni immobili pignorati, riportati al N.C.E.U. del comune di Maniace al Foglio 22, Particella 443 e più precisamente i seguenti subalterni:**

- sub 4 cat. C/6;
- sub 5 cat. C/1;
- sub 6 cat. A/2;
- sub 11 cat. A/2;
- sub 12 cat. C/2;
- sub 18 cat. D/1;
- sub 19 cat. D/1;

sono gravati da una ipoteca giudiziale di terzo grado successiva a quella relativa alla presente procedura esecutiva;

- **che in data 22 aprile 2021, la debitrice esecutata nomina quale proprio procuratore e difensore, nell'ambito della presente procedura, l'avv. Mariagrazia Condorelli del Foro di Catania (C.F. CND MRG 74L55 C351W, PEC mariagrazia.condorelli@pec.ordineavvocaticatania.it) e dichiara di eleggere domicilio presso il seguente indirizzo di posta elettronica certificata: mariagrazia.condorelli@pec.ordineavvocaticatania.it;**
- **che dai documenti prodotti dalla parte procedente e presenti in fascicolo, non risultano atti di intervento da parte di ulteriori creditori a nome del soggetto esecutato.**

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Alla data del 12/03/2021 e del 14/09/2021, lo scrivente ha proceduto ad acquisire telematicamente la **planimetria catastale** e l'**elaborato planimetrico** e l'**estratto della mappa catastale** dell'immobile oggetto della presente stima, presso l'ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio, ed in data 13/09/2021, lo scrivente ha proceduto ad effettuare un'**ispezione ipotecaria** telematica degli immobili presso la Conservatoria dell'Agenzia del Territorio dell'immobile oggetto della presente stima, presso l'ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio.

Dopo aver verificato l'indirizzo di residenza della *debitrice esecutata* (cfr. Allegato A – Generalità debitrice esecutata), l'**inizio formale delle operazioni peritali** veniva fissato per giorno **12 Aprile 2021 alle ore 9.30**, e veniva comunicato alla debitrice esecutata tramite lettera raccomandata A/R inviata in data 23/03/2021 e comunicato via PEC al legale del creditore procedente in data 12/04/2021 (cfr. Allegato B – Comunicazione Inizio delle operazioni peritali).

In data 12 Aprile 2021 alle ore 9.30, così come stabilito e comunicato alle parti, avevano inizio le operazioni peritali e il sottoscritto Esperto stimatore effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento siti in **Maniace, Contrada Sant'Andrea, meglio definiti nell'elenco sottostante:**

1. Terreno sito nel Comune di Maniace (CT), Contrada Sant'Andrea s.n., riportato al N.C.T. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 425 cat. T are 15,92 contrada Sant'Andrea;
2. Opificio sito nel Comune di Maniace (CT), Contrada Sant'Andrea s.n., piano S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 19 cat. D/1 contrada Sant'Andrea SN piano S1;
3. Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea 69/71, piano T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 6 cat. A/2 vani 6 viale Sant'Andrea 69/71 piano T;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

4. Bottega sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea 69/71, piano T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 5 cat. C/1 mq 40 viale Sant'Andrea 69/71 piano T;
5. Locale garage sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 4 cat. C/6 mq 29 viale Sant'Andrea piano T;
6. Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano 1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 11 cat. A/2 vani 9,5 viale Sant'Andrea piano 1;
7. Locale sottotetto sito nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano 2, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 12 cat. C/2 mq 109 viale Sant'Andrea piano 2;
8. Caseificio sito nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 18 cat. D/1 viale Sant'Andrea piano S1;

Le operazioni peritali venivano concluse in pari data e veniva redatto l'apposito verbale (cfr. Allegato C – Verbale delle operazioni peritali).

Successivamente, il sottoscritto CTU esperiva le necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli, e

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

quindi, alla redazione della presente perizia. In particolare, per lo svolgimento delle indagini tecniche, il sottoscritto ha avuto modo di recarsi più volte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Maniace e visionare la pratica autorizzativa degli immobili oggetto della Procedura esecutiva.

Durante lo svolgimento delle indagini tecniche, sia a seguito di difficoltà di interloquire con l'Ufficio Tecnico di Maniace a causa delle restrizioni dovute all'emergenza sanitaria COVID sia per l'articolazione e la complessità del lavoro peritale essendo vari le unità immobiliare da stimare, il sottoscritto Esperto stimatore inviava all'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Francesco Lentano Istanza di proroga dei termini, una prima Istanza inviata il 03/02/2020 e successivamente una seconda Istanza inviata l'08/08/2021, rispettivamente di ulteriori 30 giorni e di ulteriori 60 giorni, che venivano accordate.

3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

Esperate le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di potere cogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, dà risposta ai singoli quesiti formulati in ordinanza nei seguenti paragrafi:

QUESITO a) *(identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.)*

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, in particolare dall'atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione, e dai dati emergenti durante il sopralluogo, risulta che gli immobili interessati dalla procedura di pignoramento sono i seguenti:

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064



1. Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea n. 71, piano T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 6 cat. A/2 vani 6;
2. Bottega sito nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea n.69, piano T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 5 cat. C/1 mq 40;
3. Garage sito nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea SN, piano T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 4 cat. C/6 mq 29;
4. Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea n. 71, piano 1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 11 cat. A/2 vani 9,5;
5. Locale sottotetto sito nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano 2, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 12 cat. C/2 mq 109;
6. Caseificio sito nel Comune di Maniace (CT), contrada Sant'Andrea SN, piano S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 18 cat. D/1;
7. Opificio sito nel Comune di Maniace (CT), Contrada Sant'Andrea SN, piano S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 19 cat. D/1;
8. Un terzo indiviso di Terreno sito nel Comune di Maniace (CT), Contrada Sant'Andrea, riportato al N.C.T. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 425 cat. T are 15,92.

Più specificatamente le varie unità immobiliari sono descritte qui di seguito:

- 1) **Unità immobiliare costituita da appartamento per civile abitazione al piano terra, sito nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea n. 71**

Il bene è costituito da:



TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

- appartamento per civile abitazione al piano terra riportato al N.C.E.U. del comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 6, cat. A/2, rendita catastale € 387,34;

I confini dell'unità immobiliare sono:

- Con Portico comune, con bottega e con garage di proprietà della stessa debitrice eseguita a Nord-Est;
- Area con scivola di accesso di proprietà della stessa debitrice eseguita a Sud-Est;
- Vano scala comune di proprietà della stessa debitrice eseguita a Nord-Ovest.

Il bene immobile pignorato che risulta essere appartamento per civile abitazione, con vano pranzo, cucinino, due bagni, lavanderia, salotto, vano letto, balcone, posto al piano Terra, nel Comune di Maniace (CT), al quale si accede da viale Sant'Andrea n. 71 tramite l'androne di un vano scala, è così individuato catastalmente al N.C.E.U.:

- **Comune di Maniace - Foglio 13, part. 443 sub 6,**
- **Categoria A/2;**
- **Classe 6;**
- **Consistenza: Vani 6;**
- **Superficie catastale: Totale: 100 m²; Totale escluse aree scoperte: 94 m²;**
- **Rendita: Euro 387,34;**
- **Indirizzo: contrada Sant'Andrea, P.T..**

Dalla **visura storica catastale** acquisita si legge che il suddetto immobile risulta intestato alla debitrice eseguita con **proprietà per 1000/1000**.

Dagli Atti catastali, in particolare dall'Elaborato planimetrico e dall'Elenco subalterni (cfr. Allegato D - Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio) si evince che **all'unità immobiliare suddetta afferiscono i seguenti Beni Comuni Non Censibili:**

- **Foglio 13 Part. 443 sub 14** quale B.C.N.C. PORTICO ai sub 5-6-11-12;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- **Foglio 13 Part. 443 sub 15** quale B.C.N.C. SCALA ai sub 6-11-12;
- **Foglio 13 Part. 443 sub 16** quale B.C.N.C. INTERCAPEDINE E CISTERNA a tutti i sub.

Si precisa che è possibile accedere al suddetto bene pignorato solo tramite il portico, definito B.C.N.C. ai sub 5-6-11-12, e per accedere al portico dalla pubblica via, è necessario passare su area compresa tra il portico stesso e il viale Sant'Andrea, e tale area fa parte del **subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20** che è definita B.C.N.C. ai sub 18 e 19, di proprietà della debitrice esecutata, come più chiaramente visibile dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio), **pertanto questo diritto di passaggio su tale area del subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20 deve mantenersi anche dopo la vendita dei bene.**

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, il sottoscritto Esperto ha potuto rilevare la **conformità** dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

2) Bottega sita nel Comune di Maniace (CT) posta al Piano Terra in viale Sant'Andrea n. 69

Il bene è costituito da:

- **bottega** posta al piano terra riportato al N.C.E.U. del comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 5, cat. C/1, rendita catastale € 609,42;

I confini dell'unità immobiliare sono:

- Portico comune e con garage di proprietà della stessa debitrice esecutata a Nord-Est;
- Area con terrapieno con scivola di proprietà della stessa debitrice a Sud-Est;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- Con appartamento per civile abitazione di proprietà della stessa debitrice esecutata a Sud-Ovest;
- Vano scala di proprietà della stessa debitrice esecutata a Nord-Ovest.

Il bene immobile pignorato che ha destinazione d'uso a bottega, della superficie di 40 mq, posto al piano Terra nel Comune di Maniace (CT), al quale si accede da un portico comune su viale Sant'Andrea n. 69, è così individuato catastalmente al N.C.E.U.:

- **Comune di Maniace - Foglio 13, part. 443 sub 5,**
- **Categoria C/1;**
- **Classe 4;**
- **Consistenza: 40 mq;**
- **Superficie catastale: Totale: 45 m²;**
- **Rendita: Euro 609,42;**
- **Indirizzo: contrada Sant'Andrea, P.T..**

Dalla visura storica catastale acquisita si legge che il suddetto immobile risulta intestato alla debitrice esecutata con **proprietà per 1000/1000**.

Dagli Atti catastali, in particolare dall'Elaborato planimetrico e dall'Elenco subalterni (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio) si evince che all'unità immobiliare suddetta afferiscono i seguenti Beni Comuni Non Censibili:

- **Foglio 13 Part. 443 sub 14** quale B.C.N.C. PORTICO ai sub 5-6-11-12;
- **Foglio 13 Part. 443 sub 16** quale B.C.N.C. INTERCAPEDINE E CISTERNA a tutti i sub.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Si precisa che è possibile accedere al suddetto bene pignorato solo tramite il portico, definito B.C.N.C. ai sub 5-6-11-12, e per accedere al portico dalla pubblica via, è necessario passare su area compresa tra il portico stesso e il viale Sant'Andrea, e tale area fa parte del subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20 che è definita B.C.N.C. ai sub 18 e 19, di proprietà della debitrice esecutata, come più chiaramente visibile dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio), pertanto questo diritto di passaggio su tale area del subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20 deve mantenersi anche dopo la vendita dei bene.

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, il sottoscritto Esperto ha potuto rilevare la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

3) Locale garage sito nel Comune di Maniace (CT) posto al Piano Terra in viale Sant'Andrea SN.

Il bene è costituito da:

- Locale garage posto al piano terra al quale si accede da viale Sant'Andrea SN, riportato al N.C.E.U. del comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 4, cat. C/6, rendita catastale € 59,91;

I confini dell'unità immobiliare sono:

- Area di proprietà della stessa debitrice esecutata da cui si accede a Viale Sant'Andrea a Nord;
- Portico comune di proprietà della stessa debitrice esecutata a Nord-Ovest;
- Area con terrapieno con scivola di proprietà della stessa debitrice a Sud-Est;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- Bottega di proprietà della stessa debitrice esecutata a Sud-Ovest.

Il bene immobile pignorato che ha destinazione d'uso a garage, di 29 mq posto al piano Terra nel Comune di Maniace (CT), al quale si accede da viale Sant'Andrea, è così individuato catastalmente al N.C.E.U.:

- **Comune di Maniace - Foglio 13, part. 443 sub 4,**
- **Categoria C/6;**
- **Classe 7;**
- **Consistenza: 29 mq;**
- **Superficie catastale: Totale: 34 m²;**
- **Rendita: Euro 59,91;**
- **Indirizzo: contrada Sant'Andrea, P.T..**

Dalla **visura storica catastale** acquisita si legge che il suddetto immobile risulta intestato alla debitrice esecutata con **proprietà per 1000/1000**.

Dagli Atti catastali, in particolare dall'Elaborato planimetrico e dall'Elenco subalterni (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio) si evince che **all'unità immobiliare suddetta afferiscono i seguenti Beni Comuni Non Censibili:**

- **Foglio 13 Part. 443 sub 16** quale B.C.N.C. INTERCAPEDINE E CISTERNA a tutti i sub.

Si precisa che è possibile accedere al suddetto bene pignorato solo tramite un'area compresa tra il garage stesso e il viale Sant'Andrea, e tale area fa parte del **subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20** che è definita B.C.N.C. ai sub 18 e 19, di proprietà della debitrice esecutata, come più chiaramente visibile dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Territorio), pertanto questo diritto di passaggio su tale area del subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20 deve mantenersi anche dopo la vendita del bene.

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, il sottoscritto Esperto ha potuto rilevare la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

4) Unità immobiliare costituita da appartamento per civile abitazione posta al piano primo, sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea n. 71

Il bene è costituito da:

- appartamento per civile abitazione posto al piano primo, viale Sant'Andrea n. 71, riportato al N.C.E.U. del comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 11, cat. A/2, rendita catastale € 515,17;

I confini dell'unità immobiliare sono:

- Vano scala comune di proprietà della stessa debitrice a Nord-Ovest.

Il bene immobile pignorato che risulta essere appartamento per civile abitazione con cucina, cucinino, salone, bagno, lavanderia, due vani letto, due vani lettino, studio, stanzino, balconi, posto al piano Primo, nel Comune di Maniace (CT), al quale si accede da viale Sant'Andrea n. 71 tramite un vano scala comune, è così individuato catastalmente al N.C.E.U.:

- **Comune di Maniace - Foglio 13, part. 443 sub 11,**
- **Categoria A/2;**
- **Classe 5;**
- **Consistenza: Vani 9,5;**

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- **Superficie catastale: Totale: 243 m²; Totale escluse aree scoperte: 226 m²;**
- **Rendita: Euro 515,17;**
- **Indirizzo: contrada Sant'Andrea, Piano 1.**

Dalla **visura storica catastale acquisita** si legge che il suddetto immobile risulta intestato alla debitrice esecutata con **proprietà per 1000/1000.**

Dagli Atti catastali, in particolare dall'Elaborato planimetrico e dall'Elenco subalterni (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio) si evince che **all'unità immobiliare suddetta afferiscono i seguenti Beni Comuni Non Censibili:**

- **Foglio 13 Part. 443 sub 14** quale B.C.N.C. PORTICO ai sub 5-6-11-12;
- **Foglio 13 Part. 443 sub 15** quale B.C.N.C. SCALA ai sub 6-11-12;
- **Foglio 13 Part. 443 sub 16** quale B.C.N.C. INTERCAPEDINE E CISTERNA a tutti i sub.

Si precisa che è possibile accedere al suddetto bene pignorato solo tramite il portico, definito B.C.N.C. ai sub 5-6-11-12, e per accedere al portico dalla pubblica via, è necessario passare su area compresa tra il portico stesso e il viale Sant'Andrea, e tale area fa parte del subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20 che è definita B.C.N.C. ai sub 18 e 19, di proprietà della debitrice esecutata, come più chiaramente visibile dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio), **pertanto questo diritto di passaggio su tale area del subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20 deve mantenersi anche dopo la vendita dei bene.**

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, il sottoscritto Esperto ha potuto rilevare la **conformità** dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5) Unità immobiliare costituita da locale di sgombero-sottotetto posto al secondo piano con annessi due terrazzini, sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea n. 71

Il bene è costituito da:

- mansarda sottotetto con annessi terrazzini posta al piano secondo e sita nel viale Sant'Andrea n. 71, riportato al N.C.E.U. del comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 12, cat. C/2, rendita catastale € 208,29;

I confini dell'unità immobiliare sono:

- Vano scala comune di proprietà della stessa debitrice a Nord-Ovest.

Il bene immobile pignorato che risulta essere una mansarda con vano salone-pranzo-cucina, due vani letto, bagno, lavanderia, ripostiglio, due terrazzini, posto al piano Secondo, nel Comune di Maniace (CT), al quale si accede da viale Sant'Andrea n. 71 tramite un vano scala comune, è così individuato catastalmente al N.C.E.U.:

- **Comune di Maniace - Foglio 13, part. 443 sub 12,**
- **Categoria C/2;**
- **Classe 7;**
- **Consistenza: 109 m²;**
- **Superficie catastale: Totale: 116 m²;**
- **Rendita: Euro 208,29;**
- **Indirizzo: contrada Sant'Andrea, Piano 2.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Dalla **visura storica catastale acquisita** si legge che il suddetto immobile risulta intestato alla debitrice esecutata con **proprietà per 1000/1000.**

Dagli Atti catastali, in particolare dall'Elaborato planimetrico e dall'Elenco subalterni (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio) si evince che all'unità immobiliare suddetta afferiscono i seguenti Beni Comuni Non Censibili:

- **Foglio 13 Part. 443 sub 14** quale B.C.N.C. PORTICO ai sub 5-6-11-12;
- **Foglio 13 Part. 443 sub 15** quale B.C.N.C. SCALA ai sub 6-11-12;
- **Foglio 13 Part. 443 sub 16** quale B.C.N.C. INTERCAPEDINE E CISTERNA a tutti i sub.

Si precisa che è possibile accedere al suddetto bene pignorato solo tramite il portico, definito B.C.N.C. ai sub 5-6-11-12, e per accedere al portico dalla pubblica via, è necessario passare su area compresa tra il portico stesso e il viale Sant'Andrea, e tale area fa parte del subalterno **Foglio 13 Part. 443 sub 20** che è definita B.C.N.C. ai sub 18 e 19, di proprietà della debitrice esecutata, come più chiaramente visibile dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio), **pertanto questo diritto di passaggio su tale area del subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20 deve mantenersi anche dopo la vendita dei bene.**

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, il sottoscritto Esperto ha potuto rilevare la **non conformità** dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

6) Unità immobiliare costituita da locale artigianale adibito alla lavorazione di prodotti caseari, posto a piano seminterrato, sita nel Comune di Maniace (CT), Contrada Sant'Andrea S.N.

Il bene è costituito da:

- Caseificio posto al piano Primo Sottostrada, riportato al N.C.E.U. del comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 18, cat. D/1, rendita catastale € 3.691,00;

I confini dell'unità immobiliare sono:

- Terrapieno su area di proprietà della debitrice eseguita a Nord;
- Terrapieno su scivola di proprietà della debitrice eseguita Nord-Ovest;
- Area con terrapieno su scivola di proprietà della debitrice eseguita Sud-Est;
- Corte comune a Sud-Ovest.

Il bene immobile pignorato che risulta essere un Caseificio costituito da sala di lavorazione, sala di salatura, cella frigo, con annessi spogliatoi, servizi igienici, e piccoli uffici posto al piano Primo sottostrada, ubicato in c.da S. Andrea SN, nel Comune di Maniace (CT), è così individuato catastalmente al NCEU:

- **Comune di Maniace - Foglio 13 Part. 443 Sub 18;**
- **Categoria: D/1;**
- **Rendita: Euro 3.691,00;**
- **Indirizzo: Contrada Sant'Andrea SN, Piano S1.**

Dalla **visura storica catastale acquisita** si legge che il suddetto immobile risulta intestato alla debitrice eseguita con **proprietà per 1000/1000.**

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Dagli Atti catastali, in particolare dall'Elaborato planimetrico e dall'Elenco subalterni (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio) si evince che all'unità immobiliare suddetta afferiscono i seguenti Beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 13 Part. 443 sub 16 quale B.C.N.C. INTERCAPEDINE E CISTERNA a tutti i sub;
- Foglio 13 Part. 443 sub 20 quale B.C.N.C. CORTE ai sub 18-19.

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, il sottoscritto Esperto ha potuto rilevare la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

- 7) Unità immobiliare costituita da capannone con struttura in acciaio contenente celle frigorifere per la conservazione dei formaggi ed un vano interrato per l'essiccazione degli stessi sito nel Comune di Maniace (CT) con annessa corte e tratto di terreno per una superficie complessiva di circa mq 3300, sita in Contrada Sant'Andrea s.n., piano Sottostrada.

Il bene è costituito da:

- opificio con un vano interrato per l'essiccazione degli stessi e con annessa corte, posto al piano Primo Sottostrada riportato al N.C.E.U. del comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 19, cat. D/1, rendita catastale € 8.275,00;

I confini dell'unità immobiliare sono:

- Proprietà della stessa a Nord;
- Terreni al Foglio 13, part. 417 di altra proprietà a Sud-Est;
- Terreno al Foglio 13, part. 425 di parte debitrice in comproprietà con altri a Sud;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- Terreni al Foglio 13, part. 369 di altra proprietà a Nord-Ovest.

Il bene immobile pignorato che risulta essere un opificio con struttura in acciaio contenente celle frigorifere per la conservazione dei formaggi, un vano interrato per l'essiccazione degli stessi, con annessa corte e un tratto di terreno coltivato a frutteto posto al piano Primo sottostrada, ubicato in c.da Sant'Andrea SN, nel Comune di Maniace (CT), è così individuato catastalmente al NCEU:

- **Comune di Maniace - Foglio 13 Part. 443 Sub 19;**
- **Categoria: D/1;**
- **Rendita: Euro 8.275,00;**
- **Indirizzo: Contrada Sant'Andrea SN, Piano S1.**
- Dalla **visura storica catastale acquisita** si legge che il suddetto immobile risulta intestato alla debitrice esecutata con **proprietà per 1000/1000.**

Dagli Atti catastali, in particolare dall'Elaborato planimetrico e dall'Elenco subalterni (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio) si evince che **all'unità immobiliare suddetta afferiscono i seguenti Beni Comuni Non Censibili:**

- **Foglio 13 Part. 443 sub 16** quale B.C.N.C. INTERCAPEDINE E CISTERNA a tutti i sub;
- **Foglio 13 Part. 443 sub 20** quale B.C.N.C. CORTE ai sub 18-19.

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, il sottoscritto Esperto **ha potuto rilevare la conformità** dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

8) Unità immobiliare, in quota alla parte debitrice per 1/3, costituita da un tratto di terreno adibito a stradella sterrata della superficie di complessiva di are

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

quindici e centiare novantadue sito in Maniace c.da sant'Andrea al quale si accede direttamente dal Viale S. Andrea.

Il bene è costituito da:

- **Terreno riportato al N.C.T. del comune di Maniace Foglio 13 part. 425, are 15.92, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito dominicale € 7,81 e Reddito Agrario € 2,47;**

I confini dell'unità immobiliare sono:

- Terreni al Foglio 13, partt. 370, 417, 418 di altra proprietà e part. 443, composta da fabbricati e terreni, della stessa proprietà a Nord;
- Viale S. Andrea e terreni al foglio 13 partt. 422, 421 e 420 di altra proprietà a Est;
- Terreni al Foglio 13, partt. 419, 420, 421 e 422 di altra proprietà a Sud;
- Terreni al Foglio 13, partt. 420, 423 e 424 di altra proprietà a Ovest.

Il bene immobile pignorato che risulta essere un terreno adibito a stradella, ubicato in c.da Sant'Andrea, nel Comune di Maniace (CT), è così individuato catastalmente al NCT:

- **Comune di Maniace - Foglio 13 Part. 425;**
- **Qualità: Seminativo;**
- **Classe: 2;**
- **Superficie: are 15, centiare 92;**
- **Reddito dominicale € 7,81;**
- **Reddito Agrario € 2,47.**

Dalla **visura storica catastale acquisita** si legge che il suddetto immobile risulta intestato alla debitrice esecutata con **proprietà per 1/3**, la parte restante della proprietà è in quota ad altri comproprietari.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, il sottoscritto Esperto **ha potuto rilevare la conformità** dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

QUESITO b) *(verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota)*

Dall'esame dell'atto di pignoramento si evince che il bene pignorato è dato da:

- **Lotto A)**

Unità immobiliari site in Maniace, Contrada Sant'Andrea e precisamente:

Tratto di terreno di circa mq 3.500 con entrostante capannone con struttura in acciaio contenente celle frigorifere per la conservazione di formaggi ed un vano seminterrato in cemento armato per l'essiccazione degli stessi, nonché un terzo indiviso della stradella posta a sud del lotto per l'accesso allo stesso, della superficie complessiva di are 15 e centiare 92, il tutto confinante: con proprietà Galati, con cortile comune all'edificio di cui infra, con stradella comune e particella 417. Distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part.IIIa 443 sub. 19, Contrada Sant'Andrea s.n., P S1, categ. D/1, R.C. 8.275,00 (il capannone) ed al Catasto Terreni del Comune di Maniace, al foglio 13 (ex 22), part.IIIa 425, are 18.92, seminativo, cl. 2, con R.D. € 7,81 e R.A. € 2,47 (terreno);

- **Lotto B)**

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Maniace al Viale Sant'Andrea nn.69/71 e precisamente:

- 1) **Appartamento per civile abitazione posto al piano terra**, composto da 4 vani ed accessori, confinante: col vano scala ed androne di ingresso alla palazzina, con portico coperto, con vano bottega di cui infra e col capannone di cui sopra. **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub 6, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. A/2, cl.6, vani 6, R.C. € 387,34;**
- 2) **Locale bottega al piano terra**, della superficie di mq 40, confinante: con appartamento sopra descritto da due lati, con portico coperto, con garage di cui infra e con area esterna. **Distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub 5, Contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/1, cl. 4, mq 40, r.C. € 609,42;**
- 3) **Locale garage al piano terra**, della superficie di mq 29, confinante: con portico, con detto viale, con area esterna e con bottega di cui sopra. **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub 4, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/6, cl. 7, mq. 9, R.C. € 59,91;**
- 4) **Appartamento per civile abitazione posto al primo piano**, composto da 6 vani, alone ed accessori, confinante: col vano scala, con area su spazio comune, con area su detto viale e col cortile esterno del capannone di cui sopra. **Distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub 11, contrada Sant'Andrea, P.1, cat. A/2, cl. 5, vani 9,5, R.C. € 515,17;**
- 5) **Locale di sgombero-sottotetto posto al secondo piano**, della superficie di mq 109, con annesse due terrazze a livello, confinante: con vano scala, con area su spazio condominiale, con area su detta via, col cortile esterno del capannone di cui sopra e con area su spazio comune. **Distinto al Catasto dei fabbricati del**

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

comune i Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub 12, contrada Sant'Andrea, P. 2, cat. C/2, cl. 7, mq 109, R.C. € 208,29;

- 6) **Locale artigianale posto al piano primo sottostrada**, adibito alla lavorazione dei prodotti caseari, costituito, da disimpegno da cui si accede alle seguenti sale: lavorazione, stagionatura, salatura, confezioni con annessi spogliatoi, servizi igienici e piccoli uffici, il tutto per la superficie complessiva di circa mq 245, confinante: con terrapieno su scivola, con terrapieno su viale sant'Andrea e col cortile comune. **Distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub 18, contrada Sant'Andrea, P. S1, cat. D/1, R.C. € 3.691,00.**

Pertanto, è verificato che vi è **correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e si conferma che **il pignoramento ha colpito quote spettanti alla debitrice esecutata.**

Dall'esame della Nota di Trascrizione, Nota del 19/12/2019 Registro Particolare 37421 Registro Generale 52812, e dal confronto di quanto indicato in essa nella:

Sezione B – IMMOBILI Unità Negoziale 1

e di quanto indicato nella

SEZIONE C – SOGGETTI

dove in detta Sezione B – IMMOBILI **Unità Negoziale 1,**

vi è l'elenco degli immobili oggetto di pignoramento tra cui il seguente:

Immobile n 1

Comune M283 - MANIACE (CT)

Catasto TERRENI

Foglio 13 Particella 425 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1592

are Indirizzo CONTRADA SANT'ANDREA N. civico -

e nella **SEZIONE C - SOGGETTI**

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

sono specificate le quote del diritto di proprietà come di seguito indicate:

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di –

Denominazione o ragione sociale FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 09966380967

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di –



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1;

si constata che non è correttamente specificato che la quota di proprietà relativa alla

Debitrice esecutata del seguente immobile:

Immobile n 1

Comune M283 - MANIACE (CT)

Catasto TERRENI

Foglio 13 Particella 425 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1592 are

Indirizzo CONTRADA SANT'ANDREA N. civico –

facente parte dell'elenco presente nella SEZIONE B -IMMOBILI, unità negoziale n. 1,

TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

di fatto è pari ad 1/3 e non ad 1/1 come erroneamente scritto,
per cui anche per i soggetti 'A favore', per detto Immobile N. 1, il diritto di Proprietà deve essere specificato per la quota di 1/3 e non di 1/1.

In detta Nota si segnala anche un'altra imprecisione sulla la consistenza di detto immobile n. 1 che risulta essere di 15,92 are e non 1592 are come erroneamente scritto in detta Nota.

Pertanto, da quanto constatato, vi è completa correttezza per tutti gli immobili pignorati ed elencati nella nota di trascrizione ad eccezione dell'immobile pignorato censito al Catasto Terreni del Comune di Maniace (CT) Foglio 13 Particella 425 Natura T – TERRENI, per il quale non vi è completa correttezza, in particolare per ciò che riguarda la quota di proprietà che deve essere pari a 1/3 e non 1/1.

Si accerta che il pignoramento ha colpito quote spettanti alla debitrice esecutata e che vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota ad eccezione della quota di proprietà pari ad 1/3 e non 1/1, come erroneamente trascritto nella relativa nota, in riferimento all'immobile pignorato censito al Catasto Terreni del Comune di Maniace (CT) Foglio 13 Particella 425 Natura T – Terreni

QUESITO c) *(verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi... ;)*

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Dai controlli effettuati nei documenti ipocatastali, allo stato attuale, è stato verificato che i beni immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà della debitrice eseguita secondo le quote sotto indicate:

1. Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea 69/71, piano T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 6 cat. A/2 vani 6 viale Sant'Andrea 69/71 piano T:
Diritto di proprietà per la quota di 1/1;
2. Bottega sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea 69/71, piano T, riportata al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 5 cat. C/1 mq 40 viale Sant'Andrea 69/71 piano T:
Diritto di proprietà per la quota di 1/1;
3. Locale garage sito nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 4 cat. C/6 mq 29 viale Sant'Andrea piano T:
Diritto di proprietà per la quota di 1/1;
4. Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano 1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 11 cat. A/2 vani 9,5 viale Sant'Andrea piano 1:
Diritto di proprietà per la quota di 1/1;
5. Locale di sgombero-sottotetto sito nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano 2, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 12 cat. C/2 mq 109 viale Sant'Andrea piano 2:
Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

6. Caseificio sito nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 18 cat. D/1 viale Sant'Andrea piano S1:

Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

7. Opificio sito nel Comune di Maniace (CT), Contrada Sant'Andrea s.n., piano S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 19 cat. D/1 contrada Sant'Andrea SN piano S1:

Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

8. Terreno sito nel Comune di Maniace (CT), Contrada Sant'Andrea s.n., riportato al N.C.T. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 425 cat. T are 15,92 contrada Sant'Andrea:

Tale bene immobile risulta essere in comproprietà con altri e la debitrice esecuta ha il Diritto di proprietà per la quota di 1/3.

La debitrice esecutata risulta essere coniugata e in regime di comunione legale dei beni.

QUESITO d) *(accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio)*

Per quanto concerne l'esatta provenienza del bene, alla debitrice esecutata (cfr. *Allegato A – Generalità debitori esecutati*), il terreno su cui insistono i fabbricati (ex p.lle 128/a-g-h) per l'intero, e la particella 425 (ex 128/1) per la quota di 1/3, all'epoca in comune di Bronte, sono pervenuti con atto di donazione del 02/07/1981 del

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

notaio Nunzio Isola di Bronte, trascritto il 10/07/1981 ai nn. 25374/20781 (cfr. Allegato I - Copia Atto di donazione)

Per quanto concerne le trascrizioni (cfr. Allegato D - Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio), per i seguenti beni immobili pignorati così riportati al N.C.E.U. del comune di Maniace:

Foglio 13	Particella 443	sub 4	cat. C/6;
Foglio 13	Particella 443	sub 5	cat. C/1;
Foglio 13	Particella 443	sub 6	cat. A/2;
Foglio 13	Particella 443	sub 11	cat. A/2;
Foglio 13	Particella 443	sub 12	cat. C/2;
Foglio 13	Particella 443	sub 18	cat. D/1;
Foglio 13	Particella 443	sub 19	cat. D/1;

si rilevano le seguenti formalità:



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064



Immobili siti in MANIACE (CT)

Nota disponibile in formato elettronico;



Documenti successivi correlati:



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima

-40-



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

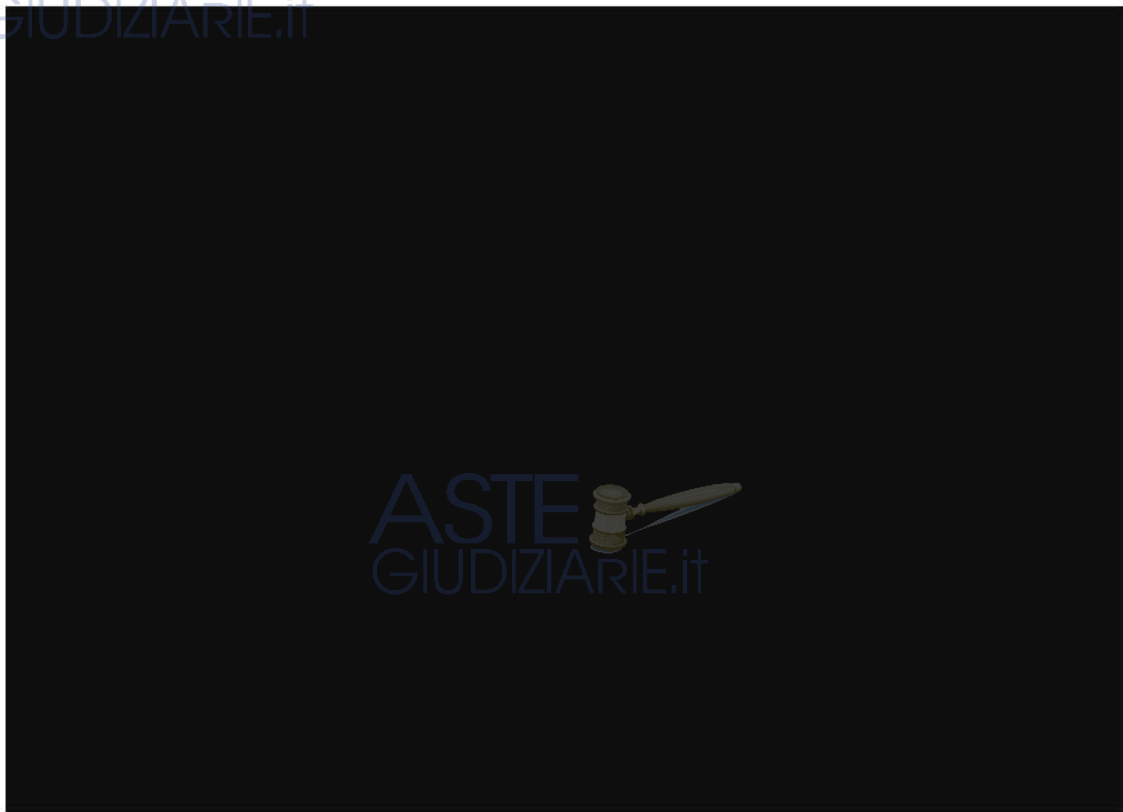
Nota di sponibile in formato elettronico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per l'ulteriore bene immobile pignorato, riportato al Catasto Terreni del comune di Maniace al Foglio 13, Particella 425, Cat. T, Consistenza 15,92 are,

si rilevano le seguenti formalità:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sugli immobili in capo alla debitrice esecutata è accertata l'esatta provenienza ed è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data dell'Atto di pignoramento immobiliare del 03/12/2019.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima

-41-



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

QUESITO e) (segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente)

L'Esperto stimatore nominato non ritiene vi siano motivazioni ostative alla stesura della presente perizia tecnica estimativa, ritenendo la documentazione predisposta dal creditore completa ed idonea ai fini del presente accertamento.

QUESITO f) (accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento)

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto Esperto Stimatore, per i beni immobili pignorati in capo alla debitrice esecutata (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio), così riportati al N.C.E.U. del comune di Maniace:

Foglio 13	Particella 443	sub 4	cat. C/6;
Foglio 13	Particella 443	sub 5	cat. C/1;
Foglio 13	Particella 443	sub 6	cat. A/2;
Foglio 13	Particella 443	sub 11	cat. A/2;
Foglio 13	Particella 443	sub 12	cat. C/2;
Foglio 13	Particella 443	sub 18	cat. D/1;
Foglio 13	Particella 443	sub 19	cat. D/1;

si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064



Immobili siti in MANIACE (CT)

Nota di sponibile in formato elettronico;



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima

- 44 -



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per l'ulteriore bene immobile pignorato, riportato al Catasto Terreni del comune di Maniace al Foglio 13, Particella 425, Cat. T, Consistenza 15,92 are, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dall'esame delle formalità si accerta che sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli anche diverse da quelle relative alla presente procedura di esecuzione immobiliare.

In particolare, sui beni immobili pignorati, riportati al N.C.E.U. del comune di Maniace al Foglio 13, Particella 443 e più precisamente i seguenti subalterni:

- sub 4 cat. C/6;
- sub 5 cat. C/1;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima

-45-



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- sub 6 cat. A/2;
- sub 11 cat. A/2;
- sub 12 cat. C/2;
- sub 18 cat. D/1;
- sub 19 cat. D/1;

grava una ipoteca giudiziale di primo grado antecedente a quella relativa alla presente procedura esecutiva data dalla seguente formalità pregiudizievole:



E sugli stessi beni immobili **pignorati, riportati al N.C.E.U. del comune di Maniace al Foglio 13, Particella 443 e più precisamente i seguenti subalterni:**

- sub 4 cat. C/6;
- sub 5 cat. C/1;
- sub 6 cat. A/2;
- sub 11 cat. A/2;
- sub 12 cat. C/2;
- sub 18 cat. D/1;



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- sub 19 cat. D/1;

grava una ipoteca giudiziale di terzo grado successiva a quella relativa alla presente procedura esecutiva data dalla seguente formalità pregiudizievole:



Le formalità da cancellare col decreto di trasferimento, riferite a ciascun immobile, vengono qui di seguito meglio indicate.



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Per i beni immobili pignorati, così riportati al N.C.E.U. del comune di Maniace,

Foglio 13	Particella 443	sub 4	cat. C/6;
Foglio 13	Particella 443	sub 5	cat. C/1;
Foglio 13	Particella 443	sub 6	cat. A/2;
Foglio 13	Particella 443	sub 11	cat. A/2;
Foglio 13	Particella 443	sub 12	cat. C/2;
Foglio 13	Particella 443	sub 18	cat. D/1;
Foglio 13	Particella 443	sub 19	cat. D/1;

le formalità da cancellare col decreto di trasferimento sono:



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

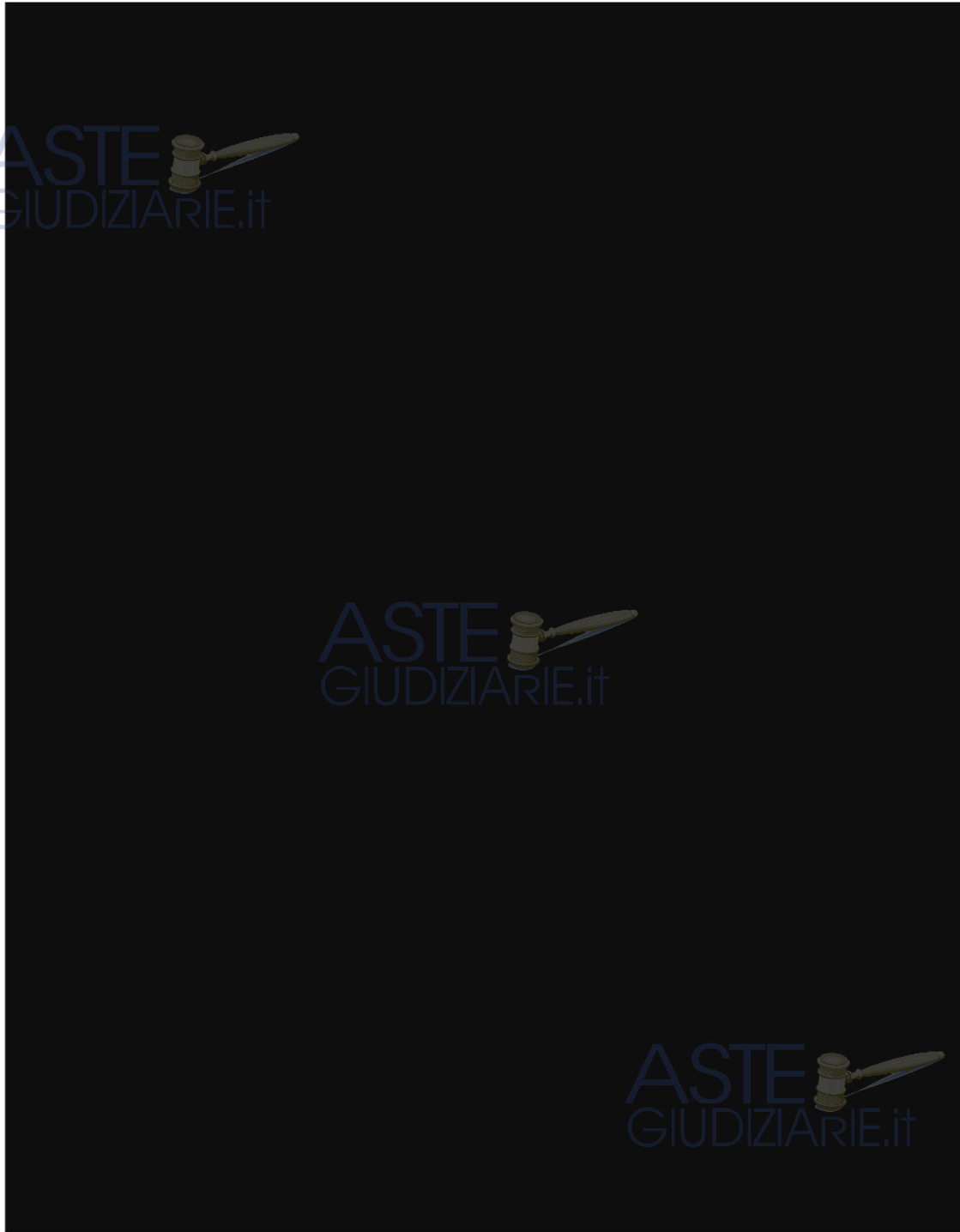
PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima

- 49 -



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

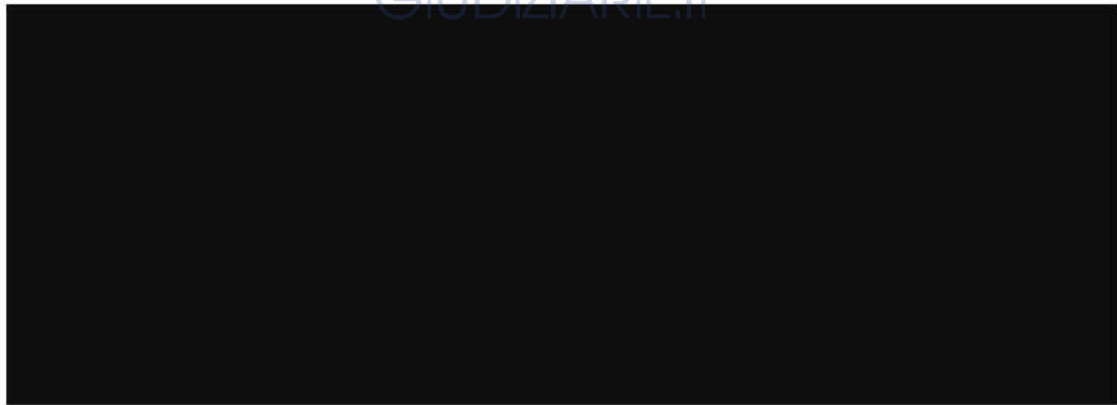
PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064



Per l'ulteriore bene immobile pignorato, riportato al Catasto Terreni del comune di Maniace al Foglio 13, Particella 425, Cat. T, Consistenza 15,92 are, la formalità da cancellare col decreto di trasferimento è la seguente:



QUESITO g) *(provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze*

TRIBUNALE DI CATANIA, Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario)

Dall'esame degli atti, in particolare dell'atto di pignoramento, si desume quanto segue:

1) Uno degli immobili pignorati è il seguente

- ***Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, facente parte del fabbricato sito in Maniace al Viale Sant'Andrea nn.69/71, composto da 4 vani ed accessori, confinante: col vano scala ed androne di ingresso alla palazzina, con portico coperto, con vano bottega di cui infra e col capannone di cui sopra. Distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub 6, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. A/2, cl.6, vani 6, R.C. € 387,34;***

Le risultanze catastali consentono di definire catastalmente il bene ed in particolare, dall'esame atti catastali e del certificato catastale, l'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Maniace (CT)** nel modo di seguito indicato:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
13	443	6	A/2	6	6 vani	Totale: 100 m² Totale escluse aree scoperte: 94 m²	€ 387,34
Indirizzo:		Contrada Santo Andrea piano: T.					

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Da quanto sin qui esposto, relativamente al bene immobile soggetto a stima, dal confronto effettuato in fase di sopralluogo (cfr. *Allegato G – Planimetria di rilievo*), è possibile affermare che sussistono delle difformità rispetto alla planimetria catastale che vengono di seguito elencate:

- Variazione di distribuzione interna;
- Variazione di porte e/o finestre nel prospetto esterno;

Per quanto concerne la correzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare, riportata al N.C.E.U del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 6, poiché nell'immobile vi sono delle difformità, essa dovrà essere corretta al fine di un **aggiornamento allo stato di fatto**.

In definitiva sarà necessario eseguire le variazioni, come già indicate, per il trasferimento del bene.

2) Altro immobile pignorato è il seguente:

- **locale bottega al piano terra**, facente parte del fabbricato sito in Maniace al Viale Sant'Andrea nn.69/71, della superficie di mq 40, confinante: da due lati con appartamento sopra descritto, con portico coperto, con garage di cui infra e con area esterna. **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub 5, Contrda Sant'Andrea, P.T., cat. C/1, cl. 4, mq 40, r.C. € 609,42;**

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Le risultanze catastali consentono di definire catastalmente il bene ed in particolare, dall'esame atti catastali e del certificato catastale, l'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Maniace (CT)** nel modo di seguito indicato:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
13	443	5	C/1	4	40 m²	Totale: 45 m²	€ 609,42
Indirizzo:		Contrada Santo Andrea piano: T.					

Da quanto sin qui esposto, relativamente al bene immobile soggetto a stima, dal confronto effettuato in fase di sopralluogo (cfr. *Allegato G – Planimetria di rilievo*), è possibile affermare che non sussiste la seguente difformità rispetto alla planimetria catastale:

- Presenza in variazione di finestra nel prospetto esterno;

Per quanto concerne la correzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare, riportata al N.C.E.U del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 5, poiché nell'immobile vi sono delle difformità, essa dovrà essere corretta al fine di un **aggiornamento allo stato di fatto**.

In definitiva sarà necessario eseguire le variazioni, come già indicate, per il trasferimento del bene.

3) Altro immobile pignorato è il seguente:

- o **locale garage al piano terra**, facente parte del fabbricato sito in Maniace al Viale Sant'Andrea nn.69/71, della superficie di mq 29, confinante: con

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

portico, con detto viale, con area esterna e con bottega di cui sopra.

Distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub 4, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/6, cl. 7, mq. 9, R.C. € 59,91;

Le risultanze catastali consentono di definire catastalmente il bene ed in particolare, dall'esame atti catastali e del certificato catastale, l'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Maniace (CT)** nel modo di seguito indicato:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
13	443	4	C/6	7	29 m ²	Totale: 34 m ²	€ 59,91
Indirizzo:		Contrada Sant'Andrea piano: T.					

Da quanto sin qui esposto, relativamente al bene immobile soggetto a stima, dal confronto effettuato in fase di sopralluogo (cfr. *Allegato G – Planimetria di rilievo*), è possibile affermare che non sussistono delle difformità rispetto alla planimetria catastale.

Nessuna correzione va apportata ai dati catastali riferibili all'unità immobiliare, riportata al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 5 poiché nell'immobile non sono state riscontrate difformità.

4) Altro immobile pignorato è il seguente:

- *appartamento per civile abitazione posto al primo piano, facente parte del fabbricato sito in Maniace al Viale Sant'Andrea nn.69/71, composto*

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

da 6 vani, salone ed accessori, confinante: col vano scala, con area su spazio comune, con area su detto viale e col cortile esterno del capannone di cui sopra. **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub 11, contrada Sant'Andrea, P.1, cat. A/2, cl. 5, vani 9,5, R.C. € 515,17;**

Le risultanze catastali consentono di definire catastalmente il bene ed in particolare, dall'esame atti catastali e del certificato catastale, l'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Maniace (CT)** nel modo di seguito indicato:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
13	443	11	A/2	5	9,5 vani	Totale: 243 m ² Totale escluse aree scoperte: 226 m ²	€ 515,17
Indirizzo:		Contrada Santo Andrea piano: 1.					

Da quanto sin qui esposto, relativamente al bene immobile soggetto a stima, dal confronto effettuato in fase di sopralluogo (cfr. *Allegato G – Planimetria di rilievo*), è possibile affermare che sussistono lievi difformità rispetto alla planimetria catastale che vengono di seguito elencate:

- Diversa identificazione degli ambienti interni.
- Errata indicazione di una porta e di una finestra sul prospetto Sud-Est.

Per quanto concerne la correzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare, riportata al N.C.E.U del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 11, poiché nell'immobile vi sono delle difformità, essa dovrà essere corretta al fine di un aggiornamento allo stato di fatto.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

In definitiva sarà necessario eseguire le variazioni, come già indicate, per il trasferimento del bene.

5) Altro immobile pignorato è il seguente:

- **locale di sgombero-sottotetto posto al secondo piano, facente parte del fabbricato sito in Maniace al Viale Sant'Andrea nn.69/71, della superficie di mq 109, con annesse due terrazze a livello, confinante: con vano scala, con area su spazio condominiale, con area su detta via, col cortile esterno del capannone di cui sopra e con area su spazio comune. **Distinto al N.C.E.U. del comune i Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub 12, contrada Sant'Andrea, P. 2, cat. C/2, cl. 7, mq 109, R.C. € 208,29;****

Le risultanze catastali consentono di definire catastalmente il bene ed in particolare, dall'esame atti catastali e del certificato catastale, l'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Maniace (CT)** nel modo di seguito indicato:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
13	443	12	C/2	7	109 m ²	Totale: 116 m ²	€ 208,29
Indirizzo:		Contrada Santo Andrea piano: 2.					

Da quanto si qui esposto, relativamente al bene immobile soggetto a stima, dal confronto effettuato in fase di sopralluogo (cfr. *Allegato G – Planimetria di rilievo*), è possibile

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

affermare che sussistono delle difformità rispetto alla planimetria catastale che vengono di seguito elencate:

- Variazione di distribuzione interna;
- Variazione delle altezze utili;
- Esistenza di nuovi vani.
- Presenza di porte e finestre sui prospetti esterni.

Le difformità presenti in tale immobile, rispetto alla planimetria catastale, come si vedrà in seguito sono carenti anche delle autorizzazioni edilizie per cui dovranno essere eliminate.

Per quanto concerne la correzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare, riportata al N.C.E.U del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 12, poiché nell'immobile vi sono delle difformità, la planimetria catastale dovrà essere aggiornata a seguito dell'eliminazione di tali difformità.

In definitiva sarà necessario eseguire le variazioni, come già indicate, per il trasferimento del bene.

- 6) Dall'esame degli atti, in particolare dell'atto di pignoramento, si desume che un ulteriore immobile pignorato è il seguente:

- *locale artigianale posto al piano primo sottostrada, facente parte del fabbricato sito in Maniace al Viale Sant'Andrea nn.69/71, adibito alla*

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

*lavorazione dei prodotti caseari, costituito, da disimpegno da cui si accede alle seguenti sale: lavorazione, stagionatura, salatura, confezioni con annessi spogliatoi, servizi igienici e piccoli uffici, il tutto per la superficie complessiva di circa mq 245, confinante: con terrapieno su scivola, con terrapieno su viale sant'Andrea e col cortile comune. **Distinto al N.C.E. U. del Comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub 18, contrada Sant'Andrea, P. S1, cat. D/1, R.C. € 3.691,00;***

Le risultanze catastali consentono di definire catastalmente il bene ed in particolare, dall'esame atti catastali e del certificato catastale, l'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Maniace (CT)** nel modo di seguito indicato:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
13	443	18	D/1				€ 3.691,00
Indirizzo:		Contrada Santo Andrea n. SN piano: S1.					

Da quanto si qui esposto, relativamente al bene immobile soggetto a stima, dal confronto effettuato in fase di sopralluogo (*cfr. Allegato G – Planimetria di rilievo*), è possibile affermare che sussistono delle difformità rispetto alla planimetria catastale che vengono di seguito elencate:

- Variazione di distribuzione interna;
- Diversa sagoma zona uffici;
- Presenza di una veranda nell'area con tettoia.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Per quanto concerne la correzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare, riportata al N.C.E.U del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 18, poiché nell'immobile vi sono delle difformità, essa dovrà essere corretta al fine di un **aggiornamento allo stato di fatto.**

In definitiva sarà necessario eseguire le variazioni, come già indicate, per il trasferimento del bene.

7) Altro immobile pignorato è il seguente:

- *Tratto di terreno sito in contrada Sant'Andrea di circa mq 3.500 con entrostante capannone con struttura in acciaio contenente celle frigorifere per la conservazione dei formaggi ed un vano seminterrato in cemento armato per l'essiccazione degli stessi, Distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13 (ex 22), part. 443 sub. 19, contrada S. Andrea s.n., P. S1, cat. D/1, R.C. 8.275,00 (il capannone)..*

Le risultanze catastali consentono di definire catastalmente il bene ed in particolare, dall'esame atti catastali e del certificato catastale, l'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Maniace (CT)** nel modo di seguito indicato:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
13	443	19	D/1				€ 8.275,00
Indirizzo:		Contrada Santo Andrea n. SN piano: S1.					

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Da quanto si qui esposto, relativamente al bene immobile soggetto a stima, dal confronto effettuato in fase di sopralluogo mancanti (cfr. *Allegato G – Planimetria di rilievo*), è possibile affermare che sussistono delle difformità rispetto alle planimetrie catastali e che vengono di seguito elencate:

- Esistenza di un nuovo vano realizzato tramite soppalco all'interno di un vano adibito a deposito;
- Maggiore superficie delle aree su cui insiste la tettoia di copertura;

La difformità rilevata in tale immobile, come si vedrà in seguito è carente anche delle autorizzazioni edilizie per cui dovrà essere verificata e/o eliminata.

Per quanto concerne la correzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare, riportata al N.C.E.U del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 19, poiché nell'immobile vi sono delle difformità, la planimetria catastale dovrà essere aggiornata a seguito dell'eliminazione di tali difformità.

In definitiva sarà necessario eseguire le variazioni, come già indicate, per il trasferimento del bene.

8) Altro immobile pignorato è il seguente:

- o *Un terzo indiviso della stradella posta a sud del lotto, descritto al punto precedente, per l'accesso allo stesso, della superficie complessiva di are 15 e centiare 92. ed al **Catasto Terreni del Comune di Maniace, al foglio 13 (ex 22), part. 425, are 15.92, seminativo, cl. 2, con R.D. € 7,81 e R.A. 2,47 (terreno).***

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Le risultanze catastali consentono di definire catastalmente il bene ed in particolare, dall'esame atti catastali e del certificato catastale, l'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Maniace (CT)** nel modo di seguito indicato:

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Superficie (m ²)			Deduz.	Reddito	
				Classe	ha	are	ca		Dominicale	Agrario
13	425			Seminativo 2		15	92		€ 7,81	€ 2,47

Da quanto si qui esposto, relativamente al bene immobile soggetto a stima, dal confronto effettuato in fase di sopralluogo è possibile affermare che non sussistono delle difformità rispetto alle planimetrie e ai dati catastali

Nessuna correzione va apportata ai dati catastali riferibile all'unità immobiliare, riportata al **Catasto Terreni del Comune di Maniace Foglio 13, part. 425**, poiché nell'immobile non sono state riscontrate difformità.

Quesito h) (indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente).

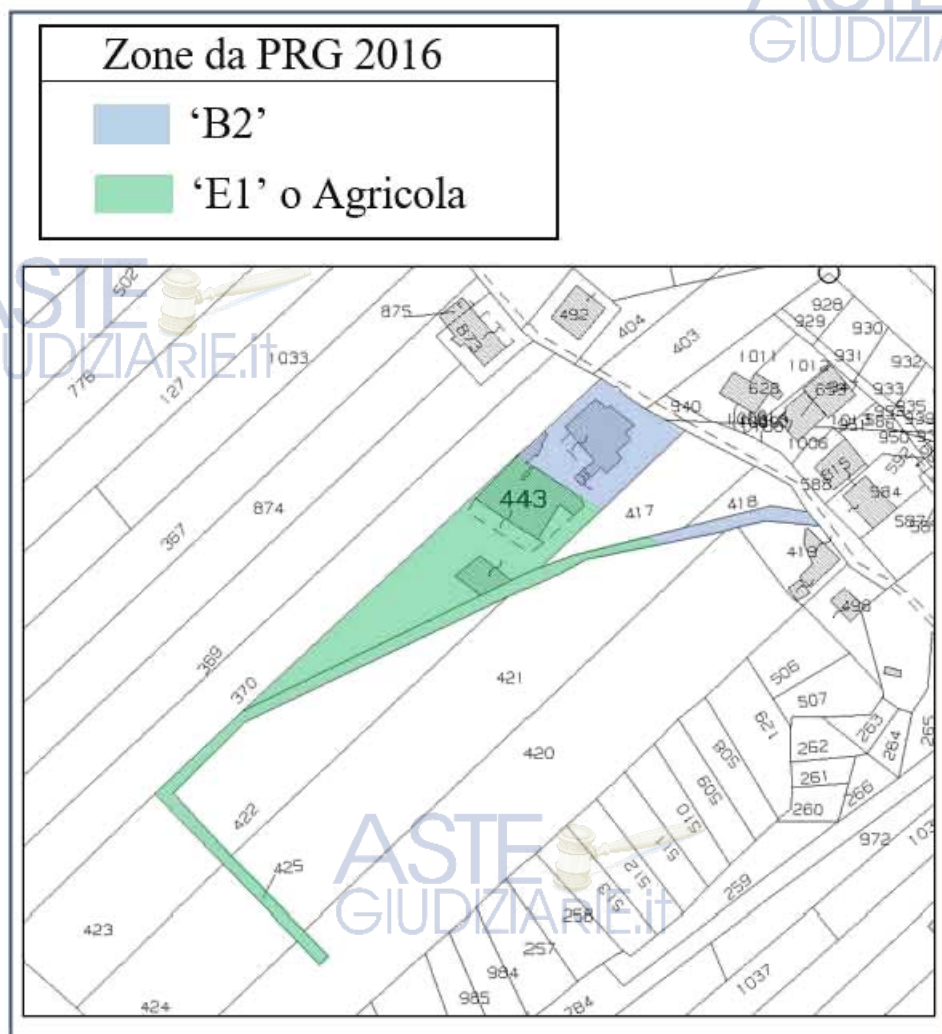
Dalle indagini eseguite presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Maniace, le unità immobiliari oggetto della presente procedura, sia l'unità immobiliare Foglio 13 Particella 443 che l'unità immobiliare Foglio 13 Particella 425 ricadono in parte nella Zona "B2", Zona di completamento, del PRG ed in parte nella Zona "E1", Zona agricola, del PRG vigente, in vigore dal 2016 come meglio indicato nella figura che segue:

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingnpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064



Zone da PRG vigente, in vigore dal 2016

Nella figura che segue, si dà anche indicazione delle zone del PRG come definite prima del 2016:

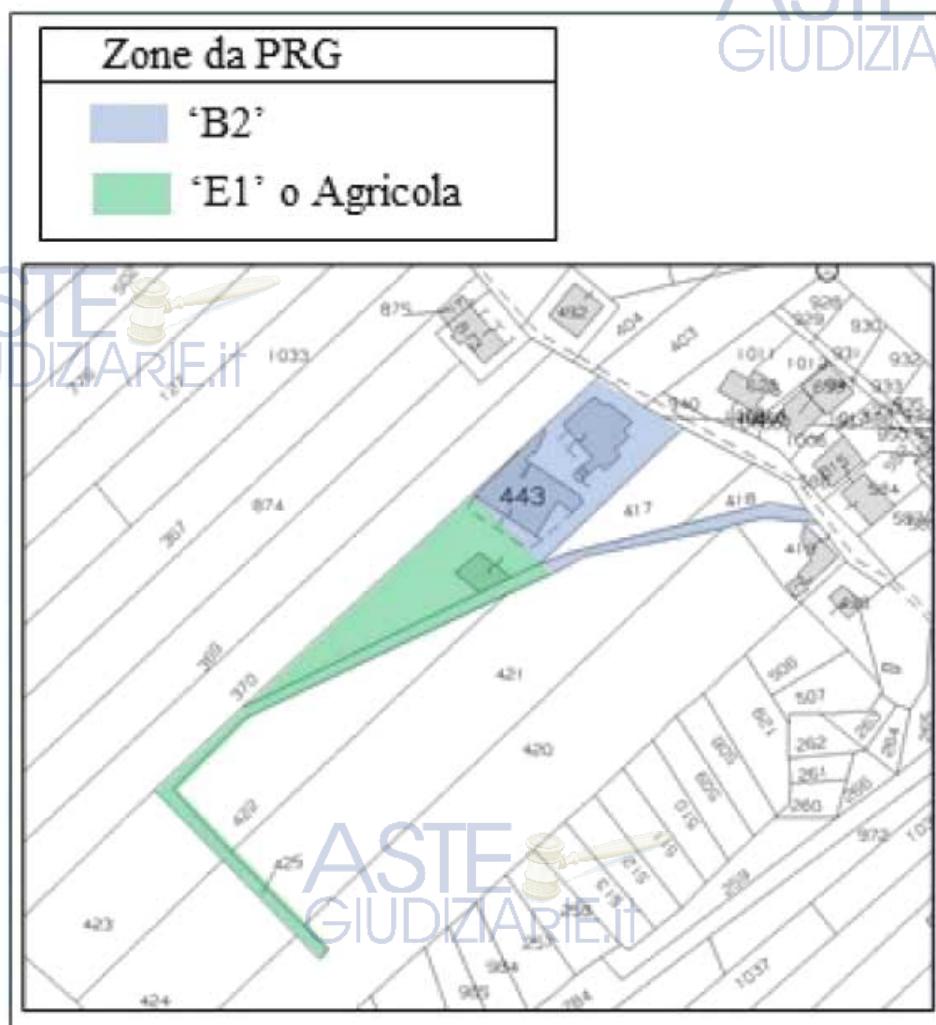


Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064



Zone da PRG in vigore fino all'anno 2016

Per quanto concerne l'unità immobiliare indicata al Foglio 13 Particella 443, ricade nella Zona "B2" del PRG vigente la porzione in cui insistono le seguenti unità immobiliari:

- **appartamento per civile abitazione posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 6, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. A/2, cl.6, vani 6, R.C. € 387,34;**

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- locale bottega al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 5, Contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/1, cl. 4, mq 40, r.C. € 609,42;
- locale garage al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 4, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/6, cl. 7, mq. 9, R.C. € 59,91;
- appartamento per civile abitazione posto al primo piano, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 11, contrada Sant'Andrea, P.1, cat. A/2, cl. 5, vani 9,5, R.C. € 515,17;
- locale di sgombero-sottotetto posto al secondo piano, distinto al N.C.E.U. del comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 12, contrada Sant'Andrea, P. 2, cat. C/2, cl. 7, mq 109, R.C. € 208,29;
- locale artigianale posto al piano primo sottostrada, distinto al N.C.E. U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 18, contrada Sant'Andrea, P. S1, cat. D/1, R.C. € 3.691,00;

Mentre, sempre relativamente all'unità immobiliare indicata al Foglio 13 Particella 443, ricade nella Zona "E1" del PRG vigente la seguente unità immobiliare:

- Capannone al piano primo sottostrada, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub. 19, contrada S. Andrea s.n., P. S1, cat. D/1, R.C. 8.275,00.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Quesito i) (accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità).

Anno di costruzione

Dallo studio degli atti e delle autorizzazioni edilizie, rilasciate dal Comune di Maniace (cfr. Allegato E - Richiesta di accesso atti Comune di Adrano e documentazione acquisita), si evince che le unità immobiliari pignorate, costituenti i fabbricati, sono state realizzate in anni diversi, in particolare le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Maniace al Viale Sant'Andrea nn.69/71 e precisamente i seguenti:

- 1) Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 6, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. A/2, cl.6, vani 6, R.C. € 387,34;
- 2) Locale bottega al piano terra, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 5, Contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/1, cl. 4, mq 40, r.C. € 609,42;
- 3) Locale garage al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 4, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/6, cl. 7, mq. 9, R.C. € 59,91;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- 4) **Appartamento per civile abitazione posto al primo piano, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 11, contrada Sant'Andrea, P.1, cat. A/2, cl. 5, vani 9,5, R.C. € 515,17;**

Sono stati realizzati negli anni 1982-1983;

L'unità immobiliare:

- 5) **Locale di sgombero-sottotetto posto al secondo piano, distinto al Catasto dei fabbricati del comune i Maniace al foglio 13, part. 443 sub 12, contrada Sant'Andrea, P. 2, cat. C/2, cl. 7, mq 109, R.C. € 208,29;**

È stata realizzata negli anni 1982-1983 ma in anni successivi, dopo il 2011, ha subito delle variazioni in ampliamento.

L'unità immobiliare:

- 6) **Locale artigianale posto al piano primo sottostrada, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 18, contrada Sant'Andrea, P. S1, cat. D/1, R.C. € 3.691,00,**

È stata realizzata principalmente negli anni 1982-1983 ed al cuni ambienti in ampliamento sono stati realizzati negli anni 1999-2000 ed altri ancora nel 2005;

L'unità immobiliare:

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- 7) Capannone al piano primo sottostrada, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub. 19, contrada S. Andrea s.n., P. S1, cat. D/1, R.C. 8.275,00.

È stata realizzata nel 2005.

Provvedimenti autorizzativi

Dagli atti acquisiti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Maniace (cfr. *Allegato E - Richiesta di accesso atti Comune di Adrano e documentazione acquisita*), il Fabbicato urbano sito nel Viale Sant'Andrea n. 69/71, composto da piano seminterrato, da piano terra e primo piano e dalla copertura, relativo alle unità immobiliari seguenti:

- 1) Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 6, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. A/2, cl.6, vani 6, R.C. € 387,34;
- 2) Locale bottega al piano terra, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 5, Contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/1, cl. 4, mq 40, R.C. € 609,42;
- 3) Locale garage al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 4, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/6, cl. 7, mq. 9, R.C. € 59,91;
- 4) Appartamento per civile abitazione posto al primo piano, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 11, contrada Sant'Andrea, P.1, cat. A/2, cl. 5, vani 9,5, R.C. € 515,17;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

5) **Locale di sgombero-sottotetto posto al secondo piano, distinto al Catasto dei fabbricati del comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 12, contrada Sant'Andrea, P. 2, cat. C/2, cl. 7, mq 109, R.C. € 208,29;**

6) **Locale artigianale posto al piano primo sottostrada, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 18, contrada Sant'Andrea, P. S1, cat. D/1, R.C. € 3.691,00;**

è stato realizzato abusivamente ed è stato oggetto di successiva regolarizzazione urbanistica ai sensi della Legge n. 47/85 sulla quale sono stati assentiti i seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 13 del 07/09/1998 rilasciata ai sensi della L. 47/85 relativa al fabbricato su tre elevazioni;
- Concessione Edilizia n. 188 del 25/09/1998 rilasciata ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 relativa alla variazione di destinazione d'uso da deposito a mini caseificio dei locali posti al piano seminterrato.

Per quanto concerne l'unità immobiliare:

5) **Locale di sgombero-sottotetto posto al secondo piano, distinto al Catasto dei fabbricati del comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 12, contrada Sant'Andrea, P. 2, cat. C/2, cl. 7, mq 109, R.C. € 208,29;**

dagli atti presenti in comune allegati alla concessione in sanatoria, inizialmente, essa doveva essere un sottotetto non abitabile, successivamente, presumibilmente dopo l'anno 2011 è stata ampliata e variata in altezza senza autorizzazione.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Pertanto, le variazioni eseguite nell'unità immobiliare 'Locale di sgombero-sottotetto' posto al secondo piano, distinto al Catasto dei fabbricati del comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 12, senza autorizzazione edilizia devono essere eliminate mediante la messa in pristino dei luoghi in conformità alle autorizzazioni.

Per quanto concerne l'unità immobiliare:

- 6) **Locale artigianale posto al piano primo sottostrada, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 18, contrada Sant'Andrea, P. S1, cat. D/1, R.C. € 3.691,00;**

sussistono, oltre a quelle già richiamate, le ulteriori seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n. 33 del 10/12/1998 riguardante la realizzazione di opere di pertinenza a servizio di un fabbricato posto al piano seminterrato, adibito a caseificio;
- Autorizzazione Edilizia n. 54 del 05/10/2000 riguardante la demolizione di tramezzature interne per la diversa distribuzione degli spazi nei locali adibiti a caseificio;
- Autorizzazione Edilizia n. 58 del 14/11/2000 riguardante la realizzazione di opere connesse all'attività di stabilimento per la produzione di prodotti caseari;
- Autorizzazione Edilizia n. 139 del 08/06/2005 per l'installazione di strutture precarie da utilizzare per il completamento degli impianti tecnologici a servizio del caseificio ubicato nel viale S. Andrea n. 71, distinto in catasto sul foglio 13 particelle 443 e 128.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto concerne l'unità immobiliare:

7) Capannone al piano primo sottostrada, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub. 19, contrada S. Andrea s.n., P. S1, cat.

D/1, R.C. 8.275,00;

sussistono le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n. 58 del 14/11/2000 riguardante la realizzazione di opere connesse all'attività di stabilimento per la produzione di prodotti caseari;
- Autorizzazione Edilizia n. 139 del 08/06/2005 per l'installazione di strutture precarie da utilizzare per il completamento degli impianti tecnologici a servizio del caseificio ubicato nel viale S. Andrea n. 71, distinto in catasto sul foglio 13 particelle 443e 128.

Rispondenza alle autorizzazioni ed eventuali difformità

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, in alcune delle unità immobiliari pignorate, è possibile affermare che sussistono delle difformità rispetto alle autorizzazioni edilizie, e per ciascuna di esse, ove presenti tali difformità, vengono di seguito evidenziate:

1) Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 6, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. A/2, cl.6, vani 6, R.C. € 387,34;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima

-70-



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Su tale unità immobiliare si accerta la rispondenza generale alle previsioni del provvedimento autorizzativo, ma si segnalano delle difformità rispetto a quanto contenuto nelle autorizzazioni edilizie, quali la:

- Variazione di distribuzione interna;
- Variazione di porte e/ finestre nel prospetto esterno.

2) Locale bottega al piano terra, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 5, Contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/1, cl. 4, mq 40, R.C. € 609,42;

Su tale unità immobiliare si accerta la rispondenza generale alle previsioni del provvedimento autorizzativo, ma si segnala la seguente difformità rispetto a quanto contenuto nelle autorizzazioni edilizie:

- Presenza in variazione di finestra nel prospetto esterno.

3) Locale garage al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 4, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/6, cl. 7, mq. 9, R.C. € 59,91;

Su tale unità immobiliare si accerta la rispondenza generale alle previsioni del provvedimento autorizzativo e non si segnalano difformità rispetto a quanto contenuto nelle autorizzazioni edilizie.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064



- 4) **Appartamento per civile abitazione posto al primo piano, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 11, contrada Sant'Andrea, P.1, cat. A/2, cl. 5, vani 9,5, R.C. € 515,17;**



Su tale unità immobiliare si accerta la rispondenza generale alle previsioni del provvedimento autorizzativo, ma si segnala la seguente difformità rispetto a quanto contenuto nelle autorizzazioni edilizie:

- Variazione di porte e/ finestre nel prospetto esterno.

- 5) **Locale di sgombero-sottotetto posto al secondo piano, distinto al Catasto dei fabbricati del comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 12, contrada Sant'Andrea, P. 2, cat. C/2, cl. 7, mq 109, R.C. € 208,29;**



Su tale unità immobiliare si accerta la non rispondenza alle previsioni del provvedimento autorizzativo, e si segnalano le seguenti difformità rispetto a quanto contenuto nelle autorizzazioni edilizie:

- Variazione delle altezze utili e della volumetria;
- Presenza di nuovi vani e variazione di distribuzione interna;
- Presenza di terrazzini e balconi;
- Variazione del prospetto esterno con aggiunta di porte e finestre.



TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064



- 6) Locale artigianale posto al piano primo sottostrada, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 18, contrada Sant'Andrea, P. S1, cat. D/1, R.C. € 3.691,00;**



Su tale unità immobiliare si accerta la rispondenza generale alle previsioni del provvedimento autorizzativo, ma si segnalano le seguenti difformità rispetto a quanto contenuto nelle autorizzazioni edilizie:

- Variazione di distribuzione interna;
- Diversa sagoma zona uffici;
- Presenza di una veranda nell'area con tettoia.



- 7) Capannone al piano primo sottostrada, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub. 19, contrada S. Andrea s.n., P. S1, cat. D/1, R.C. 8.275,00;**

Su tale unità immobiliare si accerta la rispondenza generale alle previsioni del provvedimento autorizzativo, ma si segnalano le seguenti difformità rispetto a quanto contenuto nelle autorizzazioni edilizie:

- Variazione di porte e/ finestre nel prospetto esterno;
- Variazione di distribuzione interna;
- Esistenza di un nuovo vano realizzato tramite soppalco;
- Maggiore superficie delle aree su cui insiste la tettoia di copertura.



TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima

- 73 -



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Quesito j) (verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Le unità immobiliari pignorate sono in parte realizzate abusivamente e successivamente regolarizzate, in parte realizzate con regolare autorizzazione edilizia ed in parte realizzate in difformità alle autorizzazioni.

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie, per ciascuna unità immobiliare meglio specificate nel paragrafo precedente, sono le seguenti:

- Concessione Edilizia n. 13 del 07/09/1998 rilasciata ai sensi della L. 47/85 relativa al fabbricato su tre elevazioni;
- Concessione Edilizia n. 188 del 25/09/1998 rilasciata ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 relativa alla variazione di destinazione d'uso da deposito a mini caseificio dei locali posti al piano seminterrato;
- Autorizzazione Edilizia n. 33 del 10/12/1998 riguardante la realizzazione di opere di pertinenza a servizio di un fabbricato posto al piano seminterrato, adibito a caseificio;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- Autorizzazione Edilizia n. 54 del 05/10/2000 riguardante la demolizione di tramezzature interne per la diversa distribuzione degli spazi nei locali adibiti a caseificio;
- Autorizzazione Edilizia n. 58 del 14/11/2000 riguardante la realizzazione di opere connesse all'attività di stabilimento per la produzione di prodotti caseari;
- Autorizzazione Edilizia n. 139 del 08/06/2005 per l'installazione di strutture precarie da utilizzare per il completamento degli impianti tecnologici a servizio del caseificio ubicato nel viale S. Andrea n. 71, distinto in catasto sul foglio 13 particelle 443 e 128.

Di seguito, per ciascuna unità immobiliare, verranno indicate le eventuali difformità constatate in fase di sopralluogo, e ove presenti tali difformità, verrà indicato la possibilità di sanatoria e regolarizzazione, le procedure e gli oneri necessari.

- 1) **Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 6, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. A/2, cl.6, vani 6, R.C. € 387,34;**

Su tale unità immobiliare si **accerta la rispondenza generale alle previsioni del provvedimento autorizzativo, ma si segnalano delle difformità** rispetto a quanto contenuto nelle autorizzazioni edilizie, quali la:

- Variazione di distribuzione interna;
- Variazione di porte e/ finestre nel prospetto esterno;

tali difformità sono sanabili con pratiche edilizie tipo CILA e tipo SCIA.

I costi e gli oneri sono i seguenti:

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

ASTE
GIUDIZIARIE.it

a) Regolarizzazione del prospetto esterno:

Presentazione SCIA di regolarizzazione;

- € 52,00 Diritti di Segreteria;

- Sanzione: € 516,00;

- Competenze per il professionista incaricato di redigere la pratica: € 500,00.

b) Regolarizzazione delle difformità di distribuzione interne:

Presentazione CILA di regolarizzazione;

- Sanzione: € 1.000,00;

- Competenze per il professionista incaricato di redigere la pratica: € 500,00.

c) Redazione DOCFA per aggiornamento planimetria: € 500,00.

2) **Locale bottega al piano terra, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 5, Contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/1, cl. 4, mq 40, R.C. € 609,42;**

Su tale unità immobiliare si accerta la rispondenza generale alle previsioni del provvedimento autorizzativo, ma si segnala la seguente difformità rispetto a quanto contenuto nelle autorizzazioni edilizie:

- Presenza in variazione di finestra nel prospetto esterno;

e tale difformità è sanabile con pratiche edilizie tipo SCIA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I costi e gli oneri sono i seguenti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima

-76-



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

- d) Regolarizzazione del prospetto esterno:
Presentazione SCLA di regolarizzazione;
- € 52,00 Diritti di Segreteria;
 - Sanzione: € 516,00;
 - Competenze per il professionista incaricato di redigere la pratica: € 500,00.

- e) Redazione DOCFA per aggiornamento planimetria: € 500,00.

- 3) **Locale garage al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 4, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/6, cl. 7, mq. 9, R.C. € 59,91;**

Su tale unità immobiliare si accerta la rispondenza generale alle previsioni del provvedimento autorizzativo e non si segnalano difformità rispetto a quanto contenuto nelle autorizzazioni edilizie.

- 4) **Appartamento per civile abitazione posto al primo piano, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 11, contrada Sant'Andrea, P.1, cat. A/2, cl. 5, vani 9,5, R.C. € 515,17;**

Su tale unità immobiliare si accerta la rispondenza generale alle previsioni del provvedimento autorizzativo, ma si segnala la seguente difformità rispetto a quanto contenuto nelle autorizzazioni edilizie:

- Variazione di porte e/ finestre nel prospetto esterno;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

e tali difformità sono sanabili con pratiche edilizie tipo SCIA.

I costi e gli oneri sono i seguenti:

a) Regularizzazione del prospetto esterno:

Presentazione SCIA di regolarizzazione;

- € 52,00 Diritti di Segreteria;

- Sanzione: € 516,00;

- Competenze per il professionista incaricato di redigere la pratica: € 500,00.

b) Redazione DOCFA per aggiornamento planimetria: € 500,00.

5) **Locale di sgombero-sottotetto posto al secondo piano, distinto al Catasto dei fabbricati del comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 12, contrada Sant'Andrea, P. 2, cat. C/2, cl. 7, mq 109, R.C. € 208,29;**

Su tale unità immobiliare si accerta la non rispondenza alle previsioni del provvedimento autorizzativo, e si segnalano le seguenti difformità rispetto a quanto contenuto nelle autorizzazioni edilizie:

- Variazione delle altezze utili e della volumetria;
- Presenza di nuovi vani e variazione di distribuzione interna;
- Presenza di terrazzini e balconi;
- Variazione del prospetto esterno con aggiunta di porte e finestre.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Le difformità presenti, in particolar modo quelle dell'aumento della volumetria, da quanto accertato dal sottoscritto Esperto stimatore, non sono sanabili, pertanto debbono essere eliminate con la demolizione e/o rimozione e la rimessa in pristino dei luoghi tramite opportuna pratica edilizia autorizzativa presso il Comune.

I costi e gli oneri sono i seguenti:

a) Regolarizzazione tramite demolizione e rimessa in pristino:

Presentazione Pratica edilizia di rimessa in pristino e regolarizzazione;

- € 52,00 Diritti di Segreteria;
- Sanzione: € 516,00;
- Competenze per il professionista incaricato di redigere le pratiche: € 2.900,00;
- Costi di demolizione e rimessa in pristino secondo le autorizzazioni:
€ 48.000,00.
- Direzione Lavori: € 3.000,00

b) Redazione DOCFA per aggiornamento planimetria: € 500,00.

6) **Locale artigianale posto al piano primo sottostrada, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 18, contrada Sant'Andrea, P. S1, cat. D/1, R.C. € 3.691,00;**

Su tale unità immobiliare si **accerta la rispondenza generale alle previsioni del provvedimento autorizzativo, ma si segnalano le seguenti difformità** rispetto a quanto contenuto nelle autorizzazioni edilizie:

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- Variazione di distribuzione interna;
- Diversa sagoma zona uffici;
- Presenza di una veranda nell'area con tettoia.

Tali difformità sono sanabili con pratiche edilizie tipo CILA e tipo SCIA, e per quanto concerne la veranda con una pratica edilizia tramite l'applicazione dell'art. 20 della Legge Regionale n. 4 del 2003.

I costi e gli oneri sono i seguenti:

- a) Regolarizzazione del prospetto esterno:
Presentazione SCIA di regolarizzazione;
 - € 52,00 Diritti di Segreteria;
 - Sanzione: € 516,00;
 - Competenze per il professionista incaricato di redigere la pratica: € 500,00.
 - b) Regolarizzazione delle difformità di distribuzione interne pratica edilizia tramite l'applicazione dell'art. 20 della Legge Regionale n. 4 del 2003:
Presentazione CILA di regolarizzazione;
 - Sanzione: € 1.000,00;
 - Oneri: € 500,00;
 - Competenze per il professionista incaricato di redigere la pratica: € 1.200,00.
 - c) Redazione DOCFA per aggiornamento planimetria: € 500,00.
- 7) **Capannone al piano primo sottostrada, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub. 19, contrada S. Andrea s.n., P. S1, cat. D/1, R.C. 8.275,00;**

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Su tale unità immobiliare si **accerta la rispondenza generale alle previsioni del provvedimento autorizzativo, ma si segnalano le seguenti difformità** rispetto a quanto contenuto nelle autorizzazioni edilizie:

- Variazione di porte e/ finestre nel prospetto esterno;
- Variazione di distribuzione interna;
- Esistenza di un nuovo vano realizzato tramite soppalco;
- Maggiore superficie delle aree su cui insiste la tettoia di copertura;

Tali difformità sono sanabili con pratiche edilizie tipo CTIA e tipo SCIA, tramite la rimessa in pristino della tettoia e tramite la valutazione degli aspetti igienico sanitari per quanto concerne la presenza del nuovo vano su soppalco.

I costi e gli oneri sono i seguenti:

a) **Regolarizzazione del prospetto esterno:**

Presentazione SCIA di regolarizzazione e di messa in pristino;

- € 52,00 Diritti di Segreteria;
- Sanzione: € 516,00;
- Competenze per il professionista incaricato di redigere le pratiche: € 1.500,00;
- Costi di demolizione e rimessa in pristino secondo le autorizzazioni:
€ 4.000,00.
- Direzione Lavori: € 1.000,00

b) **Regolarizzazione delle difformità di distribuzione interne e valutazione degli aspetti igienico sanitari per quanto concerne la presenza del nuovo vano su soppalco:**

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Presentazione CILA di regolarizzazione;

- Sanzione: € 1.000,00;
- Competenze per il professionista incaricato di redigere la pratica: € 1.200,00.

c) Redazione DOCFA per aggiornamento planimetria: € 500,00.

In riferimento alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, il sottoscritto Esperto stimatore ha potuto appurare presso l'ufficio tecnico del Comune di Maniace che su detti immobili **non pendono procedure amministrative o sanzionatorie.**

Si precisa che alcuni costi, come ad esempio le sanzioni per CILA e SCIA, richiamate e indicate per ogni unità immobiliare potrebbero essere ridotti, facendo delle pratiche di regolarizzazione che comprendano più unità immobiliari, azione questa possibile poiché le singole unità immobiliari fanno parte di un unico sistema costruttivo. In ogni caso, il sottoscritto Esperto stimatore, ritiene opportuno considerare tali costi per ogni singola unità immobiliare in modo che i costi necessari siano coperti qualsiasi sia le modalità di svolgimento delle pratiche di regolarizzazione, tenuto conto e compensando anche eventualmente gli eventuali maggiori costi necessari anche per le aree afferenti relative ai già richiamati B.C.N.C..

Quesito k) *(accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio).*

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Da quanto è stato dichiarato al sottoscritto Esperto stimatore, si accerta che relativamente ai beni immobili pignorati con la presente procedura, sono in uso alla debitrice esecutata, e non vi è un contratto di affitto né viene pagato un canone di affitto per il loro utilizzo, le seguenti unità immobiliari:

- 1) Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 6, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. A/2, cl. 6, vani 6, R.C. € 387,34;
- 2) Locale bottega al piano terra, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 5, Contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/1, cl. 4, mq 40, R.C. € 609,42;
- 3) Locale garage al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 4, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/6, cl. 7, mq 9, R.C. € 59,91;
- 4) Appartamento per civile abitazione posto al primo piano, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 11, contrada Sant'Andrea, P.1, cat. A/2, cl. 5, vani 9,5, R.C. € 515,17;
- 5) Locale di sgombero-sottotetto posto al secondo piano, distinto al Catasto dei fabbricati del comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 12, contrada Sant'Andrea, P. 2, cat. C/2, cl. 7, mq 109, R.C. € 208,29.

La stessa debitrice esecutata è ivi residente nell'abitazione al n. 69 di Viale S. Andrea.

Per quanto concerne le seguenti unità immobiliari:

- 6) Locale artigianale posto al piano primo sottostrada, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 18, contrada Sant'Andrea, P. S1, cat. D/1, R.C. € 3.691,00;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064



- 7) Capannone al piano primo sottostrada, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub. 19, contrada S. Andrea s.n., P. S1, cat. D/1, R.C. 8.275,00;



L'altra unità immobiliare, costituita da terreno, **da un terreno adibito a stradella e più precisamente.**

- 8) Un terzo indiviso della stradella posta a sud del lotto, per l'accesso allo stesso, della superficie complessiva di are 15 e centiare 92. ed al Catasto Terreni del Comune di Maniace, al foglio 13, part. 425, are 15.92, seminativo, cl. 2, con R.D. € 7,81 e R.A. 2,47 (terreno).



Quesito L) *(elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie



TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

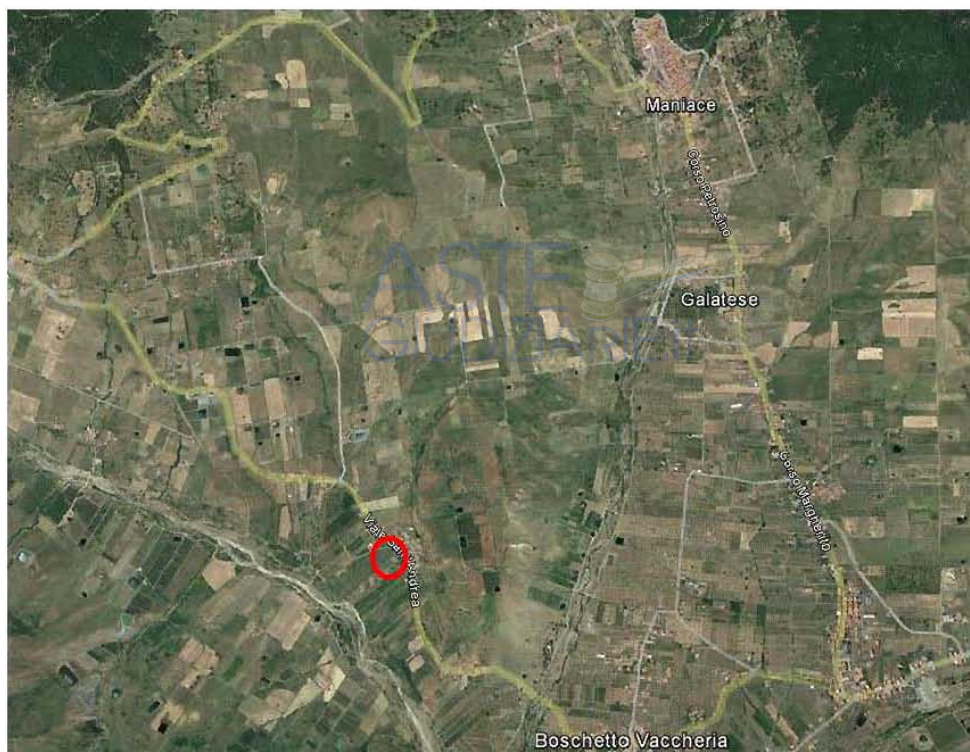
Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento).

L'area su cui insistono i beni immobili in capo alla debitrice esecutata, sia il terreno sia i fabbricati è ubicata nel Comune di Maniace contrada Sant'Andrea, ed in particolare i fabbricati sono ubicati in viale Sant'Andrea n.69/71.

Nell'immagine che segue è indicata col cerchio rosso l'ubicazione degli immobili.



Ubicazione delle u.i. in contrada Sant' Andrea, Comune di Maniace

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

L'area dista circa 4 km dal centro di Maniace, ove si trovano il maggior numero di servizi presenti su territorio, scuole, municipio, luoghi per il culto.

Il terreno consiste in una stradella a servizio di altri terreni coltivati e della stessa area su cui insistono i fabbricati a cui si accede direttamente dal viale Sant'Andrea.

I fabbricati sono costituiti da un edificio in cemento armato costruito su più livelli, due piani fuori terra, e uno seminterrato, e da un capannone in acciaio e pannelli in lamiera coibentata al piano sottostrada. Nell'edificio in cemento armato, realizzato con pilastri e travi intelaiati e solai in latero cemento e con copertura in legno con tegole in cotto, al piano terra vi è un garage, una bottega e un appartamento, al piano primo vi è un appartamento e infine in copertura il sottotetto, tali immobili sono accessibili direttamente da Viale Sant'Andrea ai numeri 69 e 71.

Nell'immagine che segue vengono meglio indicate le aree su cui insistono gli immobili.



Vista dall'alto dei fabbricati e del terreno

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Al piano seminterrato vi è un caseificio, accessibile da Viale Sant'Andrea tramite una scivola di accesso che immette su una corte coperta e da questa si accede al caseificio. La struttura in acciaio e pannelli in lamiera coibentata, posta al piano sottostrada, viene utilizzata per la realizzazione di deposito e di celle frigorifere a servizio del caseificio, che si trova allo stesso piano, ed è anch'essa accessibile da Viale Sant'Andrea tramite una scivola di accesso che immette su una corte coperta e da questa si accede alla struttura stessa.

Il sottoscritto Esperto stimatore, qui di seguito descrive in modo più specifico le singole unità immobiliari.

Unità immobiliare n. 1

L'immobile pignorato, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 6, è un appartamento per civile abitazione posto al piano terra, di un edificio a due piani fuori terra e uno seminterrato, con accesso da viale Sant'Andrea n. 71, è composto da un vano cucina-pranzo, un cucinino, un salotto, un vano letto, due bagni, una lavanderia, un corridoio, l'altezza utile interna dell'unità abitativa è pari a m 3,75. Sul lato Sud-Ovest vi è la presenza di balcone pavimentato con piastrelle in ceramica e lastre in marmo perimetrali e con ringhiera in ferro. Tale immobile ha comunicazione diretta con un altro immobile adibito a bottega e con un portico.

Le pareti e i soffitti di tutti i vani sono tinteggiati, fanno eccezione le pareti dei bagni che sono rivestite con piastrelle in ceramica. I pavimenti dei vari vani e del corridoio sono in granito e in granigliato, mentre quelli dei bagni in ceramica, le soglie delle porte esterne e delle finestre sono in marmo. Le finestre e le porte-finestre esterne sono in alluminio con vetrocamera e dotate o di avvolgibili o di persiane. La porta di ingresso del vano scala è in ferro e da qui si accede all'appartamento, la cui porta di ingresso è in legno tamburato cieca. Il vano scala è comune anche all'appartamento al piano primo e al piano sottotetto. Le porte interne sono in legno tamburato cieche.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064



Prospetto principale dell'edificio di cui fa parte l'appartamento a piano terra

Nell'appartamento vi è installato un impianto di riscaldamento a termosifoni, con caldaia a gas, così come è presente anche l'impianto elettrico. L'appartamento è dotato di impianto idrico.

I confini dell'immobile sono:

- Con Portico comune, con bottega e con garage di proprietà della stessa debitrice eseguita a Nord-Est;
- Area con scivola di accesso di proprietà della stessa debitrice eseguita a Sud-Est;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- Vano scala comune di proprietà della stessa debitrice esecutata a Nord-Ovest.

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto.

Sono beni comuni non censibili a questa unità immobiliare le seguenti unità immobiliari:

- Portico: Foglio 13 particella 443 sub 14;
- Scala: Foglio 13 particella 443 sub 15;
- Intercapedine e cisterna: Foglio 13 particella 443 sub 16.

Si precisa che è possibile accedere al suddetto bene pignorato solo tramite il portico, definito B.C.N.C. ai sub 5-6-11-12, e per accedere al portico dalla pubblica via, è necessario passare su area compresa tra il portico stesso e il viale Sant'Andrea, e tale area fa parte del subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20 che è definita B.C.N.C. ai sub 18 e 19, di proprietà della debitrice esecutata, come più chiaramente visibile dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni (cfr. Allegato D - Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio), pertanto questo diritto di passaggio su tale area del subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20 deve mantenersi anche dopo la vendita del bene.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064



Vista dell'ingresso del vano scala (a destra) e di una finestra sul portico dell'appartamento a piano terra

La superficie utile abitabile (Su) dell'unità abitativa è pari a mq 90,03 mentre la superficie del balcone è pari a mq 14,36; la superficie del portico è di 50 mq, quest'ultimo, il portico, è in condivisione con altre unità immobiliari.

Di seguito si ha una tabella delle superfici del bene immobiliare:

CALCOLO SUPERFICIE UTILE		
	Vani abitazione	Superficie Utile
PIANO TERRA	Cucina-pranzo	21,5 mq
	Cucinino	3,66 mq
	Letto	18,5 mq
	Salotto	18,62 mq
	Lavanderia	4,86 mq

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

	Bagno 1	8,37 mq
	Bagno 2	4,82 mq
	Corridoio	9,7 mq
Totale Superficie Utile		90,03 mq
CALCOLO SUPERFICIE BALCONE		
	Balcone	14,36 mq
Totale Superficie Balcone		14,36 mq
CALCOLO SUPERFICIE PORTICO		
	Portico	50,00 mq
Totale Superficie Portico		50,00 mq

Totale Superficie Utile = 90,03 mq.

Superficie commerciale: ai fini della stima del bene immobile, la **superficie commerciale** (S_c) viene considerata pari alla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Per quando concerne le **Superfici principali** si considera un'incidenza del 100% della superficie abitativa lorda (S_{lorda}), somma della superficie utile dei vani abitabili e della quota delle superfici occupate dai muri interni e di quelli perimetrali, mentre si considera il 50% della superficie dei muri confinanti con altri immobili (**superficie utile lorda**).

Per tale unità immobiliare la superficie utile lorda, dalle misurazioni effettuate in situ, risulta essere pari a: $S_{Abitativa_lorda} = 103,0 \text{ m}^2$.

Per quando concerne le **Superfici di ornamento** si considera una incidenza del 25% della **superficie del balcone** fino a 25 mq mentre l'eccedenza viene calcolata al 10%, si considera una incidenza del 35% della **superficie del portico** fino a 25 mq mentre

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

l'eccedenza viene calcolata al 10%, la superficie ottenuta viene ulteriormente ridotta fino a 1/4 poiché si tratta di un bene comune a 4 unità.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	Superficie effettiva	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente riduttivo	Superficie convenzionale
Superficie abitativa lorda	103,0 mq	100%	1	103,0 mq
Balcone mq 14,36 (fino a 25 mq)	14,36 mq	25%	1	3,59 mq
Portico mq 50 (fino a 25 mq)	25,00 mq	35%	1/4	2,18 mq
Corte mq 50 (oltre i 25 mq)	25,00 mq	10%	1/4	0,62 mq
Totale superfici	167,36 mq			109,39 mq

La superficie commerciale ($S_{\text{commerciale}}$) dell'immobile è pari a 109,39 mq che si arrotonda a 109,0 mq.

$S_{\text{commerciale_ui 1}} = 109,0 \text{ mq.}$

Unità immobiliare n. 2

L'immobile pignorato, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 5, è una bottega posta al piano terra, di un edificio a due piani fuori terra e uno seminterrato, con accesso da viale Sant'Andrea n. 69, ed è composto da un solo vano. L'ingresso della bottega si affaccia sul portico comune, e la bottega è comunicante tramite una porta con l'appartamento a piano terra, di proprietà della debitrice esecutata, descritto al paragrafo precedente, l'altezza utile interna dell'unità immobiliare è pari a m 3,75. Le pareti e il soffitto di tale immobile sono tinteggiati, ed il pavimento è mattonelle in granigliato. La porta di ingresso è in alluminio con vetrocamera nella parte superiore e in

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

pannelli ciechi in quella inferiore ed è dotata di portelli di chiusura. La finestra è in alluminio con vetrocamera dotata di avvolgibile in pvc.



Vista del portico e dell'ingresso della bottega (piano Terra)

Nella bottega vi è installato un impianto di riscaldamento a termosifoni, con caldaia a gas, in condivisione con l'appartamento con il quale è comunicante così come l'impianto elettrico è collegato a quello dell'appartamento.

I confini dell'immobile sono:

- Portico comune e con garage di proprietà della stessa debitrice esegutata a Nord-Est;
- Area con terrapieno con scivola di proprietà della stessa debitrice a Sud-Est;
- Con appartamento per civile abitazione di proprietà della stessa debitrice esegutata a Sud-Ovest;
- Con vano scala di proprietà della stessa debitrice esegutata a Nord-Ovest.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sono beni comuni non censibili a questa unità immobiliare le seguenti unità immobiliari:

- Portico: Foglio 13 particella 443 sub 14;
- Intercapedine e cisterna: Foglio 13 particella 443 sub 16.

Si precisa che è possibile accedere al suddetto bene pignorato solo tramite il portico, definito B.C.N.C. ai sub 5-6-11-12, e per accedere al portico dalla pubblica via, è necessario passare su area compresa tra il portico stesso e il viale Sant'Andrea, e tale area fa parte del subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20 che è definita B.C.N.C. ai sub 18 e 19, di proprietà della debitrice esecutata, come più chiaramente visibile dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio), pertanto questo diritto di passaggio su tale area del subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20 deve mantenersi anche dopo la vendita del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima

- 94 -



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064



Vista porta di ingresso della bottega

La superficie utile abitabile (Su) dell'unità immobiliare è pari a mq 39,9; la superficie del portico è di 50 mq, quest'ultimo, il portico, è in condivisione con altre unità immobiliari.

Di seguito si ha una tabella delle superfici del bene immobiliare:

CALCOLO SUPERFICIE UTILE		
	Vani	Superficie Utile
PIANO TERRA	Bottega	39,9 mq

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Totale Superficie Utile		39,9 mq
CALCOLO SUPERFICIE PORTICO		
	Portico	50,00 mq
Totale Superficie Portico		50,00 mq

Totale Superficie Utile = 39,9 mq.

Superficie commerciale: ai fini della stima del bene immobile, la **superficie commerciale** (S_c) viene considerata pari alla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Per quando concerne le Superfici principali si considera un'incidenza del 100% della superficie abitativa lorda (S_{lorda}), somma della superficie utile dei vani abitabili e della quota delle superfici occupate dai muri interni e di quelli perimetrali, mentre si considera il 50% della superficie dei muri confinanti con altri immobili (**superficie utile lorda**).

Per tale unità immobiliare la superficie utile lorda, dalle misurazioni effettuate in situ, risulta essere pari a: $S_{Abitativa_lorda} = 45,3 \text{ m}^2$.

Per quando concerne le Superfici di ornamento si considera una incidenza del 35% della **superficie del portico** fino a 25 mq mentre l'eccedenza viene calcolata al 10%, la superficie ottenuta viene ulteriormente ridotta fino a 1/4 poiché si tratta di un bene comune a 4 unità.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	Superficie effettiva	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente riduttivo	Superficie convenzionale
Superficie abitativa lorda	45,3 mq	100%	1	45,3 mq
Portico mq 50	25,00 mq	35%	1/4	2,18 mq

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

(fino a 25 mq)				
Corte mq 50 (oltre i 25 mq)	25,00 mq	10%	1/4	0,62 mq
Totale superfici	95,3 mq			48,1 mq

La superficie commerciale ($S_{commerciale}$) dell'immobile è pari a 48,1 mq che si arrotonda a 48,0 mq.

$$S_{commerciale_u12} = 48,0 \text{ mq.}$$

Unità immobiliare n. 3

L'immobile pignorato, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 4, è un garage posto al piano terra, di un edificio a due piani fuori terra e uno seminterrato, con accesso diretto da viale Sant'Andrea ed è composto da un solo vano. L'ingresso del garage è diretto sul viale Sant'Andrea e l'altezza utile interna dell'unità immobiliare è pari a m 3,75.

Le pareti e il soffitto di tale immobile sono tinteggiati, ed il pavimento è mattonelle in ceramica. L'ingresso è realizzato con una saracinesca metallica motorizzata. Vi è sulla parete Sud-Est una finestra in alluminio con vetrocamera dotata di persiana in alluminio.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064



Vista del garage e del prospetto dell'edificio su viale Sant'Andrea (piano Terra)

Nel garage vi è l'impianto elettrico.

I confini dell'immobile sono:

- Area di proprietà della stessa debitrice esecutata da cui si accede a Viale Sant'Andrea a Nord;
- Portico comune di proprietà della stessa debitrice esecutata a Nord-Ovest;
- Area con terrapieno con scivola di proprietà della stessa debitrice a Sud-Est;
- Bottega di proprietà della stessa debitrice esecutata a Sud-Ovest.

Lo stato di conservazione dell'immobile è di discreto sebbene le finiture sono degradate.

È bene comune non censibile a questa unità immobiliare la seguente unità immobiliare:

- Intercapedine e cisterna: Foglio 13 particella 443 sub 16.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Si precisa che è possibile accedere al suddetto bene pignorato solo tramite un'area compresa tra il garage stesso e il viale Sant'Andrea, e tale area fa parte del subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20 che è definita B.C.N.C. ai sub 18 e 19, di proprietà della debitrice esecutata, come più chiaramente visibile dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio), **pertanto questo diritto di passaggio su tale area del subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20 deve mantenersi anche dopo la vendita dei bene.**



Vista saracinesca di ingresso del garage

La superficie utile abitabile (Su) dell'unità immobiliare è pari a mq 27,8.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima

- 99 -

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Di seguito si ha una tabella delle superfici del bene immobiliare:

CALCOLO SUPERFICIE UTILE		
	Vani	Superficie Utile
PIANO TERRA	Garage	
		27,8mq
Totale Superficie Utile		27,8 mq

Totale Superficie Utile = 27,8 mq.

Superficie commerciale: ai fini della stima del bene immobile, la **superficie commerciale** (S_c) viene considerata pari alla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Per quando concerne le Superfici principali si considera un'incidenza del 100% della superficie abitativa lorda (S_{lorda}), somma della superficie utile dei vani abitabili e della quota delle superfici occupate dai muri interni e di quelli perimetrali, mentre si considera il 50% della superficie dei muri confinanti con altri immobili (**superficie utile lorda**).

Per tale unità immobiliare la superficie utile lorda, dalle misurazioni effettuate in situ, risulta essere pari a: $S_{Abitativa_lorda} = 33,4 \text{ m}^2$.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	Superficie effettiva	Coefficiente di ragguglio	Coefficiente riduttivo	Superficie convenzionale
Superficie abitativa lorda	33,4 mq	100%	1	33,4 mq

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Totale superfici	33,4 mq			33,4 mq
-------------------------	----------------	--	--	----------------

La superficie commerciale ($S_{commerciale}$) dell'immobile è pari a 33,4 mq che si arrotonda a 33,0 mq.

$S_{commerciale_ui3} = 33,0 \text{ mq.}$

Unità immobiliare n. 4

L'immobile pignorato, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 11, è un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, di un edificio a due piani fuori terra e uno seminterrato, con accesso da viale Sant'Andrea n. 71, è composto da un vano cucina, un cucinino, un salone, due vano letto, un bagno, una lavanderia, un corridoio, uno studio, due vani lettino, uno stanzino, altezza utile interna dell'unità abitativa è pari a m 2,90. Sui quattro lati dell'appartamento vi è la presenza di balcone pavimentato con piastrelle in ceramica e lastre in marmo perimetrali e con ringhiera in ferro.

Le pareti e i soffitti di tutti i vani sono tinteggiati, fanno eccezione le pareti dei bagni che sono rivestite con piastrelle in ceramica. I pavimenti dei vari vani e del corridoio sono in granito e in gres porcellanato, mentre quelli dei bagni in ceramica, le soglie delle porte esterne e delle finestre sono in marmo. Le finestre e le porte-finestre esterne sono in alluminio con vetrocamera e dotate di persiane. La porta di ingresso nel vano scala è in legno. Le porte interne sono in legno tamburato cieche.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064



Prospetto Sud-Est dell'edificio di cui fa parte l'appartamento a piano primo

Nell'appartamento vi è installato un impianto di riscaldamento a termosifoni, con caldaia a gas, così come è presente anche l'impianto elettrico. L'appartamento è dotato di impianto idrico.



Ingresso vano scala



Vano scala



Ingresso appart. 1° piano

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

I confini dell'unità immobiliare sono:

- Vano scala comune di proprietà della stessa debitrice a Nord-Ovest.

Lo stato di conservazione dell'immobile è di discreto.

Sono beni comuni non censibili a questa unità immobiliare le seguenti unità immobiliari:

- Portico: Foglio 13 particella 443 sub 14;
- Scala: Foglio 13 particella 443 sub 15;
- Intercapedine e cisterna: Foglio 13 particella 443 sub 16.

Si precisa che è possibile accedere al suddetto bene pignorato solo tramite il portico, definito B.C.N.C. ai sub 5-6-11-12, e per accedere al portico dalla pubblica via, è necessario passare su area compresa tra il portico stesso e il viale Sant'Andrea, e tale area fa parte del subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20 che è definita B.C.N.C. ai sub 18 e 19, di proprietà della debitrice esecutata, come più chiaramente visibile dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni (cfr. Allegato D - Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio), pertanto questo diritto di passaggio su tale area del subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20 deve mantenersi anche dopo la vendita del bene.

La superficie utile abitabile (Su) dell'unità abitativa è pari a mq 90,03 mentre la superficie del balcone è pari a mq 14,36; la superficie del portico è di 50 mq, quest'ultimo, il portico, è in condivisione con altre unità immobiliari.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Di seguito si ha una tabella delle superfici del bene immobiliare:

CALCOLO SUPERFICIE UTILE		
	Vani abitazione	Superficie Utile
PIANO TERRA	Cucina	23,0 mq
	Cucinino	3,86 mq
	Letto	24,76 mq
	Letto	25,29 mq
	Salone	44,0 mq
	Lavanderia	4,86 mq
	Bagno 1	8,37 mq
	Lettino	11,28 mq
	Lettino	12,97 mq
	Studio	13,79 mq
	Stanzino	6,24 mq
	Corridoio	24,4 mq
	Totale Superficie Utile	202,82 mq
CALCOLO SUPERFICIE BALCONE		
	Balcone	105,86 mq
	Totale Superficie Balcone	105,86 mq
CALCOLO SUPERFICIE PORTICO		
	Portico	50,00 mq
	Totale Superficie Portico	50,00 mq

Totale Superficie Utile = 202,82 mq.

Superficie commerciale: ai fini della stima del bene immobile, la **superficie commerciale** (Sc) viene considerata pari alla somma delle "superfici ponderate" che

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

compongono l'immobile. Per quando concerne le Superfici principali si considera un'incidenza del 100% della superficie abitativa lorda (S_{lorda}), somma della superficie utile dei vani abitabili e della quota delle superfici occupate dai muri interni e di quelli perimetrali, mentre si considera il 50% della superficie dei muri confinanti con altri immobili (**superficie utile lorda**).

Per tale unità immobiliare la superficie utile lorda, dalle misurazioni effettuate in situ, risulta essere pari a: $S_{\text{abitativa_lorda}} = 228,02 \text{ m}^2$.

Per quando concerne le Superfici di ornamento si considera una incidenza del 25% della **superficie del balcone** fino a 25 mq mentre l'eccedenza viene calcolata al 10%, si considera una incidenza del 35% della **superficie del portico** fino a 25 mq mentre l'eccedenza viene calcolata al 10%, la superficie ottenuta viene ulteriormente ridotta fino a 1/4 poiché si tratta di un bene comune a 4 unità.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	Superficie effettiva	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente riduttivo	Superficie convenzionale
Superficie abitativa lorda	228,02 mq	100%	1	228,02 mq
Balcone mq 105,86 (fino a 25 mq)	25,0 mq	25%	1	6,25 mq
Balcone mq 105,86 (oltre i 25 mq)	80,86 mq	10%	1	8,08 mq
Portico mq 50 (fino a 25 mq)	25,00 mq	35%	1/4	2,18 mq
Portico mq 50 (oltre i 25 mq)	25,00 mq	10%	1/4	0,62 mq
Totale superfici	383,88 mq			245,16 mq

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La superficie commerciale (Scommerciale) dell'immobile è pari a 245,16 mq che si arrotonda a 245,0 mq.

Scommerciale_{ui 4} = 245,0 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Unità immobiliare n. 5

L'immobile pignorato, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 12, è il locale sottotetto posto al piano secondo, di un edificio a due piani fuori terra e uno seminterrato, con accesso da viale Sant'Andrea n. 71. Tale immobile dagli atti catastali risulta essere un deposito, mentre attualmente esso è suddiviso in vari vani tali da renderlo abitabile. Dalle verifiche fatte dal sottoscritto Perito stimatore, anche l'altezza di tale unità immobiliare è difforme dalle autorizzazioni comunali per cui, necessariamente dovranno essere fatti i lavori per la rimessa in pristino dei luoghi in conformità alle autorizzazioni, al fine di regolarizzare l'immobile. Pertanto, poiché dopo i lavori di rimessa in pristino, il sottotetto potrà essere considerato come una soffitta, si considererà la superficie di tale unità immobiliare ove è possibile garantire un'altezza minima di 1,5 m in considerazione che la presenza delle falde inclinate del tetto non consentono tale altezza minima su tutta la superficie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima

-106-



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064



Locale sottotetto al piano secondo

I confini dell'unità immobiliare sono:

- Vano scala comune di proprietà della stessa debitrice a Nord-Ovest.

Sono beni comuni non censibili a questa unità immobiliare le seguenti unità immobiliari:

- Portico: Foglio 13 particella 443 sub 14;
- Scala: Foglio 13 particella 443 sub 15;
- Intercapedine e cisterna: Foglio 13 particella 443 sub 16.

Si precisa che è possibile accedere al suddetto bene pignorato solo tramite il portico, definito B.C.N.C. ai sub 5-6-11-12, e per accedere al portico dalla pubblica via, è necessario passare su area compresa tra il portico stesso e il viale Sant'Andrea, e tale area fa parte del subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20 che è definita B.C.N.C. ai sub 18 e 19, di proprietà della debitrice esecutata, come più chiaramente visibile

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio), pertanto questo diritto di passaggio su tale area del subalterno Foglio 13 Part. 443 sub 20 deve mantenersi anche dopo la vendita dei bene.

Superficie commerciale: ai fini della stima del bene immobile, la superficie commerciale (Sc) viene considerata pari alla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Poiché l'immobile, regolarizzato risulterà essere una soffitta essa viene stimata come vano accessorio, e si considera la superficie ove l'altezza minima è pari a 1,5 m. Pertanto in quando Vano accessorio soffitta con h minima 1,5 m si considera un'incidenza del 20% della superficie lorda (S_{lorda}), somma della superficie utile e della quota delle superfici occupate dai muri interni e di quelli perimetrali, mentre si considera il 50% della superficie dei muri confinanti con altri immobili (superficie utile lorda).

Per tale unità immobiliare la superficie utile lorda, dalle misurazioni effettuate in situ, risulta essere pari a: S_{Abitativa_lorda} = 99,4 m².

Per quando concerne le Superfici di ornamento si considera una incidenza del 35% della superficie del portico fino a 25 mq mentre l'eccedenza viene calcolata al 10%, la superficie ottenuta viene ulteriormente ridotta fino a 1/4 poiché si tratta di un bene comune a 4 unità.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	Superficie effettiva	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente riduttivo	Superficie convenzionale
Superficie abitativa lorda	99,4 mq	20%	1	19,88 mq
Portico mq 50 (fino a 25 mq)	25,00 mq	35%	1/4	2,18 mq
Portico mq 50	25,00 mq	10%	1/4	0,62 mq

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

(oltre i 25 mq)				
Totale superfici	149,4 mq			22,68 mq

La superficie commerciale ($S_{\text{commerciale}}$) dell'immobile è pari a 22,68 mq che si arrotonda a 22,0 mq.

$S_{\text{commerciale_uis}} = 22,0 \text{ mq.}$

Unità immobiliare n. 6

L'immobile pignorato, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 18, è un caseificio posto al piano seminterrato di un edificio a due piani fuori terra e uno seminterrato, al quale si accede da una corte coperta e da una stradella in discesa che ha accesso sul viale Sant'Andrea con cancello in ferro automatico. Allo stato attuale, il caseificio è composto da una sala di lavorazione, sala salatura e sosta, cella frigo, alcuni vani deposito e aree di transito, si sono inoltre dei manufatti adibiti a uffici e a laboratorio e altri per servizi igienici

Le pareti della sala di lavorazione, della sala salatura e sosta in mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di m 2,5 mentre la parte di parete soprastante e i soffitti sono tinteggiati con idropittura. La cella frigo ha pareti e soffitto in pannelli in lamiera coibentata, Gli altri ambienti del caseificio hanno pareti e soffitti tinteggiati con idropittura, fanno eccezione le pareti dei bagni e del laboratorio che sono rivestite con piastrelle in ceramica e i soffitti degli uffici che hanno un controsoffitto a lastre. I pavimenti dei vari ambienti sono in piastrelle di ceramica. Le porte presenti all'interno del caseificio tra i vani di lavorazione sono in acciaio inox, le porte di accesso ai locali deposito e ai servizi igienici sono in alluminio con pannelli ciechi. Le porte di ingresso del caseificio sono in acciaio inox, così come quella dei servizi igienici. Sono in alluminio con pannelli ciechi le porte di accesso agli uffici, con un ulteriore

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

porta in ferro più all'esterno. Nella zona tra il caseificio e i servizi igienici vi è un'area a veranda con struttura metallica e vetro.



Stradella di accesso al caseificio

I confini dell'immobile sono:

- Terrapieno su area di proprietà della debitrice esecutata;
- Terrapieno su scivola di proprietà della debitrice esecutata Nord-Ovest;
- Area con terrapieno su scivola di proprietà della debitrice esecutata Sud-Est;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- Corte comune a Sud-Ovest.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto.

Sono beni comuni non censibili a questa unità immobiliare le seguenti unità immobiliari:

- Intercapedine e cisterna: Foglio 13 particella 443 sub 16;
- Corte: Foglio 13 particella 443 sub 20.



Porta di accesso al caseificio

La superficie utile abitabile (Su) dell'unità abitativa è pari a mq 90,03 mentre la superficie della veranda è pari a mq 17,5; la superficie della tettoia è di 51,1 mq, mentre la corte, bene comune sia al caseificio che al locale delle frigo ed essiccatoio, ha una superficie di 712 mq di cui coperta 202 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Di seguito si ha una tabella delle superfici del bene immobiliare:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima

- 111 -



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

CALCOLO SUPERFICIE UTILE		
	Locali	Superficie Utile
PIANO TERRA	Sala lavorazione	130,1 mq
	Sala salatura e sosta	24,6 mq
	Cella frigo	37,64 mq
	Locale 1	73,3 mq
	Locale 2	21,29 mq
	Locale 3	8,14 mq
	Deposito	3,24 mq
	Deposito	4,47 mq
	Servizi igienici	5,7 mq
	Ufficio	14,44 mq
	Ufficio	17,6 mq
	Laboratorio	4,22 mq
	Totale Superficie Utile	351,04 mq
CALCOLO SUPERFICIE VERANDA		
	Veranda	17,5 mq
	Totale Superficie Veranda	17,5 mq
CALCOLO SUPERFICIE TETTOIA		
	Tettoia	51,1 mq
	Totale Superficie Tettoia	51,1 mq
CALCOLO SUPERFICIE CORTE COMUNE		
	Corte	510,00 mq
	Corte coperta	202,00 mq
	Totale Superficie Corte	712,00 mq

Totale Superficie Utile = 351,04 mq.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Superficie commerciale: ai fini della stima del bene immobile, la **superficie commerciale** (Sc) viene considerata pari alla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Per quando concerne le **Superfici principali** si considera un'incidenza del 100% della superficie abitativa lorda (S_{lorda}), somma della superficie utile dei vani abitabili e della quota delle superfici occupate dai muri interni e di quelli perimetrali, mentre si considera il 50% della superficie dei muri confinanti con altri immobili (**superficie utile lorda**).

Per tale unità immobiliare la superficie utile lorda, dalle misurazioni effettuate in situ, risulta essere pari a: $S_{Abitativa_lorda} = 548,6 + 37,1 \text{ m}^2$.

Per quando concerne le **Superfici di ornamento** si considera una incidenza del 25% della **superficie della tettoia** (considerata come corte) fino a 25 mq mentre l'eccedenza viene calcolata al 10%, si considera una incidenza del 25% della **superficie della corte** fino a 25 mq mentre l'eccedenza viene calcolata al 10%, si considera una incidenza del 35% della **superficie della corte coperta** fino a 25 mq mentre l'eccedenza viene calcolata al 10%, la superficie ottenuta viene ulteriormente ridotta fino a 1/2 poiché si tratta di un bene comune a 2 unità immobiliari.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	Superficie effettiva	Coefficiente di ragguglio	Coefficiente riduttivo	Superficie convenzionale
Superficie lorda	397,78 mq	100%	1	397,78 mq
Veranda mq 17,5 (fino a 25 mq)	17,5 mq	60%	1	10,5 mq
Corte coperta mq 202 (fino a 25 mq)	25,00 mq	35%	1/2	4,37 mq
Corte coperta mq 202 (oltre i	177,00 mq	10%	1/2	8,85 mq

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

25 mq)				
Corte mq 510 (fino a 25 mq)	25,00 mq	25%	1/2	3,12 mq
Corte mq 510 (oltre i 25 mq)	485,00 mq	10%	1/2	24,25 mq
Totale superfici	1121,43 mq			448,87 mq

La superficie commerciale ($S_{commerciale}$) dell'immobile è pari a 448,87 mq che si arrotonda a 448,0 mq.

$$S_{commerciale_ui6} = 448,0 \text{ mq.}$$

Unità immobiliare n. 7

L'immobile pignorato, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 19, è composta da tratto di terreno di 3260 mq con entrostante struttura in acciaio e pannelli coibentati composta essenzialmente da celle frigorifere/locali di stoccaggio dei prodotti caseari a servizio del caseificio posto al piano primo sottostrada, al quale si accede da una corte coperta e da una stradella in discesa che ha accesso sul viale Sant'Andrea con cancello in ferro automatico inoltre è presente un vano seminterrato in cemento armato per l'essiccazione degli stessi prodotti del caseificio.

La struttura in acciaio con travi e colonne in acciaio ha copertura in lamiera grecata mentre le celle frigo e i locali di stoccaggio hanno pareti realizzate in pannelli in lamiera coibentata così come anche il soffitto. I pavimenti dei vari vani sono in piastrelle di clinker. Le porte presenti all'interno del caseificio tra i vani sono in lamiera coibentata così come le porte di accesso.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064



Porta di ingresso alle celle frigorifere e locali di stoccaggio

I confini dell'immobile sono:

- Proprietà della stessa a Nord-Est;
- Terreni al Foglio 13, part. 417 di altra proprietà a Sud-Est;
- Terreno al Foglio 13, part. 425 di parte debitrice in comproprietà con altri a Sud;
- Terreni al Foglio 13, part. 369 di altra proprietà a Nord-Ovest.

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto e allo stato attuale è a servizio del caseificio di proprietà della stessa debitrice esecutata ed ha funzionalità strettamente correlata ad esso.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Sono beni comuni non censibili a questa unità immobiliare le seguenti unità immobiliari:

- Intercapedine e cisterna: Foglio 13 particella 443 sub 16;
- Corte: Foglio 13 particella 443 sub 20.



Ulteriori porte di accesso ai vari locali dell'opificio

La superficie utile (Su) dell'unità immobiliare è pari a mq 90,03 mentre la superficie della veranda è pari a mq 11,2; la superficie della tettoia è di 51,1 mq, mentre la corte, bene comune sia al caseificio che al locale celle frigo ed essiccatoio, ha una superficie di 712 mq di cui coperta 202 mq.

Di seguito si ha una tabella delle superfici del bene immobiliare:

CALCOLO SUPERFICIE UTILE		
	Locali	Superficie Utile
PIAN	Cella frigo 1	40,2 mq
	Cella frigo 2	40,06 mq

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

	Cella frigo 3	32,39 mq
	Cella frigo 4	77,21 mq
	Cella frigo 5	49,15 mq
	Cella frigo 6	48,65 mq
	Cella frigo 7	31,49 mq
	Cella frigo 8	26,78 mq
	Locale anti-cella	19,28 mq
	Locale di transito	74,26 mq
	Ufficio	32,03 mq
	Forno	34,07 mq
Totale Superficie Utile		505,57 mq
CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORI/PARCHEGGI		
	Deposito h=1,85 m	32,37 mq
	Essiccatoio/locale di stag.	146,5 mq
	Parcheggio coperto	134,3 mq
Totale Superficie Vani Acc./Parch.		313,17 mq
CALCOLO SUPERFICIE TETTOIA		
	Tettoia	67,4 mq
Totale Superficie Tettoia		67,4 mq
CALCOLO SUPERFICIE CORTE		
	Corte	871,15 mq
Totale Superficie Corte		871,15 mq
CALCOLO SUPERFICIE TERRENO		
	Terreno	1468,0 mq
Totale Superficie Terreno		1468,0 mq
CALCOLO SUPERFICIE CORTE COMUNE		

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

	Corte	510,00 mq
	Corte coperta	202,00 mq
Totale Superficie Corte		712,00 mq

Totale Superficie Utile = 505,57 mq.

Superficie commerciale: ai fini della stima del bene immobile, la **superficie commerciale** (Sc) viene considerata pari alla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Per quando concerne le **Superfici principali** si considera un'incidenza del 100% della superficie lorda (S_{lorda}), somma della superficie utile dei vani abitabili e della quota delle superfici occupate dai muri interni e di quelli perimetrali, mentre si considera il 50% della superficie dei muri confinanti con altri immobili (**superficie utile lorda**). Per quanto concerne la superficie dei vani accessori si considera un'incidenza del 20% della superficie lorda (S_{lorda}) del deposito, del locale di stagionatura/essiccatoio interrato e un'incidenza del 15% della superficie lorda (S_{lorda}) del parcheggio coperto. Per tale unità immobiliare la superficie utile lorda, dalle misurazioni effettuate in situ, risulta essere pari a:

S_{Opificio_lorda}=548,60 m², S_{Deposito_lorda}=36,26 m², S_{Essiccatoio_lorda}=165,14 m² e S_{ParcheggioCoperto_lorda}=134,3 m²

Per quando concerne le **Superfici di ornamento** si considera una incidenza del 25% della **superficie della tettoia** (considerata come corte) fino a 25 mq mentre l'eccedenza viene calcolata al 10%, si considera una incidenza del 25% della **superficie della corte** fino a 25 mq mentre l'eccedenza viene calcolata al 10%, si considera una incidenza del 35% della **superficie della corte coperta** fino a 25 mq mentre l'eccedenza viene calcolata al 10%, la superficie ottenuta dei beni comuni viene ulteriormente ridotta fino a 1/2 poiché si tratta di un bene comune a 2 unità immobiliari.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	Superficie effettiva	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente riduttivo	Superficie convenzionale
Sup. lorda Opificio	548,60 mq	100%	1	548,60 mq
Sup. lorda Deposito	36,26 mq	20%	1	7,25 mq
Sup. lorda Essiccatoio	165,14 mq	20%	1	33,02 mq
Sup. lorda Parcheggio Coperto	134,3 mq	15%	1	20,14 mq
Tettoia mq 67,4 (fino a 25 mq)	25,0 mq	25%	1	6,25 mq
Tettoia mq 67,4 (oltre i 25 mq)	42,4 mq	10%	1	4,24 mq
Corte mq 871,15	871,15 mq	10%	1	87,11 mq
Corte comune coperta mq 202 (fino a 25 mq)	25,00 mq	35%	1/2	4,37 mq
Corte comune coperta mq 202 (oltre i 25 mq)	177,00 mq	10%	1/2	8,85 mq
Corte comune mq 510 (fino a 25 mq)	25,00 mq	25%	1/2	3,12 mq
Corte comune mq 510 (oltre i 25 mq)	485,00 mq	10%	1/2	24,25 mq
Totale superfici	2534,85 mq			747,31 mq

La superficie commerciale ($S_{\text{commerciale}}$) dell'immobile è pari a 747,31 mq che si arrotonda a 747,0 mq.

$S_{\text{commerciale_ui7}} = 747,0 \text{ mq.}$

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Inoltre si deve considerare la superficie del terreno (S_{Terreno}) coltivato a frutteto la cui estensione è pari a 1468,0 mq che è pari alla superficie commerciale del terreno stesso.

$$S_{\text{Terreno}_{ui 7}} = 1468,0 \text{ mq.}$$

Unità immobiliare n. 8

L'unità immobiliare, distinta al Catasto Terreni del Comune di Maniace al foglio 13, part. 425, è composta da un terzo indiviso di tratto di terreno di 1592 mq adibito a stradella a servizio dei terreni adiacenti alla quale si accede direttamente dal viale Sant'Andrea, e dagli atti catastali tale terreno risulta essere seminativo, classe 2.

Il terreno principalmente ricade in zona 'E1' o agricola del PRG e ha forma stretta e lunga poiché adibito a stradella, e sebbene un brevissimo tratto iniziale ricada in zona 'B2' del PRG, data la conformazione, molto stretta e oblunga, non adatta ad autonomi sviluppi edilizi e soprattutto data l'estrema esiguità del tratto ricadente in tale zona del PRG, il sottoscritto Esperto stimatore ritiene trascurabile nella stima del terreno l'incidenza di tale condizione, e pertanto nella stima del bene si terrà conto della coltura e/o della destinazione attuale.

I confini dell'unità immobiliare sono:

- Terreni al Foglio 13, partt. 370, 417, 418 di altra proprietà e part. 443, in parte terreno ed in parte fabbricati, della stessa proprietà a Nord;
- Viale Sant'Andrea e terreni al foglio 13 partt. 422, 421 e 420 di altra proprietà a Est;
- Terreni al Foglio 13, partt. 419, 420, 421 e 422 di altra proprietà a Sud;
- Terreni al Foglio 13, partt. 420, 423 e 424 di altra proprietà a Ovest.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064



Porta di ingresso alle celle frigorifere e locali di stoccaggio

La superficie del terreno (S_{Terreno}) di tipo seminativo ma adibito stradella è pari a 1592,0 mq che è pari alla superficie commerciale del terreno stesso.

$$S_{\text{Terreno}_{u.i.8}} = 1592,0 \text{ mq.}$$

Quesito m) (determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20% del valore stimato).



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

La determinazione del valore commerciale (inteso come “giusto prezzo” ottenibile dalla vendita del bene) dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto dello stato di fatto e degli attuali prezzi di mercato. Si procede alla determinazione del valore commerciale di ciascun bene immobile attraverso la media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo sintetico comparativo e con il metodo di stima per capitalizzazione del reddito:

- Il **Metodo sintetico comparativo** si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona. Tale metodo consente di stabilire il probabile valore dell'immobile in esame attraverso l'analogia con altri immobili aventi caratteristiche similari e presenti nella zona in esame. Altresì, si è tenuto conto delle valutazioni esposte dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.
- Il **Metodo a stima a capitalizzazione di Reddito** si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e consente di determinare “il più probabile valore di mercato” applicando un opportuno saggio d'interesse al reddito netto, ottenuto attraverso l'analisi dei costi e dei ricavi. La sua determinazione si ottiene dividendo per il tasso di capitalizzazione il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi.

VALORE COMMERCIALE UNITÀ IMMOBILIARE N. 1

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 6, contrada Sant'Andrea, P.T. cat. A/2.

m.1) - Metodo sintetico comparativo

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

Nelle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2020 per la zona di interesse codificata con codice di zona "R2" (cfr. *Allegato H - Osservatorio del Mercato Immobiliare Ag. Entrate*), si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per le Abitazioni civili, vale a dire come quella in questione, il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **340 €/m²** e il valore massimo è pari a **480 €/m²**, mentre i valori di locazione variano da un minimo di **1,10 €/ m²·mese** ad un massimo di **1,60 €/ m²·mese**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Comune di Maniace (CT)
Zona OMI R2
Semestre 2
Anno 2020
EDILIZIA RESIDENZIALE

Risultato interrogazione: Anno - Semestre

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	340	480	L	1,1	1,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	280	410	L	,9	1,3	L
Autorimesse	Normale	220	330	L	,8	1,2	L
Ville e Villini	Normale	430	570	L	1,4	1,9	L

Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio Zona OMI R2 Semestre 2 Anno 2020 EDILIZIA RESIDENZIALE

Da indagini di mercato in loco, da informazioni acquisite sul mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione, si ritiene congruo assumere come parametro base di stima il valore unitario di € 460,00 ($V_{b_unitario}$) per ogni metro quadrato di superficie commerciale. Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione, dei caratteri tecnologici e del livello di piano.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di differenziazione:

$C_1=0,85$ (coefficiente di età);

$C_2=0,95$ (stato di conservazione e manutenzione – Stato discreto);

$C_3=0,95$ (caratteri tecnologici – Impianti da verificare);

$C_4=0,95$ (livello di piano – Piano Terra);

Pertanto, la migliore stima del valore di mercato $V_{mercato_1}$ del bene immobile oggetto della presente perizia, col metodo 'Sintetico comparativo', è dato dal seguente valore:

$$V_{mercato_1} = S_{commerciale} \cdot V_{b_unitario} \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4$$

$$V_{mercato_1} = mq\ 109 \cdot €\ 460,00 \cdot 0,85 \cdot 0,95 \cdot 0,95 \cdot 0,95 = €\ 36.540,47.$$

Il valore arrotondato vale $V_{mercato_1} = €\ 36.500,00$.

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Nel caso in esame, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per appartamenti simili vanno da un minimo di 1,10 €/mq-mese ad un massimo di 1,60 €/mq-mese, per il bene immobile oggetto della presente procedura si può ritenere congruo un reddito mensile medio pari a circa € 240,00.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito il valore di mercato è dato da $V=R/r$, in cui, R =reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r = tasso di capitalizzazione, dove $r = r_m + \Sigma I + \Sigma D$, con r_m che è il saggio medio che dipende dal mercato immobiliare, e nel nostro caso vale $r_m = 5,0\%$, e I e D sono gli incrementi e i decrementi al reddito che dipendono da caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive

Nel caso oggetto della presente procedura esecutiva, si consideriamo gli incrementi e i decrementi riportati sotto, ricordiamo che le caratteristiche positive diminuiscono r , quelle negative lo aumentano.

I_1 (Grado di finitura e livello tecnologico) = + 0,03%;

I_2 (Necessità di manutenzione) = + 0,03%;

I_3 (Età dell'edificio) = + 0,09%;

I_4 (Quota rispetto al piano stradale) = + 0,03%;

Per cui si ricava $r = 5,0\% + 0,03\% + 0,03\% + 0,09\% + 0,03\% = 5,18\%$.

Il valore di mercato $V_{mercato_2}$ col metodo a 'Stima a Capitalizzazione di Reddito', mediante gli opportuni calcoli, si ottiene nel modo seguente:

Reddito lordo annuo:	€ 240,00 x 12 mesi	= € 2.880,00
Spese di gestione e manutenzione:	€ 2.880,00 x 20%	= € 576,00
Reddito annuo netto:	€ 2.880,00 - € 576,00	= € 2.304,00
Valore di mercato stimato:	€ 2.304,00/0,0518	= € 44.478,66

Il valore arrotondato vale $V_{mercato_2} = € 44.500,00$.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

I due metodi applicati hanno portato a due valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce la miglior stima del prezzo di mercato, pari a:

$$\text{VALORE DI STIMA} = V_{\text{Stima}} = (\text{€ } 36.500,00 + \text{€ } 44.500,00)/2 = \text{€ } 40.500,00$$

m.3 – Detrazioni sul prezzo per la regolarizzazione dell'immobile

La miglior stima del prezzo di mercato $V_{\text{Stima}} = \text{€ } 40.500,00$ determinata nel paragrafo precedente deve essere decurtata dei costi necessari alla regolarizzazione del bene immobile.

Tali costi sono riportati nell'elenco seguente:

- Costi di verifica/adeguamento impianto elettrico: € 500,00;
- Costi di presentazione SCIA di regolarizzazione delle difformità del prospetto esterno:
 - € 50,00 Diritti di Segreteria;
 - € 516,00 Sanzione.
 - € 500,00 Competenze per il professionista incaricato di redigere la pratica.
- Costi Presentazione CILA di regolarizzazione delle difformità interne:
 - € 1.000,00 Sanzione.
 - € 500,00 Competenze per il professionista incaricato di redigere la pratica.
- € 500,00 Redazione DOCFA per aggiornamento planimetria.

La somma dei costi per la regolarizzazione è: € 3.566,00

Sommando gli importi sopra indicati si ottiene un costo pari a: $C = \text{€ } 7.072,40$, per cui la stima del valore commerciale dell'unità immobiliare ridotto per gli oneri dovuti alla regolarizzazione urbanistica, vincoli ed oneri giuridici dell'immobile è pari a:

Valore di stima al netto dei costi di regolarizzazione:

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

$$V_{\text{Stima_ridotto}} = € 40.500,00 - € 3.566,00 = € 36.934,00$$

m.4) – Riduzione prezzo da effettuare sul valore di stima per assenza di garanzia

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{Stima_ridotto}} = € 36.934,00;$$

Importo pari al 15% di $V_{\text{Stima_ridotto}}$

$$[\text{Rid. prezzo}] = € 36.934,00 \times 0,15 = € 5.540,10;$$

Per cui il prezzo di vendita $V_{\text{Vendita_stimato}}$ è dato dal Valore di stima decurtato dagli oneri necessari per la regolarizzazione a cui si sottrae il 15% dello stesso, per cui si ottiene:

$$V_{\text{Vendita_stimato}} = V_{\text{Stima_ridotto}} - [\text{Rid. prezzo}] = € 36.934,00 - € 5.540,10 = € 31.393,90.$$

Per cui arrotondando, in definitiva, si ha:

$$\text{VALORE DI VENDITA STIMATO} = V_{\text{Vendita_stimato}} = € 31.400,00$$

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto a IVA (imposta sul valore aggiunto) in quanto si tratta di cessione di beni da parte di privato e non da parte di Impresa soggetta ad IVA.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

VALORE COMMERCIALE UNITÀ IMMOBILIARE N. 2ASTE
GIUDIZIARIE.it

Locale bottega al piano terra, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 5, Contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/1.

m.1) - Metodo sintetico comparativo

Nelle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2020 per la zona di interesse codificata con codice di zona "R2" (cfr. Allegato H - Osservatorio del Mercato Immobiliare Ag. Entrate), non si hanno quotazioni ad immobili tipo botteghe, pertanto si è ritenuto opportuno rifarsi alla zona più vicina a quella di interesse, codificata con codice di zona "B1", avente quotazioni anche per botteghe. Per tali zona si è riscontrato che, per uno stato conservativo "ottimo", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per i Negozi, vale a dire come quella in questione, il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **430 €/m²** e il valore massimo è pari a **710 €/m²**, mentre i valori di locazione variano da un minimo di **2,70 €/m²·mese** ad un massimo di **4,50 €/m²·mese**.

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima

-128-



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno - Semestre



Comune di Mantova (CT)
Zona OMI B1
Semestre 2
Anno 2020
EDILIZIA COMMERCIALE



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	230	360	L	1	1,7	L
Negozi	Ottimo	430	710	L	2,7	4,5	L

Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

Da indagini di mercato in loco, da informazioni acquisite sul mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione, si ritiene congruo assumere come parametro base di stima il valore unitario di € 500,00 ($V_{b_unitario}$) per ogni metro quadrato di superficie commerciale. Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione, dei caratteri tecnologici e del livello di piano.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di differenziazione:

$C_1=0,85$ (coefficiente di età);

$C_2=0,95$ (stato di conservazione e manutenzione - Stato discreto);



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

 $C_3=0,90$ (caratteri tecnologici – Impianti da verificare); $C_4=1,0$ (livello di piano – Piano Terra);

Pertanto, la migliore stima del valore di mercato $V_{mercato_1}$ del bene immobile oggetto della presente perizia, col metodo 'Sintetico comparativo', è dato dal seguente valore:

$$V_{mercato_1} = S_{commerciale} \cdot V_{b_unitario} \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4$$

$$V_{mercato_1} = mq\ 48 \cdot €\ 500,00 \cdot 0,85 \cdot 0,95 \cdot 0,90 \cdot 1,0 = €\ 17.442,00.$$

Il valore arrotondato vale $V_{mercato_1} = €\ 17.400,00$.

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Nel caso in esame, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per appartamenti simili vanno da un minimo di 2,70 €/mq-mese ad un massimo di 4,50 €/mq-mese, per il bene immobile oggetto della presente procedura si può ritenere congruo un reddito mensile medio pari a circa € 180,00.

Applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito il valore di mercato è dato da $V=R/r$, in cui, R =reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r = tasso di capitalizzazione, dove $r = r_m + \Sigma I + \Sigma D$, con r_m che è il saggio medio che dipende dal mercato immobiliare, e nel nostro caso vale $r_m = 6,5\%$, e I e D sono gli incrementi e i decrementi al reddito che dipendono da caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive

Nel caso oggetto della presente procedura esecutiva, si consideriamo gli incrementi e i decrementi riportati sotto, ricordiamo che le caratteristiche positive diminuiscono r , quelle negative lo aumentano.

I_1 (Grado di finitura e livello tecnologico) = +0,03%;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064



I_2 (Necessità di manutenzione) = + 0,03%;

I_3 (Età dell'edificio) = + 0,09%;

I_4 (Quota rispetto al piano stradale) = + 0,0%;

Per cui si ricava $r = 6,5\% + 0,03\% + 0,03\% + 0,09\% + 0,0\% = 6,65\%$.

Il valore di mercato $V_{mercato_2}$ col metodo a 'Stima a Capitalizzazione di Reddito', mediante gli opportuni calcoli, si ottiene nel modo seguente:

Reddito lordo annuo:	€ 180,00 x 12 mesi	= € 2.160,00
Spese di gestione e manutenzione:	€ 2.880,00 x 30%	= € 648,00
Reddito annuo netto:	€ 2.160,00 - € 648,00	= € 1.512,00
Valore di mercato stimato:	€ 2.304,00 / 0,0665	= € 22.736,84

Il valore arrotondato vale $V_{mercato_2} = € 22.700,00$.

I due metodi applicati hanno portato a due valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce la miglior stima del prezzo di mercato, pari a:

$$\underline{\underline{VALORE DI STIMA}} = V_{Stima} = (\text{€ } 17.400,00 + \text{€ } 22.700,00) / 2 = \text{€ } 20.050,00$$

m.3 – Detrazioni sul prezzo per la regolarizzazione dell'immobile

La miglior stima del prezzo di mercato $V_{Stima} = \text{€ } 20.050,00$ determinata nel paragrafo precedente deve essere decurtata dei costi necessari alla regolarizzazione del bene immobile.

Tali costi sono riportati nell'elenco seguente:

- Costi di verifica/adeguamento impianto elettrico: € 500,00;
- Costi di presentazione SCIA di regolarizzazione delle difformità del prospetto esterno:
 - € 50,00 Diritti di Segreteria;



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

- € 516,00 Sanzione.
- € 500,00 Competenze per il professionista incaricato di redigere la pratica.
- € 500,00 Redazione DOCTA per aggiornamento planimetria.

La somma dei costi per la regolarizzazione è: € 2.066,00

Sommando gli importi sopra indicati si ottiene un costo pari a: C= € 2.066,00, per cui la stima del valore commerciale dell'unità immobiliare ridotto per gli oneri dovuti alla regolarizzazione urbanistica, vincoli ed oneri giuridici dell'immobile è pari a:

Valore di stima al netto dei costi di regolarizzazione:

$$V_{\text{Stima_ridotto}} = € 20.050,00 - € 2.066,00 = € 17.984,00$$

m.4) – Riduzione prezzo da effettuare sul valore di stima per assenza di garanzia

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{Stima_ridotto}} = € 17.984,00;$$

Importo pari al 15% di $V_{\text{Stima_ridotto}}$

$$[\text{Rid. prezzo}] = € 17.984,00 \times 0,15 = € 2.697,60;$$

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Per cui il prezzo di vendita $V_{vendita_stimato}$ è dato dal Valore di stima decurtato dagli oneri necessari per la regolarizzazione a cui si sottrae il 15% dello stesso, per cui si ottiene:

$$V_{vendita_stimato} = V_{stima_ridotto} - [Rid. prezzo] = € 17.984,00 - € 2.697,60 = € 15.286,40.$$

Per cui arrotondando, in definitiva, si ha:

$$\text{VALORE DI VENDITA STIMATO} = V_{vendita_stimato} = € 15.300,00$$

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto a IVA (imposta sul valore aggiunto) in quanto si tratta di cessione di beni da parte di privato e non da parte di Impresa soggetta ad IVA.

VALORE COMMERCIALE UNITÀ IMMOBILIARE N. 3

Locale garage al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 4, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/6.

m.1) - Metodo sintetico comparativo

Nelle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2020 per la zona di interesse codificata con codice di zona "R2" (cfr. Allegato H - Osservatorio del Mercato Immobiliare Ag. Entrate), non si hanno quotazioni ad immobili tipo botteghe, pertanto si è ritenuto opportuno rifarsi alla zona più vicina a quella di interesse, codificata con codice di zona "R1", avente quotazioni anche per box. Per tale zona si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per i Box, vale a dire come quella in questione, il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a 310 €/m² e il valore massimo è pari a 460 €/m², mentre i valori di locazione variano da un minimo di 1,30 €/m²·mese ad un massimo di 1,90 €/m²·mese.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@inapec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	370	520	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	290	420	L	1	1,4	L
Autorimesse	Normale	230	340	L	1	1,4	L
Box	Normale	310	460	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	Normale	460	610	L	1,5	2	L

Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio Zona R1 Maniace (CT)

Da indagini di mercato in loco, da informazioni acquisite sul mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione, si ritiene congruo assumere come parametro base di stima il valore unitario di € 380,00 ($V_{b_unitario}$) per ogni metro quadrato di superficie commerciale. Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione, dei caratteri tecnologici e del livello di piano.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di differenziazione:

$$C_1=0,85 \text{ (coefficiente di età);}$$

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

$C_2=0,95$ (stato di conservazione e manutenzione – Stato discreto);

$C_3=0,95$ (caratteri tecnologici – Impianti da verificare);

$C_4=1,0$ (livello di piano – Piano Terra);

Pertanto, la migliore stima del valore di mercato $V_{mercato_1}$ del bene immobile oggetto della presente perizia, col metodo *‘Sintetico comparativo’*, è dato dal seguente valore:

$$V_{mercato_1} = S_{commerciale} \cdot V_{b_unitario} \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4$$

$$V_{mercato_1} = mq\ 33 \cdot €\ 500,00 \cdot 0,85 \cdot 0,95 \cdot 0,90 \cdot 1,0 = €\ 9.600,00.$$

Il valore arrotondato vale $V_{mercato_1} = €\ 9.600,00$.

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Nel caso in esame, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per appartamenti simili vanno da un minimo di **1,30 €/mq-mese** ad un massimo di **1,90 €/mq-mese**, per il bene immobile oggetto della presente procedura si può ritenere congruo un reddito mensile medio pari a circa **€ 80,00**.

Applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito il valore di mercato è dato da $V=R/r$, in cui, R =reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r = tasso di capitalizzazione, dove $r = r_m + \Sigma I + \Sigma D$, con r_m che è il saggio medio che dipende dal mercato immobiliare, e nel nostro caso vale $r_m = 6,5\%$, e I e D sono gli incrementi e i decrementi al reddito che dipendono da caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive

Nel caso oggetto della presente procedura esecutiva, si consideriamo gli incrementi e i decrementi riportati sotto, ricordiamo che le caratteristiche positive diminuiscono r , quelle negative lo aumentano.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

I_1 (Grado di finitura e livello tecnologico) = + 0,03%;

I_2 (Necessità di manutenzione) = + 0,03%;

I_3 (Età dell'edificio) = + 0,09%;

I_4 (Quota rispetto al piano stradale) = + 0,0%;

Per cui si ricava $r = 6,5\% + 0,03\% + 0,03\% + 0,09\% + 0,0\% = 6,65\%$.

Il valore di mercato V_{mercato_2} col metodo a 'Stima a Capitalizzazione di Reddito', mediante gli opportuni calcoli, si ottiene nel modo seguente:

Reddito lordo annuo:	€ 80,00 x 12 mesi	= € 960,00
Spese di gestione e manutenzione:	€ 960,00 x 15%	= € 144,00
Reddito annuo netto:	€ 960,00 - € 144,00	= € 816,00
Valore di mercato stimato:	€ 816,00/0,0665	= € 12.270,68

Il valore arrotondato vale $V_{\text{mercato}_2} = € 12.300,00$.

I due metodi applicati hanno portato a due valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce la miglior stima del prezzo di mercato, pari a:

$$\underline{\text{VALORE DI STIMA}} = V_{\text{Stima}} = (\text{€ } 9.600,00 + \text{€ } 12.300,00)/2 = \text{€ } 10.950,00$$

m.3 – Detrazioni sul prezzo per la regolarizzazione dell'immobile

La miglior stima del prezzo di mercato $V_{\text{Stima}} = \text{€ } 10.050,00$ determinata nel paragrafo precedente deve essere decurtata dei costi necessari alla regolarizzazione del bene immobile.

Tali costi sono riportati nell'elenco seguente:

- Costi di verifica/adeguamento impianto elettrico: € 300,00;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

La somma dei costi per la regolarizzazione è: € 300,00

Sommando gli importi sopra indicati si ottiene un costo pari a: $C = € 300,00$, per cui la stima del valore commerciale dell'unità immobiliare ridotto per gli oneri dovuti alla regolarizzazione urbanistica, vincoli ed oneri giuridici dell'immobile è pari a:

Valore di stima al netto dei costi di regolarizzazione:

$$V_{\text{Stima_ridotto}} = € 10.950,00 - € 300,00 = € 10.650,00$$

m.4) – Riduzione prezzo da effettuare sul valore di stima per assenza di garanzia

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{Stima_ridotto}} = € 10.650,00;$$

Importo pari al 15% di $V_{\text{Stima_ridotto}}$

$$[\text{Rid. prezzo}] = € 10.650,00 \times 0,15 = € 1.597,50;$$

Per cui il prezzo di vendita $V_{\text{vendita_stimato}}$ è dato dal Valore di stima decurtato dagli oneri necessari per la regolarizzazione a cui si sottrae il 15% dello stesso, per cui si ottiene:

$$V_{\text{vendita_stimato}} = V_{\text{Stima_ridotto}} - [\text{Rid. prezzo}] = € 10.650,00 - € 1.597,50 = € 9.052,50.$$

Per cui arrotondando, in definitiva, si ha:

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

VALORE DI VENDITA STIMATO = $V_{\text{vendita stimato 3}} = € 9.000,00$

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto a IVA (imposta sul valore aggiunto) in quanto si tratta di cessione di beni da parte di privato e non da parte di Impresa soggetta ad IVA.

VALORE COMMERCIALE UNITÀ IMMOBILIARE N. 4

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 11, contrada Sant'Andrea, P.1, cat. A/2.

m.1) - Metodo sintetico comparativo

Nelle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2020 per la zona di interesse codificata con codice di zona "R2" (cfr. *Allegato H - Osservatorio del Mercato Immobiliare Ag. Entrate*), si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per le Abitazioni civili, vale a dire come quella in questione, il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **340 €/m²** e il valore massimo è pari a **480 €/m²**, mentre i valori di locazione variano da un minimo di **1,10 €/ m²·mese** ad un massimo di **1,60 €/ m²·mese**.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno - Semestre



Comune di Maniace (CT)
Zona OMI R2
Semestre 2
Anno 2020
EDILIZIA RESIDENZIALE



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	340	480	L	1,1	1,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	280	410	L	,9	1,3	L
Autorimesse	Normale	220	330	L	,8	1,2	L
Ville e Villini	Normale	430	570	L	1,4	1,9	L

Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

Da indagini di mercato in loco, da informazioni acquisite sul mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione, si ritiene congruo assumere come parametro base di stima il valore unitario di € 460,00 ($V_{b_unitario}$) per ogni metro quadrato di superficie commerciale. Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione, dei caratteri tecnologici e del livello di piano.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di differenziazione:



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

$C_1=0,85$ (coefficiente di età);

$C_2=0,95$ (stato di conservazione e manutenzione – Stato discreto);

$C_3=0,95$ (caratteri tecnologici – Impianti da verificare);

$C_4=0,95$ (livello di piano – Piano Terra);

Pertanto, la migliore stima del valore di mercato $V_{mercato_1}$ del bene immobile oggetto della presente perizia, col metodo 'Sintetico comparativo', è dato dal seguente valore:

$$V_{mercato_1} = S_{commerciale} \cdot V_{b_unitario} \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4$$

$$V_{mercato_1} = mq\ 245 \cdot €\ 460,00 \cdot 0,85 \cdot 0,95 \cdot 0,95 \cdot 1,0 = €\ 86.454,99.$$

Il valore arrotondato vale $V_{mercato_1} = €\ 86.500,00$.

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Nel caso in esame, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per appartamenti simili vanno da un minimo di **1,10 €/mq-mese** ad un massimo di **1,60 €/mq-mese**, per il bene immobile oggetto della presente procedura si può ritenere congruo un reddito mensile medio pari a circa **€ 500,00**.

Applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito il valore di mercato è dato da $V=R/r$, in cui, R =reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r = tasso di capitalizzazione, dove $r = r_m + \Sigma I + \Sigma D$, con r_m che è il saggio medio che dipende dal mercato immobiliare, e nel nostro caso vale $r_m = 5,0\%$, e I e D sono gli incrementi e i decrementi al reddito che dipendono da caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Nel caso oggetto della presente procedura esecutiva, si consideriamo gli incrementi e i decrementi riportati sotto, ricordiamo che le caratteristiche positive diminuiscono r, quelle negative lo aumentano.

I₁ (Grado di finitura e livello tecnologico) = + 0,03%;

I₂ (Necessità di manutenzione) = + 0,03%;

I₃ (Età dell'edificio) = + 0,09%;

I₄ (Quota rispetto al piano stradale) = + 0,03%;

Per cui si ricava $r = 5,0\% + 0,03\% + 0,03\% + 0,09\% + 0,0\% = 5,15\%$.

Il valore di mercato V_{mercato_2} col metodo a 'Stima a Capitalizzazione di Reddito', mediante gli opportuni calcoli, si ottiene nel modo seguente:

Reddito lordo annuo:	€ 500,00 x 12 mesi	= € 6.000,00
Spese di gestione e manutenzione:	€ 6.000,00 x 20%	= € 1.200,00
Reddito annuo netto:	€ 6.000,00 - € 1.200,00	= € 4.800,00
Valore di mercato stimato:	€ 4.800,00/0,0515	= € 93.203,88

Il valore arrotondato vale $V_{\text{mercato}_2} = € 93.200,00$.

I due metodi applicati hanno portato a due valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce la miglior stima del prezzo di mercato, pari a:

$$\text{VALORE DI STIMA} = V_{\text{Stima}} = (\text{€ } 86.500,00 + \text{€ } 93.200,00)/2 = \text{€ } 89.850,00$$

m.3 – Detrazioni sul prezzo per la regolarizzazione dell'immobile

La miglior stima del prezzo di mercato $V_{\text{Stima}} = € 89.850,00$ determinata nel paragrafo precedente deve essere decurtata dei costi necessari alla regolarizzazione del bene immobile.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Tali costi sono riportati nell'elenco seguente:

- Costi di verifica/adeguamento impianto elettrico: € 500,00;
- Costi di presentazione SCIA di regolarizzazione delle difformità del prospetto esterno:
 - € 52,00 Diritti di Segreteria;
 - € 516,00 Sanzione.
 - € 500,00 Competenze per il professionista incaricato di redigere la pratica.
- € 500,00 Redazione DOCFA per aggiornamento planimetria.

La somma dei costi è: € 2.068,00

Sommando gli importi sopra indicati si ottiene un costo pari a: C= € 2.068,00, per cui la stima del valore commerciale dell'unità immobiliare ridotto per gli oneri dovuti alla regolarizzazione urbanistica, vincoli ed oneri giuridici dell'immobile è pari a:

Valore di stima al netto dei costi di regolarizzazione:

$$V_{Stima_ridotto} = € 89.850,00 - € 2.068,00 = € 87.782,00$$

m.4) – Riduzione prezzo da effettuare sul valore di stima per assenza di garanzia

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{Stima_ridotto} = € 87.782,00;$$

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Importo pari al 15% di $V_{Stima_ridotto}$

$$[Rid. prezzo] = € 87.782,00 \times 0,15 = € 13.167,30;$$

Per cui il prezzo di vendita $V_{vendita_stimato}$ è dato dal Valore di stima decurtato dagli oneri necessari per la regolarizzazione a cui si sottrae il 15% dello stesso, per cui si ottiene:

$$V_{vendita_stimato} = V_{Stima_ridotto} - [Rid. prezzo] = € 87.782,00 - € 13.167,30 = € 74.614,70.$$

Per cui arrotondando, in definitiva, si ha:

$$\underline{\underline{VALORE DI VENDITA STIMATO = V_{vendita_stimato} = € 74.600,00}}$$

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto a IVA (imposta sul valore aggiunto) in quanto si tratta di cessione di beni da parte di privato e non da parte di Impresa soggetta ad IVA.

VALORE COMMERCIALE UNITÀ IMMOBILIARE N. 5

- 1) **Locale di sgombero-sottotetto posto al secondo piano**, distinto al Catasto dei fabbricati del comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 12, contrada Sant'Andrea, P. 2, cat. C/2.

m.1) - Metodo sintetico comparativo

Nelle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2020 per la zona di interesse codificata con codice di zona "R2" (cfr. *Allegato H - Osservatorio del Mercato Immobiliare Ag. Entrate*), si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per le Abitazioni civili, vale a dire come quella in questione, il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a 340 €/m² e il valore massimo è pari a 480 €/m², mentre i valori di locazione variano da un minimo di 1,10 €/ m²·mese ad un massimo di 1,60 €/ m²·mese.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno - Semestre

ASTE GIUDIZIARIE.it
 Comune di Maniace (CT)
 Zona OMI R2
 Semestre 2
 Anno 2020
 EDILIZIA RESIDENZIALE



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	340	480	L	1,1	1,6	L
Abitazioni di tipo economico	Nonnale	280	410	L	,9	1,3	L
Autorimesse	Normale	220	330	L	,8	1,2	L
Ville e Villini	Normale	430	570	L	1,4	1,9	L

Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

Da indagini di mercato in loco, da informazioni acquisite sul mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione, si ritiene congruo assumere come parametro base di stima il valore unitario di € 460,00 ($V_{b_unitario}$) per ogni metro quadrato di superficie commerciale. Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione, dei caratteri tecnologici e del livello di piano.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di differenziazione:



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

$C_1=0,85$ (coefficiente di età);

$C_2=0,95$ (stato di conservazione e manutenzione – Stato discreto);

$C_3=0,95$ (caratteri tecnologici – Impianti da verificare);

$C_4=0,9$ (livello di piano – Piano Terra);

Pertanto, la migliore stima del valore di mercato $V_{mercato_1}$ del bene immobile oggetto della presente perizia, col metodo 'Sintetico comparativo', è dato dal seguente valore:

$$V_{mercato_1} = S_{commerciale} \cdot V_{b_unitario} \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4$$

$$V_{mercato_1} = mq\ 22 \cdot €\ 460,00 \cdot 0,85 \cdot 0,95 \cdot 0,95 \cdot 0,9 = €\ 6.986,97.$$

Il valore arrotondato vale $V_{mercato_1} = €\ 7.000,00$.

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Nel caso in esame, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per appartamenti simili vanno da un minimo di **1,10 €/mq-mese** ad un massimo di **1,60 €/mq-mese**, per il bene immobile oggetto della presente procedura si può ritenere congruo un reddito mensile medio pari a circa **€ 40,00**.

Applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito il valore di mercato è dato da $V=R/r$, in cui, R =reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r = tasso di capitalizzazione, dove $r = r_m + \Sigma I + \Sigma D$, con r_m che è il saggio medio che dipende dal mercato immobiliare, e nel nostro caso vale $r_m = 5,0\%$, e I e D sono gli incrementi e i decrementi al reddito che dipendono da caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Nel caso oggetto della presente procedura esecutiva, si consideriamo gli incrementi e i decrementi riportati sotto, ricordiamo che le caratteristiche positive diminuiscono r, quelle negative lo aumentano.

I₁ (Grado di finitura e livello tecnologico) = + 0,03%;

I₂ (Necessità di manutenzione) = + 0,03%;

I₃ (Età dell'edificio) = + 0,03%;

I₄ (Quota rispetto al piano stradale) = + 0,06%;

Per cui si ricava $r = 5,0\% + 0,03\% + 0,03\% + 0,03\% + 0,06\% = 5,15\%$

Il valore di mercato V_{mercato_2} col metodo a 'Stima a Capitalizzazione di Reddito', mediante gli opportuni calcoli, si ottiene nel modo seguente:

Reddito lordo annuo:	€ 40,00 x 12 mesi	= € 480,00
Spese di gestione e manutenzione:	€ 480,00 x 15%	= € 72,00
Reddito annuo netto:	€ 480,00 - € 72,00	= € 408,00
Valore di mercato stimato:	€ 408,00 / 0,0515	= € 7.919,25

Il valore arrotondato vale $V_{\text{mercato}_2} = € 7.900,00$.

I due metodi applicati hanno portato a due valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce la miglior stima del prezzo di mercato, pari a:

$$\text{VALORE DI STIMA} = V_{\text{Stima}} = (\text{€ } 7.000,00 + \text{€ } 7.900,00) / 2 = \text{€ } 7.450,00$$

m.3 – Detrazioni sul prezzo per la regolarizzazione dell'immobile

La miglior stima del prezzo di mercato $V_{\text{Stima}} = € 40.500,00$ determinata nel paragrafo precedente deve essere decurtata dei costi necessari alla regolarizzazione del bene immobile.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Tali costi sono riportati nell'elenco seguente:

Presentazione Pratica edilizia di rimessa in pristino e regolarizzazione;

- € 52,00 Diritti di Segreteria;
- Sanzione: € 516,00;
- Competenze per il professionista incaricato di redigere le pratiche: € 2.900,00;
- Costi di demolizione e rimessa in pristino secondo le autorizzazioni:
€ 48.000,00.
- Direzione Lavori: € 3.000,00
- € 500,00 Redazione DOCFA per aggiornamento planimetria.

La somma dei costi per la regolarizzazione è: € 54.968,00

Sommando gli importi sopra indicati si ottiene un costo pari a: C = € 54.968,00, per cui la stima del valore commerciale dell'unità immobiliare ridotto per gli oneri dovuti alla regolarizzazione urbanistica, vincoli ed oneri giuridici dell'immobile è pari a:

Valore di stima al netto dei costi di regolarizzazione:

$$V_{\text{Stima_ridotto}} = € 7.450,00 - € 54.968,00 = € -47.518,00$$

m.4) – Riduzione prezzo da effettuare sul valore di stima per assenza di garanzia

Il valore di stima così ottenuto, che è negativo, indica che i lavori da effettuare per la regolarizzazione sono maggiori del valore stesso dell'unità abitativa e su tale valore negativo non ha significato applicare la riduzione prezzo per assenza di garanzia.

Da quanto sin qui detto, su tale bene immobiliare, non si ha convenienza alla vendita.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Il sottoscritto Esperto stimatore, in considerazione che talora vi siano acquirenti che possono trarre vantaggi dall'acquisto di un bene superiori a quelli stimati, ritiene opportuno procedere alla vendita del bene ed assegnare ad esso un valore minimo che esula dai calcoli di stima effettuati e che possiamo stabilire in € 5,000,00, per cui, in questo caso, il prezzo di vendita

$V_{\text{vendita stimato}}$ è dato dal valore appena indicato,

in definitiva, si ha:

$$\text{VALORE DI VENDITA STIMATO} = V_{\text{vendita stimato 5}} = \text{€ 5.000,00}$$

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto a IVA (imposta sul valore aggiunto) in quanto si tratta di cessione di beni da parte di privato e non da parte di Impresa soggetta ad IVA.

VALORE COMMERCIALE UNITÀ IMMOBILIARE N. 6

Locale artigianale posto al piano primo sottostrada, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 18, contrada Sant'Andrea, P. S1, cat. D/1.

m.1) - Metodo sintetico comparativo

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

Nelle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2020 per la zona di interesse codificata con codice di zona "R2" (cfr. *Allegato H - Osservatorio del Mercato Immobiliare Ag. Entrate*), non si hanno quotazioni ad immobili tipo attività produttive, pertanto si è ritenuto opportuno rifarsi alla zona più vicina a quella di interesse, codificata con codice di zona "R1", avente quotazioni anche per laboratori. Per tale zona si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per i Laboratori, vale a dire come quella in questione, il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a 260 €/m² e il valore massimo è pari a 440 €/m², mentre i valori di locazione variano da un minimo di 1,30 €/ m²·mese ad un massimo di 2,20 €/ m²·mese.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno - Semestre

Comune di Maniace (CT)
Zona OMI R1
Semestre 2
Anno 2020
EDILIZIA PRODUTTIVA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	260	440	L	1,3	2,2	L

Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Da indagini di mercato in loco, da informazioni acquisite sul mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione, si ritiene congruo assumere come parametro base di stima il valore unitario di € 380,00 ($V_{b_unitario}$) per ogni metro quadrato di superficie commerciale. Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione, dei caratteri tecnologici e del livello di piano.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di differenziazione:

$C_1=0,9$ (coefficiente di età);

$C_2=0,95$ (stato di conservazione e manutenzione – Stato discreto);

$C_3=0,9$ (caratteri tecnologici – Impianti da verificare);

$C_4=0,95$ (livello di piano – Piano Terra);

Pertanto, la migliore stima del valore di mercato $V_{mercato_1}$ del bene immobile oggetto della presente perizia, col metodo 'Sintetico comparativo', è dato dal seguente valore:

$$V_{mercato_1} = S_{commerciale} \cdot V_{b_unitario} \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4$$

$$V_{mercato_1} = mq\ 448 \cdot €\ 380,00 \cdot 0,9 \cdot 0,95 \cdot 0,9 \cdot 0,95 = €\ 124.449,70.$$

Il valore arrotondato vale $V_{mercato_1} = €\ 124.400,00$.

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Nel caso in esame, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per appartamenti simili vanno da un minimo di 1,30 €/mq·mese ad un massimo di 2,20 €/mq·mese, per il bene

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

immobile oggetto della presente procedura si può ritenere congruo un reddito mensile medio pari a circa € 800,00.

Applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito il valore di mercato è dato da $V=R/r$, in cui, R =reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r = tasso di capitalizzazione, dove $r = r_m + \Sigma I + \Sigma D$, con r_m che è il saggio medio che dipende dal mercato immobiliare, e nel nostro caso vale $r_m = 6,5\%$, e I e D sono gli incrementi e i decrementi al reddito che dipendono da caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive

Nel caso oggetto della presente procedura esecutiva, si consideriamo gli incrementi e i decrementi riportati sotto, ricordiamo che le caratteristiche positive diminuiscono r , quelle negative lo aumentano.

I_1 (Grado di finitura e livello tecnologico) = + 0,06%;

I_2 (Necessità di manutenzione) = + 0,06%;

I_3 (Età dell'edificio) = + 0,03%;

I_4 (Quota rispetto al piano stradale) = + 0,03%;

Per cui si ricava $r = 6,5\% + 0,03\% + 0,03\% + 0,09\% + 0,03\% = 6,68\%$.

Il valore di mercato V_{mercato_2} col metodo a 'Stima a Capitalizzazione di Reddito', mediante gli opportuni calcoli, si ottiene nel modo seguente:

Reddito lordo annuo:	€ 800,00 x 12 mesi	= € 9.600,00
Spese di gestione e manutenzione:	€ 9.600,00 x 20%	= € 1.920,00
Reddito annuo netto:	€ 9.600,00 - € 1.920,00	= € 7.680,00
Valore di mercato stimato:	€ 7.680,00/0,0668	= € 114.935,65

Il valore arrotondato vale $V_{\text{mercato}_2} = € 114.900,00$.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064



I due metodi applicati hanno portato a due valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce la miglior stima del prezzo di mercato, pari a:

$$\text{VALORE DI STIMA} = V_{\text{Stima}} = (\text{€ } 124.400,00 + \text{€ } 114.900,00)/2 = \text{€ } 119.650,00$$

m.3 – Detrazioni sul prezzo per la regolarizzazione dell'immobile

La miglior stima del prezzo di mercato $V_{\text{Stima}} = \text{€ } 119.650,00$ determinata nel paragrafo precedente deve essere decurtata dei costi necessari alla regolarizzazione del bene immobile.

Tali costi sono riportati nell'elenco seguente:

- Costi di verifica/adeguamento impianto elettrico: € 800,00;
- Costi di presentazione SCIA di regolarizzazione delle difformità del prospetto esterno:
 - € 52,00 Diritti di Segreteria;
 - € 516,00 Sanzione.
 - € 500,00 Competenze per il professionista incaricato di redigere la pratica.
- Regolarizzazione delle difformità di distribuzione interne pratica edilizia tramite l'applicazione dell'art. 20 della Legge Regionale n. 4 del 2003:
 - Presentazione CILA di regolarizzazione;
 - Sanzione: € 1.000,00;
 - Oneri: € 500,00;
 - Competenze per il professionista incaricato di redigere la pratica: € 1.200,00.
 - € 500,00 Redazione DOCFA per aggiornamento planimetria.

La somma dei costi per la regolarizzazione è: € 5.068,00



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Sommando gli importi sopra indicati si ottiene un costo pari a: $C = € 5.068,00$, per cui la stima del valore commerciale dell'unità immobiliare ridotto per gli oneri dovuti alla regolarizzazione urbanistica, vincoli ed oneri giuridici dell'immobile è pari a:

Valore di stima al netto dei costi di regolarizzazione:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

$$V_{\text{Stima_ridotto}} = € 119.650,00 - € 5.068,00 = € 114.582,00$$

m.4) – Riduzione prezzo da effettuare sul valore di stima per assenza di garanzia

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{Stima_ridotto}} = € 114.582,00;$$

Importo pari al 15% di $V_{\text{Stima_ridotto}}$

$$[\text{Rid. prezzo}] = € 114.582,00 \times 0,15 = € 17.187,30;$$

Per cui il prezzo di vendita $V_{\text{vendita_stimato}}$ è dato dal Valore di stima decurtato dagli oneri necessari per la regolarizzazione a cui si sottrae il 15% dello stesso, per cui si ottiene:

$$V_{\text{vendita_stimato}} = V_{\text{Stima_ridotto}} - [\text{Rid. prezzo}] = € 114.582,00 - € 17.187,30 = € 97.394,70.$$

Per cui arrotondando, in definitiva, si ha:

$$\underline{\underline{\text{VALORE DI VENDITA STIMATO} = V_{\text{vendita_stimato}} = € 97.400,00}}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto a IVA (imposta sul valore aggiunto) in quanto si tratta di cessione di beni da parte di privato e non da parte di Impresa soggetta ad IVA.

VALORE COMMERCIALE UNITÀ IMMOBILIARE N. 7

Capannone al piano primo sottostrada, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub. 19, contrada S. Andrea s.n., P. S1, cat. D/1.

m.1) - Metodo sintetico comparativo

Nelle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2020 per la zona di interesse codificata con codice di zona "R2" (cfr. *Allegato H - Osservatorio del Mercato Immobiliare Ag. Entrate*), non si hanno quotazioni ad immobili tipo attività produttive, pertanto si è ritenuto opportuno rifarsi alla zona più vicina a quella di interesse, codificata con codice di zona "R1", avente quotazioni anche per laboratori. Per tale zona si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per i Laboratori, vale a dire come quella in questione, il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **260 €/m²** e il valore massimo è pari a **440 €/m²**, mentre i valori di locazione variano da un minimo di **1,30 €/ m²·mese** ad un massimo di **2,20 €/ m²·mese**.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno - Semestre

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune di Maniace (CT)

Zona OMI R1

Semestre 2

Anno 2020

EDILIZIA PRODUTTIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	260	440	L	1,3	2,2	L

Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

Da indagini di mercato in loco, da informazioni acquisite sul mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione, si ritiene congruo assumere come parametro base di stima il valore unitario di € 260,00 ($V_{b_unitario}$) per ogni metro quadrato di superficie commerciale. Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione, dei caratteri tecnologici e del livello di piano.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di differenziazione:

$C_1=0,9$ (coefficiente di età);

$C_2=0,95$ (stato di conservazione e manutenzione – Stato discreto);

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

 $C_3=0,9$ (caratteri tecnologici – Impianti da verificare); $C_4=0,95$ (livello di piano – Piano Terra);

Pertanto, la migliore stima del valore di mercato $V_{mercato_1}$ del bene immobile oggetto della presente perizia, col metodo 'Sintetico comparativo', è dato dal seguente valore:

$$V_{mercato_1} = S_{commerciale} \cdot V_{b_unitario} \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4$$

$$V_{mercato_1} = mq\ 747 \cdot €\ 260,00 \cdot 0,9 \cdot 0,95 \cdot 0,9 \cdot 0,95 = €\ 134.507,06.$$

Il valore arrotondato vale $V_{mercato_1} = €\ 134.500,00$.

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Nel caso in esame, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per appartamenti simili vanno da un minimo di **1,30 €/mq·mese** ad un massimo di **2,20 €/mq·mese**, per il bene immobile oggetto della presente procedura si può ritenere congruo un reddito mensile medio pari a circa **€ 1.000,00**.

Applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito il valore di mercato è dato da $V=R/r$, in cui, R =reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r = tasso di capitalizzazione, dove $r = r_m + \Sigma I + \Sigma D$, con r_m che è il saggio medio che dipende dal mercato immobiliare, e nel nostro caso vale $r_m = 6,5\%$, e I e D sono gli incrementi e i decrementi al reddito che dipendono da caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive

Nel caso oggetto della presente procedura esecutiva, si consideriamo gli incrementi e i decrementi riportati sotto, ricordiamo che le caratteristiche positive diminuiscono r , quelle negative lo aumentano.

I_1 (Grado di finitura e livello tecnologico) = +0,06%;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

 I_2 (Necessità di manutenzione) = + 0,06%; I_3 (Età dell'edificio) = + 0,03%; I_4 (Quota rispetto al piano stradale) = + 0,03%;Per cui si ricava $r = 6,5\% + 0,03\% + 0,03\% + 0,09\% + 0,03\% = 6,68\%$

Il valore di mercato V_{mercato_2} col metodo a 'Stima a Capitalizzazione di Reddito', mediante gli opportuni calcoli, si ottiene nel modo seguente:

Reddito lordo annuo:	$\text{€ } 1.000,00 \times 12 \text{ mesi}$	= € 12.000,00
Spese di gestione e manutenzione:	$\text{€ } 12.000,00 \times 25\%$	= € 3.000,00
Reddito annuo netto:	$\text{€ } 12.000,00 - \text{€ } 3.000,00$	= € 9.000,00
Valore di mercato stimato:	$\text{€ } 9.000,00 / 0,0668$	= € 134.100,00

Il valore arrotondato vale $V_{\text{mercato}_2} = \text{€ } 134.100,00$.

I due metodi applicati hanno portato a due valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce la miglior stima del prezzo di mercato, pari a:

VALORE DI STIMA $F_{abb.}$ = $V_{\text{Stima}_{fabb.}} = (\text{€ } 134.500,00 + \text{€ } 134.100,00) / 2 = \text{€ } 134.300,00$

Inoltre si deve considerare la superficie del terreno (S_{Terreno}) coltivato a frutteto la cui estensione è pari a 1468,0 mq che equivale alla superficie commerciale.

 $S_{\text{Terreno}_{ui7}} = 1468,0 \text{ mq.}$

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" fissati dalla commissione Provinciale per la Provincia di Catania Pubblicazione sul BUR n.386 del 24/01/2019 " (cfr. Allegato H - Osservatorio del



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Mercato Immobiliare Ag. Entrate), che per frutteto nel territorio di Maniace ha un valore

V.A.M. = €/mq 3,22

VALORE DI STIMA Terreno = $V_{Stima_terreno} = 1.468 \times 3,22 = \text{€ } 4.726,96$

Pertanto il valore di stima dell'intera unità immobiliare è data da:

VALORE DI STIMA = $V_{Stima} = V_{Stima_fabbr} + V_{Stima_terreno} = \text{€ } 134.300,00 + \text{€ } 4.700,00$

VALORE DI STIMA = $V_{Stima} = \text{€ } 139.000,00$

m.3 – Detrazioni sul prezzo per la regolarizzazione dell'immobile

La miglior stima del prezzo di mercato $V_{Stima} = \text{€ } 139.000,00$ determinata nel paragrafo precedente deve essere decurtata dei costi necessari alla regolarizzazione del bene immobile.

Tali costi sono riportati nell'elenco seguente:

- Costi di verifica/adeguamento impianto elettrico: € 800,00;
- Costi di presentazione SCIA di regolarizzazione e di rimessa in pristino:
 - € 52,00 Diritti di Segreteria;
 - € 516,00 Sanzione.
 - € 1.500,00 Competenze per il professionista incaricato di redigere la pratica.
 - € 4.000,00 Costi di demolizione e rimessa in pristino secondo le autorizzazioni
 - € 1.000,00 Direzione Lavori.
- d) Regolarizzazione delle difformità di distribuzione interne e valutazione degli aspetti igienico sanitari per quanto concerne la presenza del nuovo vano su soppalco:

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Presentazione CILA di regolarizzazione;

- Sanzione: € 1.000,00;
- Competenze per il professionista incaricato di redigere la pratica: € 1.200,00.

- € 500,00 Redazione DOCEA per aggiornamento planimetria.

La somma dei costi per la regolarizzazione è: € 10.568,00

Sommando gli importi sopra indicati si ottiene un costo pari a: C= € 10.568,00, per cui la stima del valore commerciale dell'unità immobiliare ridotto per gli oneri dovuti alla regolarizzazione urbanistica, vincoli ed oneri giuridici dell'immobile è pari a:

Valore di stima al netto dei costi di regolarizzazione:

$$V_{\text{Stima_ridotto}} = € 139.000,00 - € 10.568,00 = € 128.432,00$$

m.4) – Riduzione prezzo da effettuare sul valore di stima per assenza di garanzia

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{Stima_ridotto}} = € 128.432,00;$$

Importo pari al 15% di $V_{\text{Stima_ridotto}}$

$$[\text{Rid. prezzo}] = € 128.432,00 \times 0,15 = € 19.264,80;$$

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Per cui il prezzo di vendita $V_{vendita_stimato}$ è dato dal Valore di stima decurtato dagli oneri necessari per la regolarizzazione a cui si sottrae il 15% dello stesso, per cui si ottiene:

$$V_{vendita_stimato} = V_{stima_ridotto} - [Rid. prezzo] = € 128.432,00 - € 19.264,80 = € 109.167,20.$$

Per cui arrotondando, in definitiva, si ha:

$$\text{VALORE DI VENDITA STIMATO} = V_{vendita_stimato} = \underline{\underline{€ 109.200,00}}$$

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto a IVA (imposta sul valore aggiunto) in quanto si tratta di cessione di beni da parte di privato e non da parte di Impresa soggetta ad IVA.

VALORE COMMERCIALE UNITÀ IMMOBILIARE N. 8

Un terzo indiviso della stradella posta a sud del lotto, della superficie complessiva di are 15 e centiare 92. ed al Catasto Terreni del Comune di Maniace, al foglio 13, part. 425, are 15.92, seminativo (terreno).

L'unità immobiliare, distinta al Catasto Terreni del Comune di Maniace al foglio 13, part. 425, è composta da un terzo indiviso di tratto di terreno di 1592 mq adibito a stradella a servizio dei terreni adiacenti alla quale si accede direttamente dal viale Sant'Andrea, e dagli atti catastali tale terreno risulta essere seminativo, classe 2.

Il terreno principalmente ricade in zona 'E1' o agricola del PRG e ha forma stretta e lunga poiché adibito a stradella, e sebbene un brevissimo tratto iniziale ricada in zona 'B2' del PRG, data la conformazione, molto stretta e oblunga, non adatta ad autonomi sviluppi edilizi e soprattutto data l'estrema esiguità del tratto ricadente in tale zona del PRG, il sottoscritto Esperto stimatore ritiene trascurabile nella stima del terreno l'incidenza di tale condizione, e

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

pertanto nella stima del bene si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche attuali.

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare “i valori agricoli medi” fissati dalla commissione Provinciale per la Provincia di Catania Pubblicazione sul BUR n.386 del 24/01/2019 ” (cfr. Allegato H - Osservatorio del Mercato Immobiliare Ag. Entrate), e di utilizzare i valori di terreno a frutteto poiché tale terreno utilizzata come stradella è a servizio dei frutteti circostanti, poiché nel territorio di Maniace un terreno a frutteto ha un valore V.A.M. = €/mq 3,22,

La superficie del terreno (S_{Terreno}) di tipo seminativo ma adibito stradella è pari a 1592,0 mq che è pari alla superficie commerciale del terreno stesso

$$S_{\text{Terreno_ui 8}} = 1592,0 \text{ mq.}$$

E poiché la quota di proprietà della debitrice eseguita è pari ad un terzo il valore di stima del terreno è pari a

$$\text{VALORE DI STIMA Terreno} = V_{\text{Stima_terreno}} = 1.592 \times 3,22 / 3 = \text{€ } 5.126,24 / 3 = \text{€ } 1.708,75$$

m.4) – Riduzione prezzo da effettuare sul valore di stima per assenza di garanzia

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{Stima_terreno}} = \text{€ } 1.708,75;$$

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Importo pari al 15% di $V_{Stima_ridotto}$

$$[Rid. prezzo] = € 1.708,75 \times 0,15 = € 256,31;$$

Per cui il prezzo di vendita $V_{Vendita_stimato}$ è dato dal Valore di stima decurtato dagli oneri necessari per la regolarizzazione a cui si sottrae il 15% dello stesso, per cui si ottiene:

$$V_{Vendita_stimato} = V_{Stima_ridotto} - [Rid. prezzo] = € 1.708,75 - € 256,31 = € 1.452,44.$$

Per cui arrotondando, in definitiva, si ha:

$$\underline{\underline{VALORE DI VENDITA STIMATO = V_{Vendita_stimato} = € 1.450,00}}$$

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto a IVA (imposta sul valore aggiunto) in quanto si tratta di cessione di beni da parte di privato e non da parte di Impresa soggetta ad IVA.

Quesito n) (indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice).

Da quanto emerso dallo studio e dall'analisi dei diversi beni pignorati, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene opportuno procedere alla vendita in tre lotti separati:

- Il primo lotto costituito dalle unità abitative e commerciali poste al piano Terra, che comprende l'unità abitativa al piano terra, il garage e la bottega poste tutte sullo stesso piano Terra e strettamente interconnesse tra di loro;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

- il secondo lotto costituito dall'unità abitativa posta al piano primo di ampia superficie e dal locale sottotetto al secondo piano posto sopra di esso ed in stretta interconnessione, motivo per cui si è ritenuto opportuno accorparli;
- un terzo lotto costituito dal Caseificio, dall'Opificio composto essenzialmente da celle frigo a servizio del caseificio compreso accessori, corte e terreno e da un terzo indiviso del tratto di terreno adibito a stradella che in parte costeggia il terreno su cui insiste l'opificio. I beni di questo terzo lotto sono strettamente interconnesse tra loro anche nella loro funzionalità ed hanno ingresso autonomo tramite stradelle direttamente da viale Sant'Andrea.

Pertanto, la vendita avverrà in tre lotti, costituiti da unità immobiliari catastalmente già individuati:

• **PRIMO LOTTO:**

Costituito da:

1. Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 6, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. A/2, cl.6, vani 6, R.C. € 387,34;

Vvendita stimato 1 = € 31.400,00

2. Locale bottega al piano terra, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 5, Contrda Sant'Andrea, P.T., cat. C/1, cl. 4, mq 40, R.C. € 609,42;

Vvendita stimato 2 = € 15.300,00

3. Locale garage al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 4, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/6, cl. 7, mq. 9, R.C. € 59,91.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

V_{Vendita stimato 3} = € 9.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si precisa che faranno parte di tale lotto anche i Beni Comuni Non Censibili afferenti a tali unità immobiliari, come più chiaramente indicati nell'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio), e deve mantenersi il diritto di passaggio necessario ad accedere ai suddetti beni come meglio precisato nei paragrafi precedenti.

VALORE DI VENDITA LOTTO 1 STIMATO:

$V_{Vendita_stimato\ Lotto\ 1} = 31.400,00 + 15.300 + 9.000 = € 55.700,00.$

La vendita non è soggetta ad IVA.

• **SECONDO LOTTO:**

Costituito da:

1. Appartamento per civile abitazione posto al primo piano, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 11, contrada Sant'Andrea, P.1, cat. A/2, cl. 5, vani 9,5, R.C. € 515,17;

V_{Vendita stimato 4} = € 74.600,00

2. Locale sottotetto posto al secondo piano, distinto al Catasto dei fabbricati del comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 12, contrada Sant'Andrea, P. 2, cat. C/2, cl. 7, mq 109, R.C. € 208,29.

V_{Vendita stimato 5} = € 5.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima

- 164 -



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Si precisa che faranno parte di tale lotto anche i Beni Comuni Non Censibili afferenti a tali unità immobiliari, come più chiaramente indicati nell'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni (cfr. Allegato D - Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio), e deve mantenersi il diritto di passaggio necessario ad accedere ai suddetti beni come meglio precisato nei paragrafi precedenti.

VALORE DI VENDITA LOTTO 2 STIMATO:

$V_{\text{Vendita stimato Lotto 2}} = 74.600 + 5.000 = \text{€ } 79.600,00.$

La vendita non è soggetta ad IVA.

• TERZO LOTTO

Costituito da:

1. Locale artigianale posto al piano primo sottostrada, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 18, contrada Sant'Andrea, P. S1, cat. D/1, R.C. € 3.691,00;

$V_{\text{Vendita stimato 6}} = \text{€ } 97.400,00$

2. Capannone al piano primo sottostrada, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub. 19, contrada S. Andrea s.n., P. S1, cat. D/1, R.C. 8.275,00;

$V_{\text{Vendita stimato 7}} = \text{€ } 109.200,00$

3. Un terzo indiviso di terreno adibito a stradella posta a sud del lotto, della superficie complessiva di are 15 e centiare 92. Distinto al Catasto Terreni del

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Comune di Maniace, al foglio 13, part. 425, are 15.92, seminativo, cl. 2, con R.D. € 7,81 e R.A. 2,47 (terreno).

V_{Vendita stimato 8} = € 1.450,00

Si precisa che faranno parte di tale lotto anche i Beni Comuni Non Censibili afferenti a tali unità immobiliari, come più chiaramente indicati nell'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni (cfr. Allegato D - Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio).

VALORE DI VENDITA LOTTO 3 STIMATO:

$V_{Vendita_stimato\ Lotto\ 3} = 97.400,00 + 109.200 + 1.450 = € 208.050,00.$

La vendita non è soggetta ad IVA.

Quesito o) (allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati).

In occasione del sopralluogo effettuato il 12/04/2021 è stata eseguito rilievo fotografico sia all'interno che all'esterno dei luoghi di causa, che viene allegato alla presente relazione (cfr. Allegato FO1, Allegato FO2, Allegato FO3, Allegato FO4, Allegato FO5, Allegato FO6, Allegato FO7, Allegato FO8, - Documentazione fotografica). Altresì, sono state acquisite le planimetrie catastali dei beni (cfr. Allegato D - Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio). Sono state, altresì, elaborate le planimetrie dei beni immobili per verificarne la conformità e per poterle definire nel caso di planimetrie catastali mancanti (cfr. Allegato G - Planimetrie di rilievo). Tali elaborati sono tutti allegati alla presente perizia.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064



Quesito p) (accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura).

Il presente quesito non viene trattato, poiché tutti i beni oggetto della vendita ad eccezione di un tratto di terreno risultano pignorati nella loro interezza e loro quota intera appartiene alla debitrice esecutata e solamente il tratto di terreno adibito a stradella, che appartiene alla debitrice esecutata solo per un terzo, è pignorato solo per la quota in capo alla debitrice esecutata pari a un terzo. Tale tratto di terreno nonostante pur essendo di proprietà della debitrice esecutata nella quota di 1/3, mantiene la sua funzionalità anche permanendo nel suo stato indiviso.



Quesito q) (nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari).

Il presente quesito non viene trattato, poiché tutti i beni oggetto della vendita ad eccezione di un tratto di terreno risultano pignorati nella loro interezza e loro quota intera appartiene alla debitrice esecutata e solamente il tratto di terreno adibito a stradella, che appartiene alla debitrice esecutata solo per un terzo, è pignorato solo per la quota in capo alla debitrice esecutata pari a un terzo. Tale tratto di terreno nonostante pur essendo di proprietà della debitrice esecutata nella quota di 1/3, mantiene la sua funzionalità anche permanendo nel suo stato indiviso.



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

CONCLUSIONE

Per quanto sopra, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e le ricerche presso gli Enti competenti, ha potuto espletare il mandato conferito dall'Ill.mo Sig. Giudice che sinteticamente riepiloga nel modo seguente:

• IMMOBILI PIGNORATI:

1. **Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea 69/71, piano T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 6 cat. A/2 vani 6 viale Sant'Andrea 69/71 piano T;**
2. **Bottega sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea 69/71, piano T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 5 cat. C/1 mq 40 viale Sant'Andrea 69/71 piano T;**
3. **Garage sito nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 4 cat. C/6 mq 29 viale Sant'Andrea piano T;**
4. **Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano 1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 11 cat. A/2 vani 9,5 viale Sant'Andrea piano 1;**
5. **Locale sottotetto sito nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano 2, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 12 cat. C/2 mq 109 viale Sant'Andrea piano 2;**
6. **Caseificio sito nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 18 cat. D/1 viale Sant'Andrea piano S1;**
7. **Opificio sito nel Comune di Maniace (CT), Contrada Sant'Andrea s.n., piano S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 19 cat. D/1 contrada Sant'Andrea SN piano S1;**

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- 8. Un terzo indiviso di Terreno sito nel Comune di Maniace (CT), Contrada Sant'Andrea s.n., riportato al N.C.T. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 425 cat. T are 15,92 contrada Sant'Andrea;**

- CORRISPONDENZA TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE:

Si accerta che il pignoramento ha colpito quote spettanti alla debitrice esecutata e che vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota ad eccezione della quota di proprietà pari ad 1/3 e non 1/1, come erroneamente trascritto nella relativa nota, in riferimento all'immobile pignorato censito al Catasto Terreni del Comune di Maniace (CT) Foglio 13 Particella 425 Natura T – Terreni.

- PROPRIETA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATE

Gli immobili pignorati risultano in capo alla debitrice esecutata secondo le quote di seguito elencate:

1. Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea 69/71, piano T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 6 cat. A/2 vani 6 viale Sant'Andrea 69/71 piano T:
Diritto di proprietà in quota 1/1;
2. Bottega sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea 69/71, piano T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 5 cat. C/1 mq 40 viale Sant'Andrea 69/71 piano T:
Diritto di proprietà in quota 1/1;
3. Garage sito nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 4 cat. C/6 mq 29 viale Sant'Andrea piano T:

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

Diritto di proprietà in quota 1/1;

4. Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano 1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 11 cat. A/2 vani 9,5 viale Sant'Andrea piano 1:

Diritto di proprietà in quota 1/1;

5. Locale sottotetto sito nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano 2, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 12 cat. C/2 mq 109 viale Sant'Andrea piano 2:

Diritto di proprietà in quota 1/1;

6. Caseificio sito nel Comune di Maniace (CT), viale Sant'Andrea, piano S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 18 cat. D/1 viale Sant'Andrea piano S1:

Diritto di proprietà in quota 1/1;

7. Opificio sito nel Comune di Maniace (CT), Contrada Sant'Andrea s.n., piano S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 443, sub 19 cat. D/1 contrada Sant'Andrea SN piano S1:

Diritto di proprietà in quota 1/1;

8. Un terzo indiviso di Terreno sito nel Comune di Maniace (CT), Contrada Sant'Andrea s.n., riportato al N.C.T. del Comune di Maniace Foglio 13, part. 425 cat. T are 15,92 contrada Sant'Andrea:

Diritto di proprietà in quota 1/3;

- CONTINUITA' NEL VENTENNIO DELLE TRASCRIZIONI:

È stata verificata e risulta regolare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

- ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

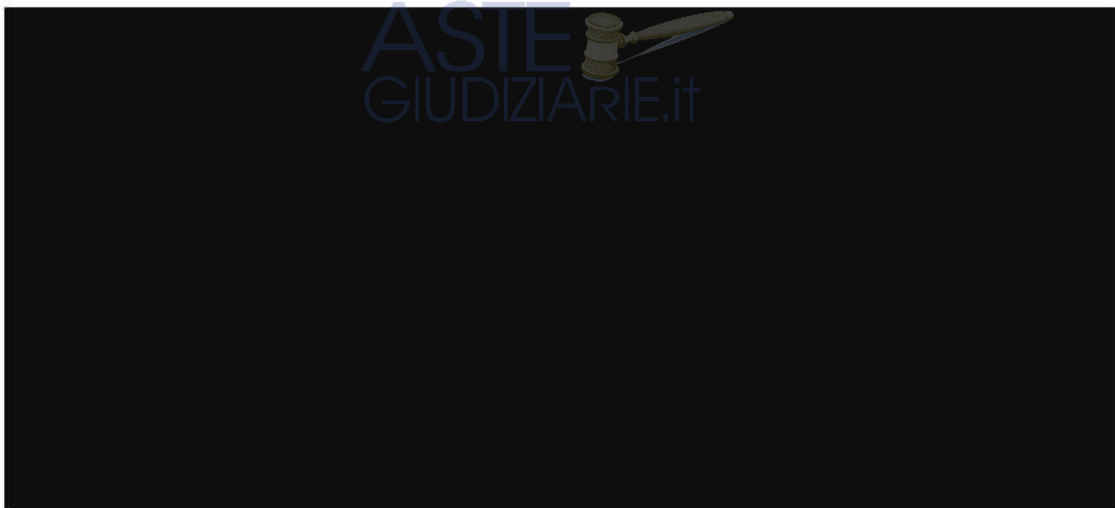
Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

Dall'esame delle formalità si accerta che sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli anche diverse da quelle relative alla presente procedura di esecuzione immobiliare. In particolare, sui beni immobili pignorati, riportati al N.C.E.U. del comune di Maniace al Foglio 13, Particella 443 e più precisamente i seguenti subalterni:

- sub 4 cat. C/6;
- sub 5 cat. C/1;
- sub 6 cat. A/2;
- sub 11 cat. A/2;
- sub 12 cat. C/2;
- sub 18 cat. D/1;
- sub 19 cat. D/1;

grava una ipoteca giudiziale di primo grado antecedente a quella relativa alla presente procedura esecutiva data dalla seguente formalità pregiudizievole:



E sugli stessi beni immobili pignorati, riportati al N.C.E.U. del comune di Maniace al Foglio 13, Particella 443 e più precisamente i seguenti subalterni:

- sub 4 cat. C/6;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- sub 5 cat. C/1;
- sub 6 cat. A/2;
- sub 11 cat. A/2;
- sub 12 cat. C/2;
- sub 18 cat. D/1;
- sub 19 cat. D/1;

grava una ipoteca giudiziale di terzo grado successiva a quella relativa alla presente procedura esecutiva data dalla seguente formalità pregiudizievole:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIB. CT Pr. R.G.E. 1002/2019 Giudice Francesco LENTANO - Relazione di stima

-172-



Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel.347.6527064

- FORMAZIONE DEI LOTTI E VALORE STIMATO:

È opportuno procedere alla vendita in un TRE LOTTI distinti definiti come segue:

PRIMO LOTTO:

Costituito da:

1. Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 6, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. A/2, cl.6, vani 6, R.C. € 387,34;
2. Locale bottega al piano terra, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 5, Contrda Sant'Andrea, P.T., cat. C/1, cl. 4, mq 40, R.C. € 609,42;
3. Locale garage al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 4, contrada Sant'Andrea, P.T., cat. C/6, cl. 7, mq. 9, R.C. € 59,91.

VALORE DI VENDITA LOTTO 1 STIMATO:

V_{Vendita_stimato Lotto 1} = € 55.700,00.

SECONDO LOTTO:

Costituito da:

1. Appartamento per civile abitazione posto al primo piano, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 11, contrada Sant'Andrea, P.1, cat. A/2, cl. 5, vani 9,5, R.C. € 515,17;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel. 347.6527064

2. Locale sottotetto posto al secondo piano, distinto al Catasto dei fabbricati del comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 12, contrada Sant'Andrea, P. 2, cat. C/2, cl. 7, mq 109, R.C. € 208,29.

VALORE DI VENDITA LOTTO 2 STIMATO:

V_{Vendita_stimato Lotto 2} = € 79.600,00.

TERZO LOTTO

Costituito da:

1. Locale artigianale posto al piano primo sottostrada, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub 18, contrada Sant'Andrea, P. S1, cat. D/1, R.C. € 3.691,00;
2. Capannone al piano primo sottostrada, distinto al N.C.E.U. del Comune di Maniace al foglio 13, part. 443 sub. 19, contrada S. Andrea s.n., P. S1, cat. D/1, R.C. 8.275,00.
3. Un terzo indiviso di terreno adibito a stradella posta a sud del lotto, della superficie complessiva di are 15 e centiare 92. Distinto al Catasto Terreni del Comune di Maniace, al foglio 13, part. 425, are 15.92, seminativo, cl. 2, con R.D. € 7,81 e R.A. 2,47 (terreno).

VALORE DI VENDITA LOTTO 3 STIMATO:

V_{Vendita_stimato Lotto 3} = € 208.050,00.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064



La presente relazione, completa degli allegati di seguito elencati, viene depositata nelle modalità previste dal Processo Civile Telematico.

ALLEGATI:

Allegato A – Generalità dei debitori esecutati;

Allegato B – Comunicazioni di inizio operazioni peritali;

Allegato C – Verbale di sopralluogo;

Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio;

Allegato E – Richiesta di accesso atti Comune e documentazione acquisita;

Allegato F01, Allegato F02, Allegato F03, Allegato F04, Allegato F05, Allegato F06,

Allegato F07, Allegato F08 – Documentazione fotografica;

Allegato G – Planimetrie di rilievo;

Allegato H – Osservatorio del mercato immobiliare, Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate;

Allegato I – Atto di donazione.

Tanto era dovere sottomettere all'attenzione della S.V. Ill.ma.

Biancavilla, 08/10/2021

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

