

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva immobiliare n. **438/2022**

Promossa da:

PONENTE SPV s.r.l.

Nei confronti di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX

Giudice:

Dott.ssa MARIA ANGELA CHISARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Esperto del Giudice

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

COMUNE DI ACI CATENA
VIA SALVATORE QUASIMODO N. 39/D

LOTTO UNICO
APPARTAMENTO IN VILLA CON GARAGE

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente consulenza di stima sono situati nel Comune di Aci Catena, quartiere Marchesana, via S. Quasimodo n. 39/D. Il complesso edilizio all'interno del quale ricadono i beni è composto da 16 ville unifamiliari e 3 ville bifamiliari.

Nel dettaglio i beni in esame sono:

- Un appartamento in villa bifamiliare composto da piano terra e primo;
- Un garage posto al piano seminterrato.

I beni sono compresi all'interno di una villa bifamiliare composta da due elevazioni fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto.

L'accesso al complesso edilizio avviene da un cancello carrabile e da uno pedonale posti sulla via S. Quasimodo n. 39/D. Da tali cancelli si accede ad un'area carrabile su cui sono situati gli accessi indipendenti a tutte le ville che costituiscono il complesso edilizio. Nel dettaglio la villa bifamiliare in cui si trovano i beni in esame è la prima a destra entrando dal cancello posto sulla via S. Quasimodo n. 39/D.

Le due unità immobiliari collocate nella villa bifamiliare sono provviste di ingressi indipendenti. Dall'ingresso pedonale dell'unità in esame si accede ad un cortile/giardinetto al piano terra di pertinenza dell'immobile, da cui si ha accesso al portone di ingresso all'abitazione. Il garage ha invece accesso dalla corsia carrabile posta alla destra del fabbricato.

I sopradetti beni risultano censiti in Catasto Fabbricati: al Foglio 5 particella 820

- sub. 33 – appartamento in villa al piano terra-primo (categoria catastale A/7)
- sub. 34 – garage al piano seminterrato (categoria catastale C/6)

Confini:

- L'abitazione a piano terra e piano primo presenta differenti confini: a piano terra confina a sud e ad est con altra unità immobiliare appartenente alla medesima villa bifamiliare (sub 35), a nord ha affaccio sulla corsia di accesso dalla via S. Quasimodo mentre ad ovest ha affaccio sul cortile/giardinetto pertinenziale; al piano primo confina a sud con



altra villa (sub 31), a nord ha affaccio sulla corsia di accesso dalla via S. Quasimodo, ad est ha affaccio sulla corsia di accesso al garage, ad ovest ha affaccio in parte sul giardinetto pertinenziale e in parte sul giardinetto di pertinenza di altra ditta.

- Il garage confina a nord e ad ovest con altro garage collocato all'interno della stessa villa bifamiliare (sub 36), ad est con la corsia carrabile da cui ha accesso, a sud con altra villa (sub 32).



Localizzazione del lotto in esame





Corsia carrabile di
accesso al garage Accesso
all'appartamento Appartamento



Garage Appartamento

b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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

c) PROPRIETA' DEI BENI

I beni risultano in comproprietà degli esecutati:

- XXXXXXXX Xxxxxxxx nato ad Xxxxxx (XX) il XX/XX/XX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
(proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Xxxxxxxx Xxxxxx);
- XXXXXXXX Xxxxxx nata ad Xxxxxx (XX) il XX/XX/XX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
(proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Xxxxxxxx Xxxxxxxx).

d) PROVENIENZA DEI BENI

L'intera proprietà degli immobili è pervenuta ai debitori esecutati mediante atto di compravendita rogato dal notaio dott. Paolo Saporita in Acireale il 25/05/2017 (Repertorio n. 37893 - Progressivo n. 20678) registrato in Acireale il 14/06/2017 al n. 1940/IT (ALLEGATO 2).

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

e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti risulta completa.

f) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI

Sui due beni, censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 5 particella 820 subalterni 33 e 34, risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli (ALLEGATO 3):

- TRASCRIZIONE del 07/07/2022 - Registro Particolare n. 23057- Registro Generale n. 30451.
Pubblico ufficiale: Uff. Giud. Corte D'appello Di Catania, Repertorio n. 6328 del 14/06/2022
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

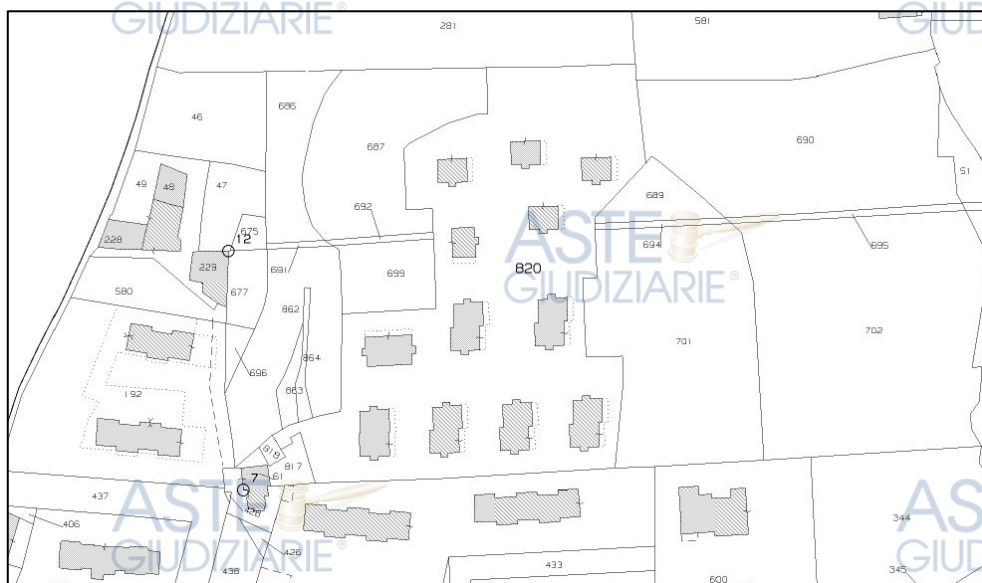
Le formalità da cancellare con decreto di trasferimento sono quelle in precedenza elencate.

g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

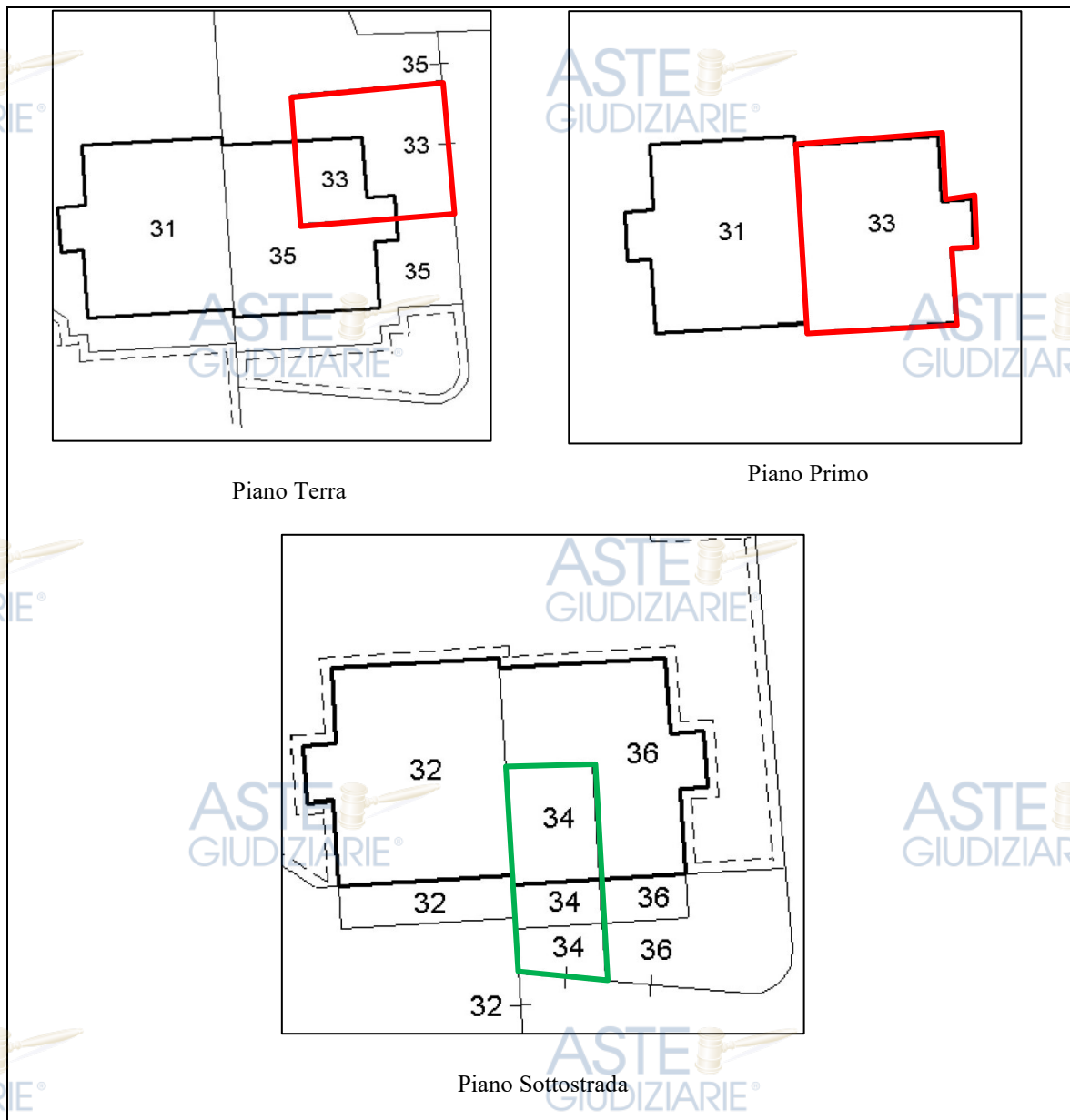
Gli immobili oggetto del pignoramento risultano regolarmente accatastati, censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 5 particella 820 subalterni 33 e 34.

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

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania (servizio online) sono state reperite le planimetrie catastali e le visure storiche degli immobili (ALLEGATI 4 e 5).



Stralcio estratto di mappa (fuori scala)



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

— Appartamento in villa

— Garage

In sede di sopralluogo, effettuato in data 09/05/2024, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici per verificare la consistenza degli immobili e la conformità alle planimetrie catastali.

Da detto confronto è emerso:

- Appartamento in villa in catasto al Fg. 5 part. 820 sub. 33 (categoria catastale A/7):

Difficoltà riscontrate:

- Collegamento con il piano sottotetto (non presente nella planimetria catastale) mediante una scala posta nel ripostiglio.

- Garage al piano seminterrato in catasto al Fg. 5 part. 820 sub. 34 (categoria catastale C/6):

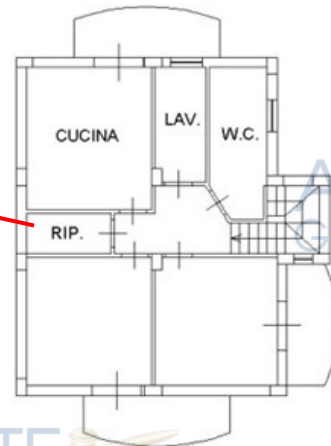
- Conforme alla planimetria catastale.



Scala di accesso
al sottotetto



Sottotetto



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

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo non risultano essere state autorizzate dal Comune. A seguito di presentazione d'istanza al Comune (Scia in sanatoria) per le modifiche apportate all'immobile, si potrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale esistente dell'appartamento inserendo la superficie del sottotetto quale locale accessorio comunicante destinato a deposito.

(Spese tecniche per perfezionamento planimetrie e oneri catastali € 1.000)

h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per i beni oggetto di esecuzione, essendo dei manufatti edili, non si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Secondo il Piano Regolatore Generale in vigore nel Comune di Aci Catena, approvato dall'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente con D.A. n. 306/81 del 18/09/1981 e D.A. n. 305/93 del 03/05/1993, gli immobili risultano ubicati in "Zona C4 - Edilizia residenziale stagionale".

Detta area è destinata all'edilizia a villini stagionale e turistico ricettiva.

Indici urbanistici:

- Densità edilizia 1,00 mc/mq;
- Rapporto di copertura 25%;
- Altezza massima m 7,50;

- Piani fuori terra n° 2.

In detta zona l'edificabilità è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazione redatti ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n° 1150 e successive modificazioni.

i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il complesso edilizio in cui sono inseriti i beni pignorati è stato realizzato tra il 2009 ed il 2014. Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena si è appurato che il complesso edilizio è stato costruito mediante i seguenti titoli autorizzativi:

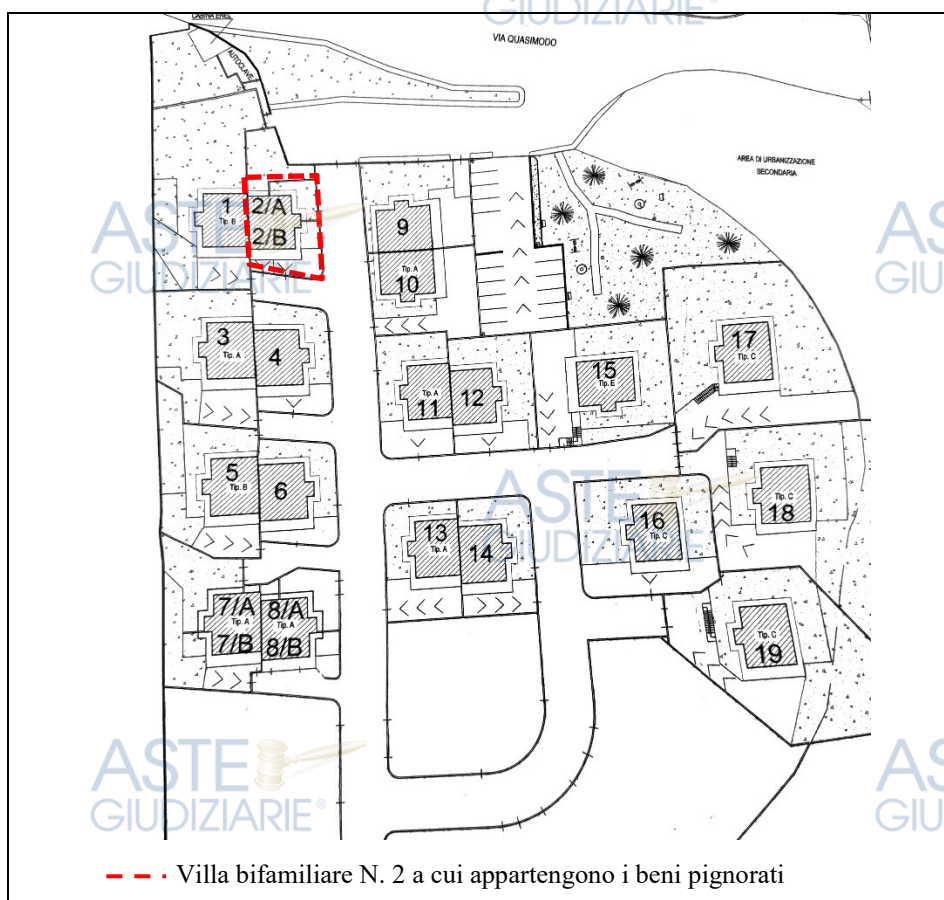
- Concessione Edilizia N. 45 del 31/12/2009, pratica edilizia n. 113/2006 (ALLEGATO 6);
- Concessione Edilizia di Variante e Completamento N. 24 del 30/12/2013, pratica edilizia n. 80/2012 (ALLEGATO 7);

Dagli atti esaminati si evince un'assunzione di vincoli urbanistici e di destinazione costituita a favore del Comune di Aci Catena in data 30/04/2008, registrata ad Acireale il 05/05/2008 al n. 1497 S1T (ALLEGATO 8) successivamente modificata in data 15/05/2014 con trascrizione del 16/05/2014 (ALLEGATO 9).

Occorre far presente che il complesso edilizio è stato realizzato nell'ambito di un Piano di Lottizzazione di terreni con convenzione urbanistica del 17/05/2004 Rep. n. 1477 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 09/06/2004 (Registro Particolare n. 19470 - Registro Generale n. 29785) (ALLEGATI 10 e 11). Per le opere di urbanizzazione, di cui al Piano di Lottizzazione, risulta rilasciata Concessione Edilizia N. 40 del 09/08/2004 pratica edilizia n. 132/2001 (ALLEGATO 12).

Le opere relative a tale convenzione non risultano ad oggi ancora completate, collaudate e consegnate all'Ente, ciò quanto riferito verbalmente in fase di accesso agli atti (17/05/2024) dal responsabile dell'area urbanistica del Comune di Aci Catena; ad oggi non è ancora pervenuta alla scrivente conferma del completamento delle opere richiesto all'Ente con nota del 08/07/2024 (ALLEGATO 13). Il mancato completamento delle sopradette opere comporta che ad oggi tutti gli immobili appartenenti al complesso edilizio risultano sprovvisti dell'autorizzazione di abitabilità ed agibilità. Tale autorizzazione potrà essere rilasciata solamente a seguito del completamento delle opere previste nel piano di lottizzazione ed alla successiva consegna di dette opere all'Ente Comunale. Per ottenere il rilascio della sopradetta autorizzazione, come si evince dall'atto di acquisto di parte eseguita, la parte venditrice si obbligava a curare tutte le pratiche necessarie al rilascio (ALLEGATO 2).

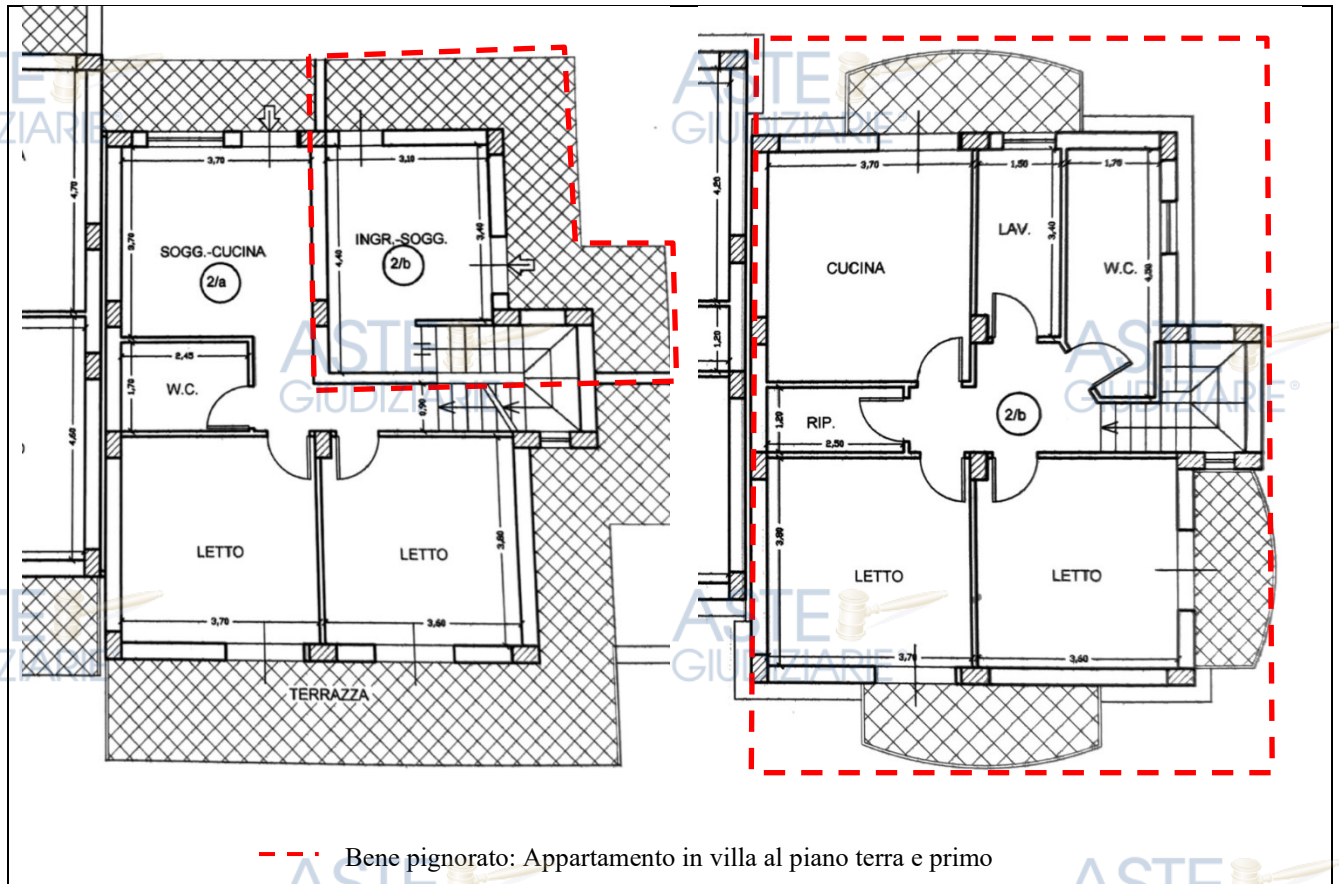
I beni in esame sono compresi all'interno di una villa bifamiliare identificata con il n. 2 nell'elaborato progettuale e nel dettaglio denominata n. 2/b.



Stralcio del progetto approvato (fuori scala)

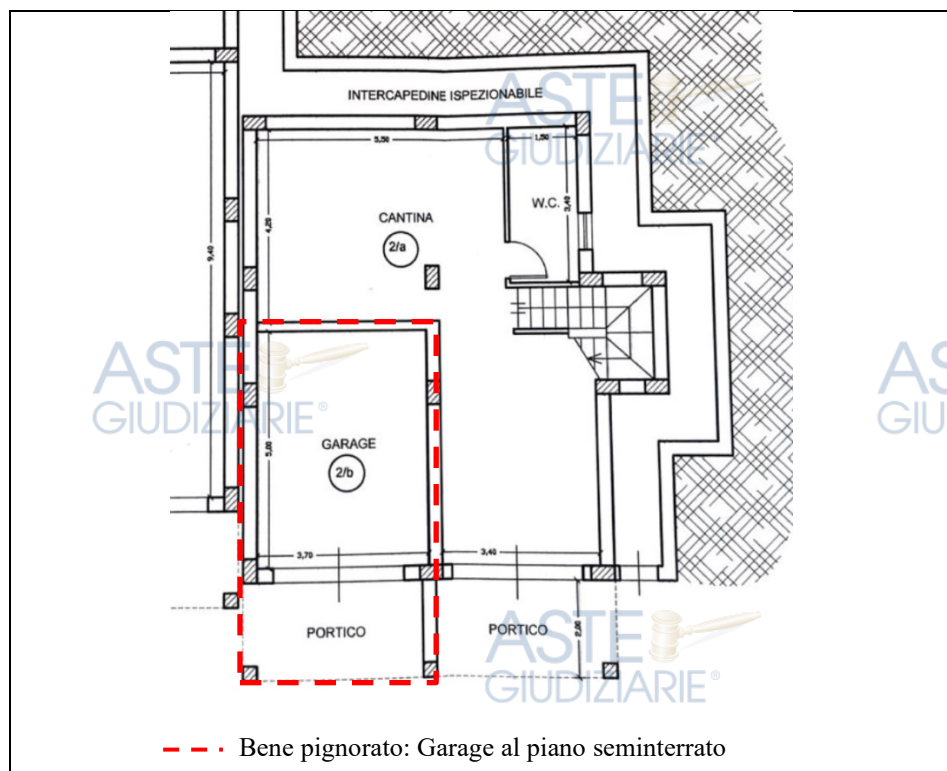
Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo ed il progetto approvato si evince che:

- Per quanto riguarda l'appartamento, l'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia di variante riporta, relativamente ai piani terra e primo, una planimetria coincidente con la planimetria catastale, pertanto, così come riportato al punto g), in fase di sopralluogo l'unica difformità riscontrata è la realizzazione di una scala di accesso, posta nel ripostiglio, per il collegamento con il piano sottotetto. Tale collegamento non risulta previsto nel progetto approvato ma appare utile per l'ispezione e la manutenzione del tetto.



Stralcio del progetto approvato (fuori scala)

- Il garage, situato all'interno della medesima villa n. 2, risulta conforme alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia di variante.



Stralcio del progetto approvato (fuori scala)

Per le opere realizzate in difformità al progetto approvato non risultano presentate pratiche al Comune e dunque si potrà prevedere il mantenimento solo a seguito di presentazione di istanza per la regolarizzazione del collegamento interno del piano primo con il piano sottotetto (Scia in sanatoria). Visto che le difformità hanno comportato delle modifiche strutturali per il foro del solaio e l'inserimento di una scala fissa sarà necessario presentare apposita documentazione all'ufficio del Genio Civile.

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

Descrizione	Importo
Sanzione Scia in sanatoria (D.P.R. 380/2001)	€ 516,42
Oneri comunali e altri Enti	€ 4.000,00
Onorario tecnico, diritti di segreteria e marche da bollo	€ 1.000,00
Totale	€ 5.516,42

Considerando che si prevede il mantenimento del collegamento con il piano sottotetto e che questo apporta un valore aggiunto all'immobile, verrà considerato, al fine della determinazione del valore di stima, come locale accessorio comunicante destinato a deposito. Si precisa che al fine del calcolo della superficie non verranno computate le porzioni con altezza inferiore a m 1,50.

j) SANATORIA O CONDONO

Non esistono pratiche di sanatoria presentate per gli abusi commessi. Le difformità riscontrate nell'immobile in esame, ampiamente descritte in risposta ai quesiti precedenti, sono regolarizzabili a seguito di presentazione di pratica edilizia così come riportato al precedente punto *i*).

k) DISPONIBILITA' DEI BENI

Alla data del sopralluogo (09/05/2024) l'immobile allo stato di fatto risultava occupato dal nucleo familiare degli esecutati, composto dai coniugi esecutati e da un figlio minorenni. (ALLEGATO 14). La scrivente ha anche reperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Acì Catena lo stato di famiglia degli esecutati da cui si evince che il sopradetto nucleo familiare ha residenza nell'immobile pignorato (ALLEGATO 15).

I) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente consulenza di stima sono situati nel Comune di Aci Catena, quartiere Marchesana, via S. Quasimodo n. 39/D. I beni sono compresi all'interno di un complesso edilizio, composto da 16 ville unifamiliari e 3 ville bifamiliari, realizzato tra il 2009 ed il 2014.

Il contesto urbano in cui ricadono i beni esaminati è una frazione del Comune di Aci Catena, situata a circa 1,5 Km a sud-ovest rispetto al centro abitato di Aci Catena, con numerosi immobili residenziali ma sprovvista di servizi essenziali che sono però raggiungibili in pochi minuti d'auto.

I beni in esame sono compresi all'interno di una villa bifamiliare composta da due elevazioni fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto.

Nel dettaglio i beni sono:

- Un appartamento in villa bifamiliare composto da piano terra e primo;
- Un garage posto al piano seminterrato.

Ogni villa del complesso edilizio ha una struttura portante realizzata in calcestruzzo armato del tipo intelaiata con solai in latero-cemento, tamponature realizzate con laterizi e copertura a falde inclinate in legno con soprastante manto di tegole.

L'accesso al complesso edilizio avviene da un cancello carrabile e da uno pedonale posti sulla via S. Quasimodo n. 39/D. Da tali cancelli si accede ad un'area carrabile su cui sono situati gli accessi indipendenti a tutte le ville che costituiscono il complesso edilizio. Nel dettaglio la villa bifamiliare in cui si trovano i beni in esame è la prima a destra entrando dal cancello posto sulla via S. Quasimodo n. 39/D.

Le due unità immobiliari collocate nella villa bifamiliare sono provviste di ingressi indipendenti. Dall'ingresso pedonale dell'unità in esame si accede ad un cortile/giardinetto al piano terra di pertinenza dell'immobile, da cui si accede al portone di ingresso all'abitazione. Il garage ha invece accesso dalla corsia carrabile posta alla destra del fabbricato.

L'ingresso all'abitazione avviene dal piano terra in cui troviamo un vano adibito ad ingresso/soggiorno, da qui tramite una scala si accede al piano primo in cui troviamo un corridoio da cui si ha accesso a due camere da letto, una cucina, un bagno, una lavanderia ed un ripostiglio. All'interno del ripostiglio è collocata una scala, non prevista in progetto, che permette l'accesso al piano sottotetto. Il sottotetto si presenta suddiviso in due ambienti.

L'unità abitativa a piano terra e piano primo presenta differenti confini: a piano terra confina a sud e ad est con altra unità immobiliare appartenente alla medesima villa bifamiliare (sub 35), a nord ha affaccio sulla corsia di accesso dalla via S. Quasimodo mentre ad ovest ha affaccio sul cortile/giardinetto pertinenziale; al piano primo confina a sud con altra villa (sub 31), a nord ha affaccio sulla corsia di accesso dalla via S. Quasimodo, ad est ha affaccio sulla corsia di accesso

al garage, ad ovest ha affaccio in parte sul giardinetto pertinenziale e in parte sul giardinetto di pertinenza di altra ditta.

L'appartamento, al piano terra, presenta un cortile/giardinetto pertinenziale (lati est ed ovest), mentre al piano primo, tre balconi posti sui prospetti nord, est ed ovest.

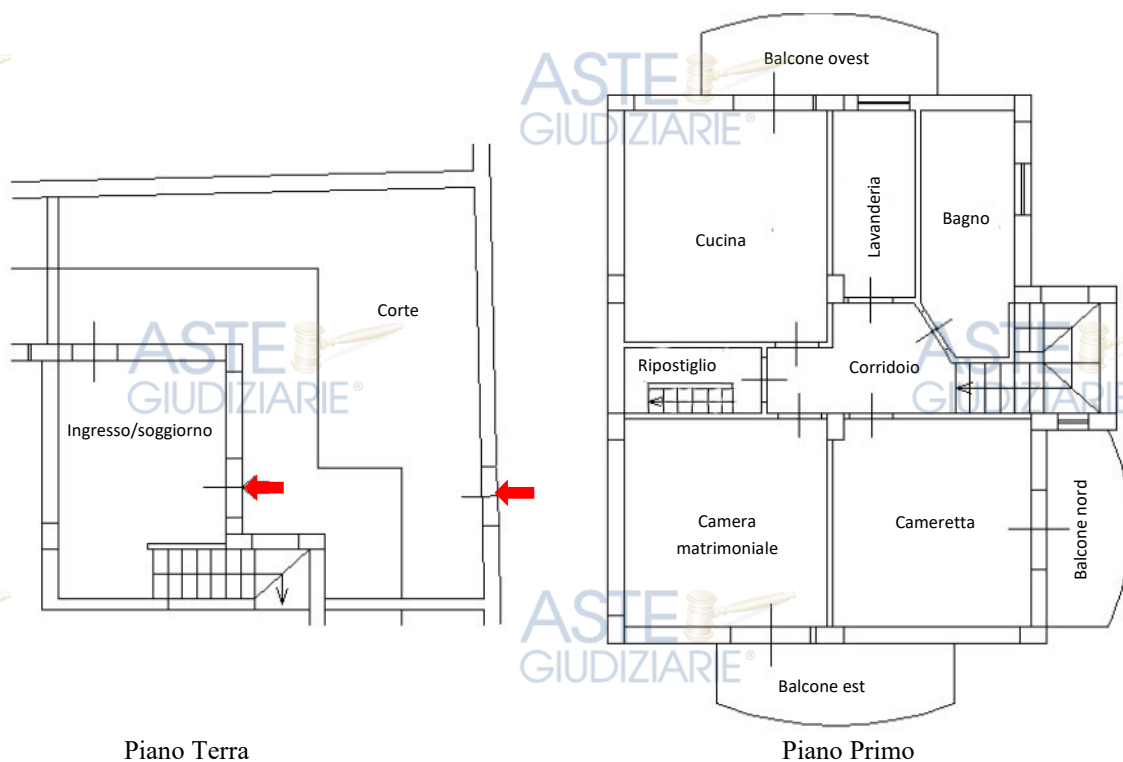
L'appartamento in villa composto da piano terra e primo ha una superficie di circa 100 mq, un'altezza interna in entrambi i piani pari a m. 2,80. Il piano sottotetto si estende al di sopra del piano primo ed ha una superficie complessiva di circa 50 mq, la copertura è inclinata con altezza interna massima pari a m 1,70 (al colmo sotto trave) ed altezza minima pari a m 0,85. Sia al piano terra che al piano primo vi è una pavimentazione con rivestimento in ceramica mentre la scala si presenta rivestita in marmo. Anche il piano sottotetto si presenta rifinito con pavimentazione in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno di colore marrone, mentre quelli esterni sono in alluminio preverniciato con vetri e protetti da persiane orientabili in alluminio. L'appartamento si trova in un discreto stato di manutenzione.

Gli impianti elettrico e idrico sono stati realizzati sottotraccia nel rispetto delle normative vigenti.

Non è presente impianto di riscaldamento, vi è la predisposizione con tubazione ma sono assenti i radiatori. E' invece presente un climatizzatore posto nella cucina. Durante il sopralluogo si è appurata inoltre la presenza di uno scaldabagno elettrico posto nella lavanderia.

E' presente la predisposizione per l'allaccio alla rete cittadina di distribuzione del gas metano ma attualmente l'immobile utilizza bombola Gpl.



Piano Terra

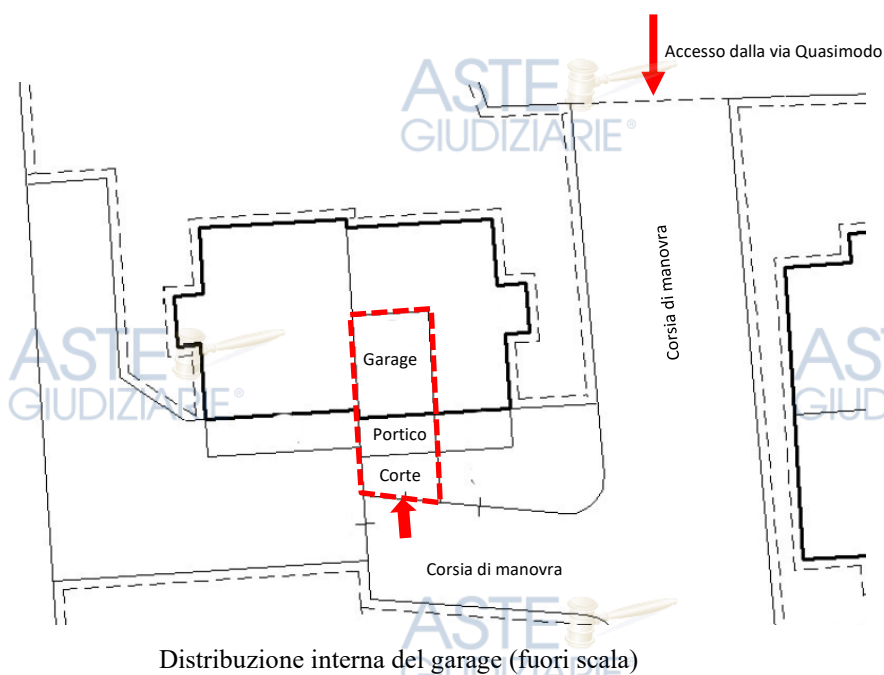
Piano Primo

Distribuzione interna dell'appartamento in villa (fuori scala)

Al piano sottostrada troviamo il garage al quale si accede, mediante un cancello privato, da una corsia carrabile posta alla destra del fabbricato.

Il garage ha una superficie catastale di 27 mq e un'altezza interna pari a m. 2,80. Si presenta pavimentato con rivestimento in ceramica e pareti tinteggiate. Al momento del sopralluogo si trovava sprovvisto di saracinesca per la chiusura. Il garage si trova in un discreto stato di manutenzione.

Il locale garage confina a nord e ad ovest con altro garage collocato all'interno della stessa villa bifamiliare (sub 36), ad est con la corsia carrabile da cui ha accesso, a sud con altra villa (sub 32).



m) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per procedere alla valutazione del più probabile valore degli immobili si è ritenuto congruo sviluppare una sola stima, applicando il cosiddetto “Metodo del confronto di mercato” (Market Comparison Approach – MCA) che permette di determinare il valore di un immobile attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (definito “subject”) e altri beni simili (definiti “comparabili”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo.

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

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

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

Tra le caratteristiche utilizzate nel metodo MCA rientra lo stato di manutenzione dell’immobile da valutare e dei comparabili utilizzati per la stima. Tale parametro tiene conto dello stato di manutenzione e di conservazione dell’immobile. Nel caso specifico è stata utilizzata una scala compresa tra 1 e 5 (1=scarso; 2=mediocre; 3=sufficiente; 4=discreto; 5=buono). Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è pari all’incremento di valore dell’immobile nel passare da uno stato inferiore ad uno superiore. Tale valore corrisponde all’ammontare del costo dei lavori necessari per consentire il passaggio da uno stato di manutenzione al successivo. Le superfici utilizzate al fine della stima, sia per i comparabili che per il subject, per omogeneità di analisi sono quelle riportate nelle visure catastali determinate secondo il D.P.R. n. 138/98. Nel calcolo delle superfici si terrà conto anche della corte esterna, sia per i comparabili che per il subject, e del locale accessorio comunicante destinato a deposito, per il subject. Le tipologie edilizie dei comparabili presi in esame corrispondono alla tipologia edilizia del subject e, come quest’ultimo, si sviluppano su più livelli, pertanto nell’applicazione del MCA il livello di piano,

risultando influente, non rientrerà tra le caratteristiche di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato del bene alla data di stima (29/07/2024).

Descrizione del subject

Subject			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	Destinazione	Acronimo	Superficie mq
	Superficie principale	SUP	97,00
	Superficie secondaria	SUS	30,00
	Superficie corte	COR	45,00
	Locale accessorio comunicante (sottotetto H > m 1,50)	ACC	20,00
Superficie garage	BOX	27,00	
Livello di piano	LIV	S-T-1	
Servizi	SER	1	
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)	STM	4	
Atto di provenienza	Atto compravendita del 25/05/2017 Repertorio n. 37893 e Raccolta n. 20678 registrato a Catania il 14/06/2017 al n. 1940/IT Notaio Paolo Saporita.		
Data (momento della stima)	0		

Ricerca comparabili



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

Comparabile unità A			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	Destinazione	Acronimo	Superficie mq
	Superficie principale	SUP	206,00
	Superficie secondaria	SUS	70,00
	Superficie corte	COR	75,00
			N°
Livello di piano		LIV	S-T-1
Servizi		SER	2
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)		STM	4
Atto di provenienza	Atto compravendita del 09/01/2024 Repertorio n. 2351 e Raccolta n. 1697 trascritto a Catania (CT) il 16/01/2024 ai nn. 2734/2124. Notaio Iole Fichera.		
Data (mesi antecedenti la data di stima)	6		
Prezzo compravendita	€ 240.000,00. Si ritiene congruo il prezzo di compravendita		

Comparabile unità B			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	Destinazione	Acronimo	Superficie mq
	Superficie principale	SUP	206,00
	Superficie secondaria	SUS	80,00
	Superficie corte	COR	90,00
			N°
Livello di piano		LIV	S-T-1
Servizi		SER	3
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)		STM	5
Atto di provenienza	Atto compravendita del 18/10/2023 Repertorio n. 12775 e Raccolta n. 4102 trascritto a Catania (CT) il 23/10/2023 ai nn. 51556/38550. Notaio Filippo La Noce.		
Data (mesi antecedenti la data di stima)	9		
Prezzo compravendita	€ 276.000,00. Si ritiene congruo il prezzo di compravendita		

Tabella dati

TABELLA DATI				
Caratteristiche		UNITA' A	UNITA' B	SUBJECT
Prezzo totale (€)	PRZ	240.000,00	276.000,00	-
Data (mesi antecedenti la data di stima)	DAT	6	9	0
Superficie principale (m ²)	SUP	206,00	206,00	97,00
Superficie secondaria (m ²)	SUS	70,00	80,00	30,00
Superficie corte (m ²)	COR	75,00	90,00	45,00
Locale accessorio comunicante (m ²)	ACC	0,00	0,00	20,00
Superficie del garage (m ²)	BOX	0,00	0,00	27,00
Livello di piano	LIV	S-T-1	S-T-1	S-T-1
Servizi	SER	2	3	1
Stato di manutenzione (1,2,3,4,5)	STM	4	5	4

Determinazione saggio variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi)

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

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


 Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

Andamento dei prezzi degli immobili a Aci Catena

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Aci Catena, sia in vendita sia in affitto.

Prezzo medio vendita (€/m²)



 Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

Andamento dei prezzi degli immobili a Aci Catena

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Aci Catena, sia in vendita sia in affitto.

Prezzo medio vendita (€/m²)



Andamento dei prezzi tratto da www.immobiliare.it in data 29/07/2024

Comune di Aci Catena

Periodo	Giugno 2023	Giugno 2024
Valore medio	€/m ² 1.018	€/m ² 1.055
Calcolo saggio	$\frac{1.055 - 1.018}{1.018} \times 100\% = 3,63\%$	

Indici ed altre informazioni mercantili

INDICI MERCANTILI E ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO	
Indici	Valori
Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi)	0,0363
Ai fini della determinazione della superficie commerciale	
Superficie secondaria	0,25
Superficie corte	0,10
Locale accessorio comunicante	0,50
Superficie del garage	0,40
Altre informazioni	
Servizi	€ 9.000,00
Costo della ristrutturazione per il passaggio da un livello all'altro	€ 20.000,00

Superfici commerciali

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

SUPERFICIE COMMERCIALE $S_{comm} = S_1 + \sum \pi_i * S_i$	
SUP commerciale comparabile A (m ²)	231,00
SUP commerciale comparabile B (m ²)	235,00
SUP commerciale subject (m ²)	129,80

Analisi dei prezzi marginali

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

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA		
$p_{(DAT)} = PRZ * \frac{I_{(DAT)}}{T_{mesi}}$		
p(DAT)	UNITA' A	UNITA' B
	€/mese – 726,00 € 240.000,00 * (0,0363/12)	€/mese – 834,90 € 276.000,00 * (0,0363/12)

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE		
$p_{(SUP)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma$		
p(SUP)	UNITA' A	UNITA' B
	€/ m² 1.038,96 € 240.000,00/231,00	€/ m² 1.174,47 € 276.000,00/235,00
€/m² 1.038,96 (si assume il minore dei prezzi medi)		

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE SECONDARIA		
$p_{(SUS)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma * \pi_{SUS} = p_{(SUP)} * \pi_{SUS}$		
p(SUS)	€/m² 259,74 1.038,96 * 0,25	

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA CORTE ESTERNA		
$p_{(COR)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma * \pi_{COR} = p_{(SUP)} * \pi_{COR}$		
p(COR)	€/m² 103,90 1.038,96 * 0,10	

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL LOCALE ACCESSORIO COMUNICANTE		
$p_{(ACC)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma * \pi_{ACC} = p_{(SUP)} * \pi_{ACC}$		
p(ACC)	€/m² 519,48 1.038,96 * 0,50	

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE DEL GARAGE		
$p_{(BOX)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma * \pi_{BOX} = p_{(SUP)} * \pi_{BOX}$		
p(BOX)	€/m² 415,58 1.038,96 * 0,40	

Tabella di valutazione

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

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

TABELLA DI VALUTAZIONE				
Caratteristiche	Acronimo	Comparabili		Subject
		Unità A	Unità B	
Prezzo	PRZ	€ 240.000,00	€ 276.000,00	
Data	DAT	6 (0-6) * (- € 726,00) € 4.356,00	9 (0-9) * (- € 834,90) € 7.514,10	0
Superficie principale	SUP	206,00 (97-206) * (€ 1.038,96) - € 113.246,64	206,00 (97-206) * (€ 1.038,96) - € 113.246,64	97,00
Superficie secondaria	SUS	70,00 (30-70) * (€ 259,74) - € 10.389,60	80,00 (30-80) * (€ 259,74) - € 12.987,00	30,00
Superficie corte	COR	75,00 (45-75) * (€ 103,90) - € 3.117,00	90,00 (45-90) * (€ 103,90) - € 4.675,50	45,00
Locale accessorio comunicante	ACC	0,00 (20-0) * (€ 519,48) € 10.389,60	0,00 (20-0) * (€ 519,48) € 10.389,60	20,00
Superficie del garage	BOX	0,00 (27-0) * (€ 415,58) € 11.220,66	0,00 (27-0) * (€ 415,58) € 11.220,66	27,00
Servizi	SER	2 (1-2) * (€ 9.000) - € 9.000,00	3 (1-3) * (€ 9.000) - € 18.000,00	1
Stato di manutenzione	STM	4 (4-4) * (€ 20.000) € 0,00	5 (4-5) * (€ 20.000) - € 20.000,00	4
Prezzi corretti		€ 130.213,02	€ 136.215,22	

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

VERIFICA ATTENDIBILITÀ DEL VALORE STIMATO					
Prezzi corretti	UNITA' A		UNITA' B		
		€ 130.213,02		€ 136.215,22	
Calcolo divergenza percentuale assoluta $d\%$					
Formula	$d\% = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} * 100\%$	$d\% \leq 5\%$	V_{max}	Valore massimo	€ 136.215,22
			V_{min}	Valore minimo	€ 130.213,02
	$d\%$	4,61 %	Esito		Soluzione
Verifica	$\frac{€136.215,22 - €130.213,02}{€130.213,02} * 100\%$		Positivo – Verifica		Media aritmetica dei prezzi corretti

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

SINTESI DI STIMA		
	Unità A	Unità B
Prezzi corretti	€ 130.213,02	€ 136.215,22
Peso comparabili	50%	50%
Valore	$(€ 130.213,02 + € 136.215,22) / 2 = € 133.214,12$	

NOTA:

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

- Superficie commerciale: 129,80 m² (medesima utilizzata nel rapporto di valutazione)
- Quotazione OMI Anno 2023 - Semestre 2 – Zona D1 – Ville e Villini - Stato conservativo normale Min €/m² 900,00 – Max €/m² 1.300,00
- Valore €/m² 1.026,30 (€ 133.214,12 / 129,80 m²). Il valore ottenuto rientra all'interno del range (min-max) OMI.

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

VALORE STIMATO CON MCA	€ 133.214,12
Spese per regolarizzazione catastale	- € 1.000,00
Spese per regolarizzazione urbanistica	- € 5.516,42
VALORE DI MERCATO	€ 126.697,70

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

VALORE DI MERCATO	€ 126.697,70
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	20 %
Valore di vendita giudiziaria (arrotondato) € 101.400,00 (euro centounomilaquattrocento/00)	

n) VENDITA

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

o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

p) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA

Non è necessario dividere i beni pignorati in quota.

q) PROGETTO DI DIVISIONE

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

r) CONVENZIONE URBANISTICA

Come già riportato al punto i) della presente relazione il complesso edilizio in cui sono inseriti i beni oggetto di stima è stato realizzato nell'ambito di un Piano di Lottizzazione di terreni con convenzione urbanistica del 17/05/2004 Rep. n. 1477 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 09/06/2004 (Registro Particolare n. 19470 - Registro Generale n. 29785) (ALLEGATI 10 e 11).

Per quanto riferito verbalmente alla scrivente in fase di accesso agli atti (17/05/2024) dal responsabile dell'area urbanistica del Comune di Aci Catena, la convenzione risulta ancora in corso di validità in quanto le opere previste non risultano ancora completate, collaudate e consegnate all'Ente. Ad oggi non è ancora pervenuta alla scrivente conferma del completamento delle opere richiesto all'Ente con nota del 08/07/2024 (ALLEGATO 13).

Il mancato completamento di tali opere comporta che ad oggi gli immobili risultano sprovvisti dell'autorizzazione per l'abitabilità e agibilità. Detto vincolo non è stato oggetto di affrancazione.

SINTESI CONCLUSIVA

Identificazione	Abitazione in villa (A/7) al piano terra e primo con garage (C/6) al piano seminterrato Comune di Aci Catena, via Salvatore Quasimodo n. 39/D Catasto Fabbricati: Foglio 5 particella 820 subb. 33 - 34
Proprietà	Comproprietà degli esecutati: - XXXXXXXX XXXXXXXX 1/2 - XXXXXXXX XXXXXXXX 1/2
Iscrizioni e trascrizioni	Regolari
Situazione catastale	Appartamento difforme ma regolarizzabile: - Sottotetto destinato a deposito comunicante con il piano primo Garage conforme
Situazione urbanistica	Opere regolarizzabili mediante presentazione di Scia in sanatoria: Sottotetto destinato a deposito comunicante con il piano primo dell'appartamento
Disponibilità	Bene nella disponibilità degli esecutati abitato dal nucleo familiare degli stessi
Valore di mercato	€ 126.697,70
Valore di vendita giudiziaria	€ 101.400,00
Vendita	Unico lotto
Valutazione quote	Non necessario
Progetto di divisione	Non necessario
Data nomina	09/04/2024
Data giuramento	15/04/2024
Data sopralluogo	09/05/2024
Data stima	29/07/2024
Data consegna	05/08/2024

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

Acireale, 5 agosto 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® L'Esperto del Giudice
Dott. ing. Fiorella Fiorini

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Comunicazione inizio operazioni peritali – Raccomandate ai debitori eseguiti e PEC al rappresentante legale del creditore
- Allegato 2 Atto di compravendita del 25/05/2017 Notaio dott. Paolo Saporita
- Allegato 3 Ispezioni ipotecarie (aggiornamento al 10/07/2024)
- Allegato 4 Visure Catastali Storiche Fg 5 part 820 subb 33 - 34 (aggiornata al 16/04/2024)
- Allegato 5 Planimetrie Catastali Fg 5 part 820 subb 33 - 34 (aggiornata al 07/05/2024)
- Allegato 6 Concessione Edilizia N. 45 del 31/12/2009
- Allegato 7 Concessione Edilizia di variante N. 24 del 30/12/2013
- Allegato 8 Atto di assunzione di vincoli urbanistici del 30/04/2008
- Allegato 9 Nota di trascrizione modifica atto di vincolo del 15/05/2014
- Allegato 10 Convenzione urbanistica del 17/05/2004
- Allegato 11 Nota di trascrizione della convenzione urbanistica
- Allegato 12 Concessione Edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione N. 40 del 09/08/2004
- Allegato 13 Pec inoltrata al Comune di Aci Catena in data 08/07/2024 con richiesta dell'avvenuta consegna delle opere di urbanizzazione
- Allegato 14 Verbale di sopralluogo del 09/05/2024
- Allegato 15 Certificato di stato di famiglia
- Allegato 16 Rilievo fotografico (aggiornato al 09/05/2024)