

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva immobiliare n. 49/2022

Promossa da:

SESTINO SECURITISATION S.R.L.

Nei confronti di:

[REDACTED]

Giudice:

Avv. MARIA ANGELA CHISARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Esperto del Giudice

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

INDICE

Pag.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA	5
RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	6
Bene 1 (Tabella 1)	6
a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI	6
b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	7
c) PROPRIETA' DEI BENI	7
d) PROVENIENZA DEI BENI	8
e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	8
f) ISRIZIONI E TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI	8
g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE	8
h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	9
i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA	10
j) IMMOBILI ABUSIVI	10
k) SANATORIA O CONDONO	11
l) ABUSO NON SANABILE	11
m) FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI	11
n) FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI POSSIBILE CANCELLAZIONE	11
o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	11
p) SPESE FISSE E STRAORDINARIE	11
q) DISPONIBILITA' DEI BENI	11
r) DESCRIZIONE DEI BENI	12
s) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	12
t) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	16
u) VENDITA	16
v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	16
w) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA	16
x) PROGETTO DI DIVISIONE	16

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni 2, 3, 4, 5 e 6 (Tabella 1)	17
a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI	17
- Bene 2 - Terreno in catasto al Fg 25 part 1277	18
- Bene 3 - Terreno in catasto al Fg 25 part 1276	18
- Bene 4 - Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 3	19
- Bene 5 - Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 4	19
- Bene 6 - Garage in catasto al Fg 25 part 62 sub. 1	19
b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	19
c) PROPRIETA' DEI BENI	19
d) PROVENIENZA DEI BENI	19
e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	19
f) ISRIZIONI E TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI	20
g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE	20
- Bene 2 - Terreno in catasto al Fg 25 part 1277	20
- Bene 3 - Terreno in catasto al Fg 25 part 1276	21
- Bene 4 - Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 3	21
- Bene 5 - Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 4	22
- Bene 6 - Garage in catasto al Fg 25 part 62 sub. 1	22

h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	23
i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA	24
- Bene 4 - Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 3	25
- Bene 5 - Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 4	25
- Bene 6 - Garage in catasto al Fg 25 part 62 sub. 1	27
- Bene 2 - Terreno in catasto al Fg 25 part 1277	28
- Bene 3 - Terreno in catasto al Fg 25 part 1276	28
j) IMMOBILI ABUSIVI	28
k) SANATORIA O CONDONO	28
l) ABUSO NON SANABILE	28
- Bene 2 - Terreno in catasto al Fg 25 part 1277	28
- Bene 3 - Terreno in catasto al Fg 25 part 1276	28
- Bene 4 - Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 3	29
- Bene 5 - Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 4	29
- Bene 6 - Garage in catasto al Fg 25 part 62 sub. 1	29
m) FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI	29
n) FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI POSSIBILE CANCELLAZIONE	29
o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	29
p) SPESE FISSE E STRAORDINARIE	29
q) DISPONIBILITA' DEI BENI	29
r) DESCRIZIONE DEI BENI	29
- Bene 2 - Terreno in catasto al Fg 25 part 1277	30
- Bene 3 - Terreno in catasto al Fg 25 part 1276	31
- Bene 4 - Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 3	31
- Bene 5 - Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 4	32
- Bene 6 - Garage in catasto al Fg 25 part 62 sub. 1	33
s) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	34
- Stima 1: Bene 4	36
- Stima 2: - Beni 2,3,5,6	42
t) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	49
u) VENDITA	49
v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	50
w) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA	50
x) PROGETTO DI DIVISIONE	50

Beni 7, 8, 9, 10, 11 e 12 (Tabella 1)

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI	51
- Bene 7 - Fabbricato in catasto al Fg 25 part 910	52
- Bene 8 - Terreno in catasto al Fg 25 part 26	52
- Bene 9 - Terreno in catasto al Fg 25 part 562	52
- Bene 10 - Terreno in catasto al Fg 25 part 24	52
- Bene 11 - Terreno in catasto al Fg 25 part 561	53
- Bene 12 - Terreno in catasto al Fg 25 part 563	53
b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO	53
c) PROPRIETA' DEI BENI	53
d) PROVENIENZA DEI BENI	53
e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	53
f) ISRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI	54

g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE	54
- Bene 7 - Fabbricato in catasto al Fg 25 part 910	54
- Bene 8 - Terreno in catasto al Fg 25 part 26	55
- Bene 9 - Terreno in catasto al Fg 25 part 562	56
- Bene 10 - Terreno in catasto al Fg 25 part 24	56
- Bene 11 - Terreno in catasto al Fg 25 part 561	56
- Bene 12 - Terreno in catasto al Fg 25 part 563	56
h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	56
i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA	57
- Bene 7 - Fabbricato in catasto al Fg 25 part 910	57
- Bene 8 - Terreno in catasto al Fg 25 part 26	58
- Bene 9 - Terreno in catasto al Fg 25 part 562	58
- Bene 10 - Terreno in catasto al Fg 25 part 24	58
- Bene 11 - Terreno in catasto al Fg 25 part 561	58
- Bene 12 - Terreno in catasto al Fg 25 part 563	58
j) IMMOBILI ABUSIVI	59
k) SANATORIA O CONDONO	59
l) ABUSO NON SANABILE	59
- Bene 7 - Fabbricato in catasto al Fg 25 part 910	59
- Bene 8 - Terreno in catasto al Fg 25 part 26	59
- Bene 9 - Terreno in catasto al Fg 25 part 562	59
- Bene 10 - Terreno in catasto al Fg 25 part 24	60
- Bene 11 - Terreno in catasto al Fg 25 part 561	60
- Bene 12 - Terreno in catasto al Fg 25 part 563	60
m) FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI	60
n) FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI POSSIBILE CANCELLAZIONE	60
o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	60
p) SPESE FISSE E STRAORDINARIE	60
q) DISPONIBILITA' DEI BENI	60
r) DESCRIZIONE DEI BENI	60
- Bene 7 - Fabbricato in catasto al Fg 25 part 910	61
- Bene 8 - Terreno in catasto al Fg 25 part 26	63
- Bene 9 - Terreno in catasto al Fg 25 part 562	63
- Bene 10 - Terreno in catasto al Fg 25 part 24	63
- Bene 11 - Terreno in catasto al Fg 25 part 561	63
- Bene 12 - Terreno in catasto al Fg 25 part 563	63
s) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	64
t) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	74
u) VENDITA	74
v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	74
w) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA	74
x) PROGETTO DI DIVISIONE	74
SINTESI CONCLUSIVA	75
ELENCO ALLEGATI	78

PREMESSA

I beni oggetto della presente consulenza di stima sono situati nel Comune di Acireale, frazione San Giovanni Bosco, sintetizzati nella tabella che segue (come indicati nell'atto di pignoramento):

Tabella 1 - Individuazione degli immobili pignorati								
Bene	Tipologia	Località	Indirizzo (via)	Piano	Catasto			Diritti
					Foglio	Part.lla	Sub.	
1	Appartamento	Acireale	Castelnuovo Don Bosco n. 73	T	25	63		Proprietà 1/2
2	Terreno- Agrumeto	Acireale	Castelnuovo Don Bosco n. 75	T	25	1277		Proprietà 1/1
3	Terreno- Agrumeto	Acireale	Castelnuovo Don Bosco n. 75	T	25	1276		Proprietà 1/1
4	Appartamento	Acireale	Castelnuovo Don Bosco n. 77	T	25	62	3	Proprietà 1/1
5	Appartamento	Acireale	Castelnuovo Don Bosco n. 75	1	25	62	4	Proprietà 1/1
6	Garage	Acireale	Castelnuovo Don Bosco n. 75/A	T	25	62	1	Proprietà 1/1
7	Magazzino	Acireale	Nazionale Mangano n. 73	T	25	910		Usufrutto 1/1
8	Terreno- Agrumeto	Acireale	Nazionale Mangano n. 73	T	25	26		Usufrutto 1/1
9	Terreno- incolto	Acireale	Nazionale Mangano n. 73	T	25	562		Usufrutto 1/1
10	Terreno- Agrumeto	Acireale	Nazionale Mangano n. 73	T	25	24		Usufrutto 1/1
11	Terreno - Area Rurale	Acireale	Nazionale Mangano n. 73	T	25	561		Usufrutto 1/1
12	Terreno- Agrumeto	Acireale	Nazionale Mangano n. 73	T	25	563		Usufrutto 1/1

Al fine di una chiara risposta ai quesiti del mandato si procederà a raggruppare i beni in relazione ai diritti spettanti all'esecutata (proprietà 1/2, proprietà 1/1, pieno usufrutto).

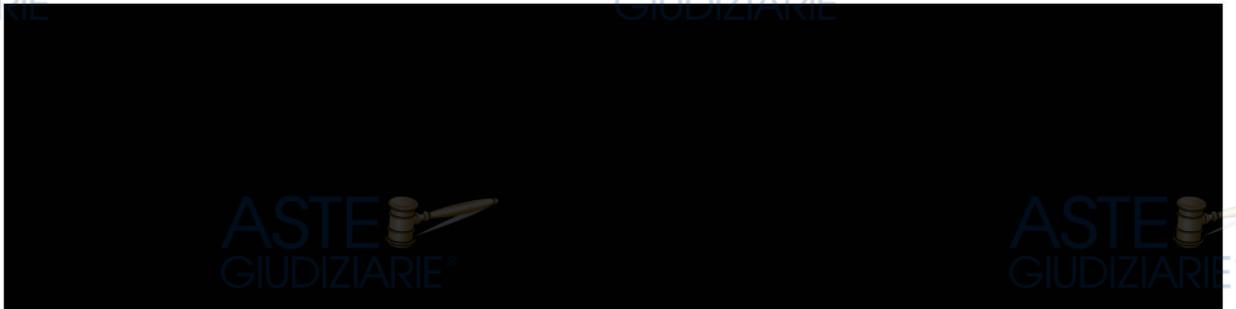
RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

Bene 1 Tabella 1





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni 2, 3, 4, 5 e 6 (Tabella 1)

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni in esame, pignorati per la quota di piena proprietà (1/1), sono siti nel Comune di Acireale, frazione San Giovanni Bosco, via Castelnuovo Don Bosco n. 75-77 e nel dettaglio sono:

- Fabbricato composto da due piani fuori terra costituito al piano terra da un appartamento (Bene 4) ed un garage (Bene 6) ed al piano primo da un appartamento (Bene 5).
- Terreno di pertinenza del fabbricato (Beni 2 e 3).

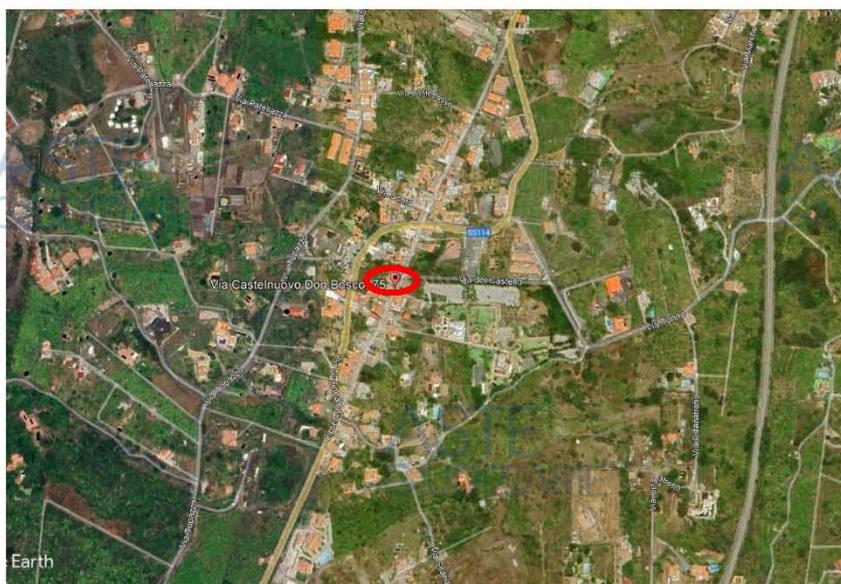
L'accesso ai sopradetti beni avviene dalla via Castelnuovo Don Bosco:

- dal civico n. 75 si ha l'accesso all'appartamento posto al piano primo (Bene 5);
- dal civico n. 75/A si ha l'accesso al garage (Bene 6);
- dal civico n. 77 si ha accesso all'appartamento al piano terra (Bene 4);

I terreni in esame hanno accesso dai sopradetti civici in quanto si trovano nella zona retrostante il fabbricato (Beni 2 e 3).

I sopradetti beni risultano censiti:

- Bene 2: Catasto Terreni - Foglio 25 particella 1277 – Terreno – Agrumeto;
- Bene 3: Catasto Terreni - Foglio 25 particella 1276 – Terreno – Agrumeto;
- Bene 4: Catasto Fabbricati - Foglio 25 particella 62 sub. 3 – Appartamento (categoria catastale A/4);
- Bene 5: Catasto Fabbricati - Foglio 25 particella 62 sub. 4 – Appartamento (categoria catastale A/4);
- Bene 6: Catasto Fabbricati - Foglio 25 particella 62 sub. 1 – Garage (categoria catastale C/6).





Ingresso all'appartamento al piano primo dal civ. 75 (Bene 5)

Ingresso all'appartamento al piano terra dal civ. 77 (Bene 4)

Ingresso al garage al piano terra dal civ. 75/A (Bene 6)



Terreni pertinenziali (Bene 2 e 3)

I sopradetti beni confinano:

Bene 2 (Tabella 1) - Il terreno in catasto al Fg 25 part 1277 confina: a nord in parte con il fabbricato particella 62 (oggetto della presente) ed in parte con il terreno particella 1276 (oggetto della presente), a sud e ad est con il fabbricato particella 63 (oggetto della presente), ad ovest con il terreno particella 1276.

Bene 3 (Tabella 1) - Il terreno in catasto al Fg 25 part 1276 confina: a nord con terreni di altra ditta (particelle 1070 e 1071), a sud in parte con il terreno particella 1277 (oggetto della presente) ed in parte con terreni di altra ditta (particelle 64, 66 e 1275), ad est in parte con il terreno particella 1277 (oggetto della presente) ed in parte con il fabbricato particella 62 (oggetto della presente), ad ovest confina con la via Nazionale (SS. 114 Orientale Sicula).

Bene 4 (Tabella 1) – L'appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 3 confina: a nord con un fabbricato di altra ditta (particella 281), a sud con il garage sub 1 (oggetto della presente), ad est ha affaccio sulla via Castelnuovo Don Bosco da cui ha accesso, ad ovest ha affaccio sul terreno di altra ditta (particella 1070).

Bene 5 (Tabella 1) – L'appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 4 confina: a nord con un fabbricato di altra ditta (particella 281), a sud in parte con il terreno particella 1277 (oggetto della presente) ed in parte con il fabbricato particella 63 (oggetto della presente), ad est ha affaccio sulla via Castelnuovo Don Bosco da cui ha accesso, ad ovest ha affaccio in parte sul terreno particella 1276 (oggetto della presente) ed in parte sul terreno di altra ditta (particella 1070).

Bene 6 (Tabella 1) – Il garage in catasto al Fg 25 part 62 sub. 1 confina: a nord con appartamento sub 3 (oggetto della presente), a sud con il fabbricato particella 63 (oggetto della presente), ad est ha affaccio sulla via Castelnuovo Don Bosco da cui ha accesso, ad ovest ha affaccio sul terreno particella 1276 (oggetto della presente).

b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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

c) PROPRIETA' DEI BENI

I beni risultano in piena proprietà dell'esecutata:



d) PROVENIENZA DEI BENI

La piena proprietà degli immobili è pervenuta alla ditta eseguita mediante atto di compravendita rogato dal notaio dott. Paolo Saporita in Acireale il 18/12/2014 (Repertorio n. 35684 - Progressivo n. 18.887) registrato in Acireale il 05/01/2015 al n. 9/1T (ALLEGATO 2).

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

e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti risulta completa.

f) ISRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI

Sui beni, censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 25 particelle: 1276, 1277, 62 subb. 1-3-4 risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli (ALLEGATO 5):

- TRASCRIZIONE del 16/02/2022 - Registro Particolare n. 4822 - Registro Generale n. 6463.

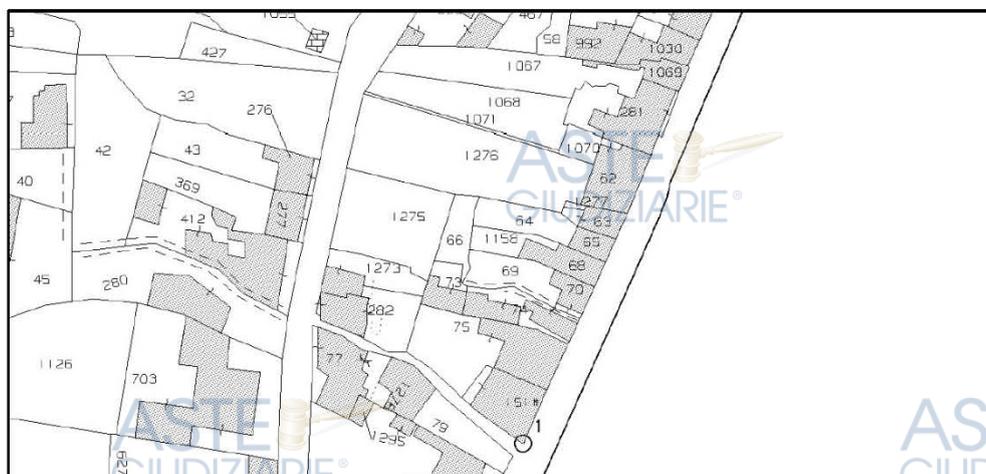
Pubblico ufficiale: U.N.E.P. del Tribunale Di Catania, Repertorio n. 10306 del 19/01/2022 - Atto Esecutivo o Cautelare – **Verbale di Pignoramento Immobili**.

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 accatastrati. I dati identificativi degli immobili, come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali. Si rileva che nella visura catastale dell'appartamento al piano primo (Bene 5) viene erroneamente indicato il civico n. 77 mentre l'esatto civico del bene è il n. 75.

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania (servizio online) sono state reperite le planimetrie catastali (per le unità urbane) e le visure storiche degli immobili (ALLEGATI 8 e 11).



Stralcio estratto di mappa (fuori scala)

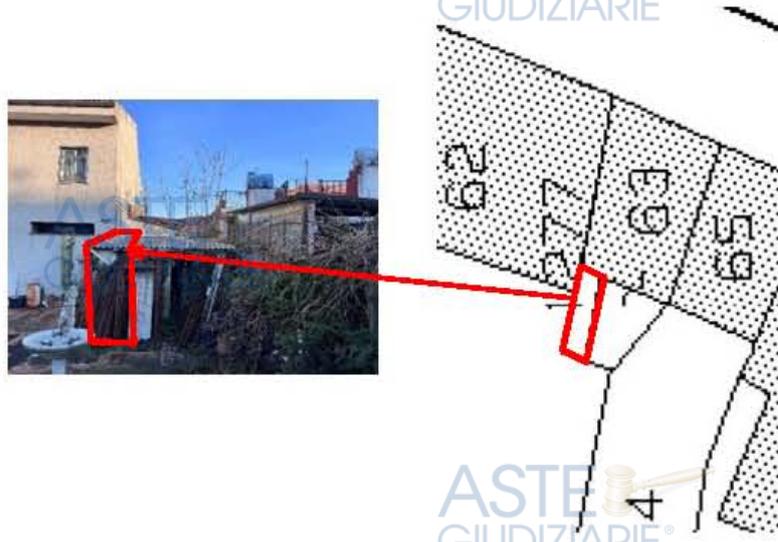
In sede di sopralluogo, effettuato in data 01/02/2024, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici per verificare la consistenza degli immobili e la conformità alle planimetrie catastali.

Da detto confronto è emerso:

Bene 2 (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 25 part 1277:

Il terreno, dell'estensione catastale di 7 mq, risulta inglobato con il cortile pertinenziale del fabbricato alla particella 63 (Bene 1). Su tale cortile pertinenziale oggi si trova una struttura

abusivamente realizzata della quale, per come riportato nella descrizione del Bene 1 se ne prevede la demolizione ed il ripristino dei luoghi, con i relativi costi.



Mappa catastale della porzione di terreno (fuori scala) e foto relative alle difformità riscontrate

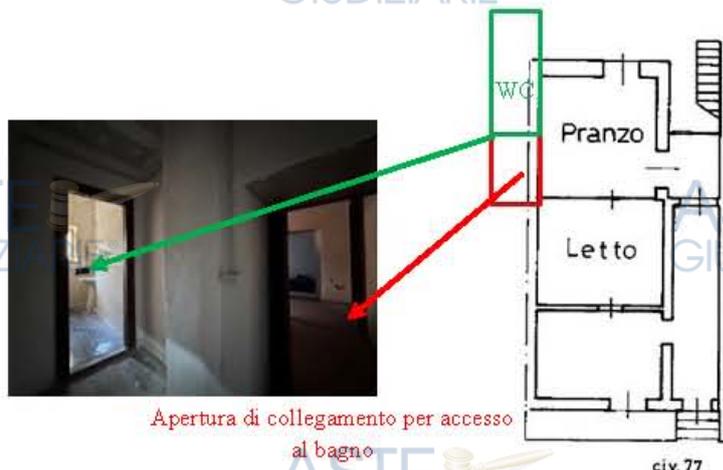
Bene 3 (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 25 part 1276:

Il terreno, dell'estensione catastale di 813 mq, risulta conforme alla mappa catastale.

Bene 4 (Tabella 1) - Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub 3:

Nell'appartamento al piano terra sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Apertura di collegamento con il garage sub 1. Tale collegamento è stato creato per poter permettere l'accesso al bagno (presente nel sub 1-Bene 6) in quanto l'appartamento di vecchia realizzazione ne risulta sprovvisto.



Apertura di collegamento per accesso al bagno

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

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

La regolarizzazione di tale difformità verrà riportata nella descrizione del Bene 6.

Bene 5 (Tabella 1) - Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub 4:

Si rileva che nella visura catastale dell'appartamento al piano primo viene erroneamente indicato il civico n. 77 mentre l'esatto civico del bene è il n. 75.

Nell'appartamento al piano primo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Realizzazione di una tettoia sul terrazzo lato ovest.
- Incompleta rappresentazione della planimetria catastale in quanto è mancante la scala di accesso.



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

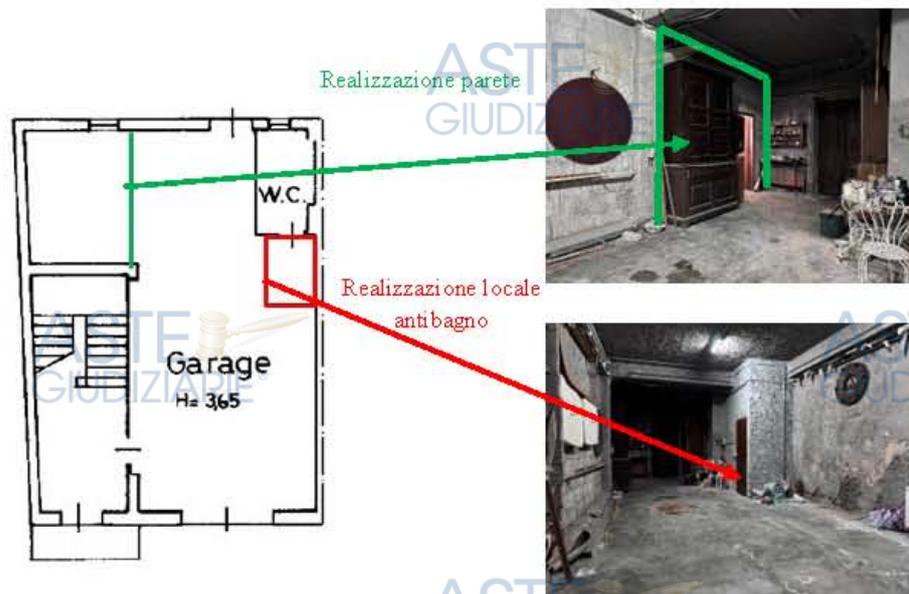
La tettoia rilevata in sede di sopralluogo non risulta essere stata autorizzata dal Comune.

Per regolarizzare, dal punto di vista urbanistico, la situazione dell'immobile sarà necessario presentare un'istanza al Comune, e successivamente si potrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale (Spese tecniche per perfezionamento planimetrie e oneri catastali € 700,00)

Bene 6 (Tabella 1) - Garage in catasto al Fg 25 part 62 sub 1:

Nel garage al piano terra sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Realizzazione di un disimpegno che permette l'accesso al bagno ed all'appartamento (Bene 4);
- Realizzazione di una parete nella porzione ovest del garage e realizzazione di un vano deposito.



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

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

Per regolarizzare, dal punto di vista urbanistico, la situazione dell'immobile sarà necessario presentare un'istanza al Comune, e successivamente si potrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale (Spese tecniche per perfezionamento planimetrie e oneri catastali € 700,00)

h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per i beni oggetto di esecuzione è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Acireale, rilasciato il 05/03/2024 (ALLEGATO 13).

Da detto certificato si evince che l'area su cui ricadono i beni in esame, in base al P.R.G. approvato con D.Dir n. 1270 del 04/11/2003 e n. 20 del 18/01/2005 dall'A.R.T.A di Palermo ricade:

- Nella maggior consistenza nella Z.T.O. "B2" (art. 5-6 delle N.A) (Beni 2, 4, 5, 6 e porzione di Bene 3).
- Una porzione della particella di terreno 1276 (Bene 3) nella Z.T.O. con destinazione "Parcheggio".

L'area ricade inoltre in zona classificata a scadente risposta, con grado di pericolosità sismica "alto" individuata nella tavola 5 bis dello studio geologico (Zone Z4) vistata dall'Ufficio del Genio Civile di Catania e all'interno della perimetrazione delle aree di fratturazione al suolo nel territorio del Comune di Acireale-microzonizzazione sismica. La zona è anche fortemente attiva dal punto di vista sismico (Voto CRU n. 139 del 30/04/2003).

L'area ricade nel vincolo paesaggistico assoggettato al nulla-osta da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA..

Da detto certificato si evince anche che il terreno su cui insiste il fabbricato in esame ricade nel perimetro di 25 ml. Dall'asse della faglia con assenza di creep asismico che ha manifestato attività in concomitanza con eventi sismici di una certa entità, sono vietate nuove costruzioni, ma sono ammessi interventi di adeguamento, miglioramento, risanamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti.

Nelle aree interessate dalle faglie di cui al punto 1 dell'art. 40 N.A. e per una fascia di mt lineari 50 in asse alla lineazione l'edificazione è subordinata comunque a preventive verifiche geologico-strutturali e geotecniche di dettaglio (art. 40.3 comma 2, delle N.A.).

Restano in ogni caso ammesse le previsioni delle infrastrutture a rete nazionali, regionali, provinciali, comunali, delle strade private, di parchi pubblici, di parcheggi, di aree a verde pubblico o privato, di aree di rispetto e/o libere in genere.

Le aree interessate dalle faglie concorrono alla formazione della superficie fondiaria.

Il tratto in oggetto, ricade nel Piano Paesaggistico (D.A. n° 031/GAB del 03/10/2018, D.A. n. 053/GAB del 27/12/2018 e D.A. n° 062/GAB del 12/06/2019), Paesaggio Locale n. 15° in area con il livello di tutela 1) regolamentato dall'art. 20 e art. 35 delle norme di attuazione.

i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Acireale si è appurato che l'edificio in cui sono inseriti i beni oggetto di stima (Bene 4, Bene 5 e Bene 6), composto da due piani fuori terra, è stato costruito in parte in epoca antecedente al 1967 ed in parte tra il 1974 ed il 1976.

Presso l'Area Tecnica del Comune di Acireale sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

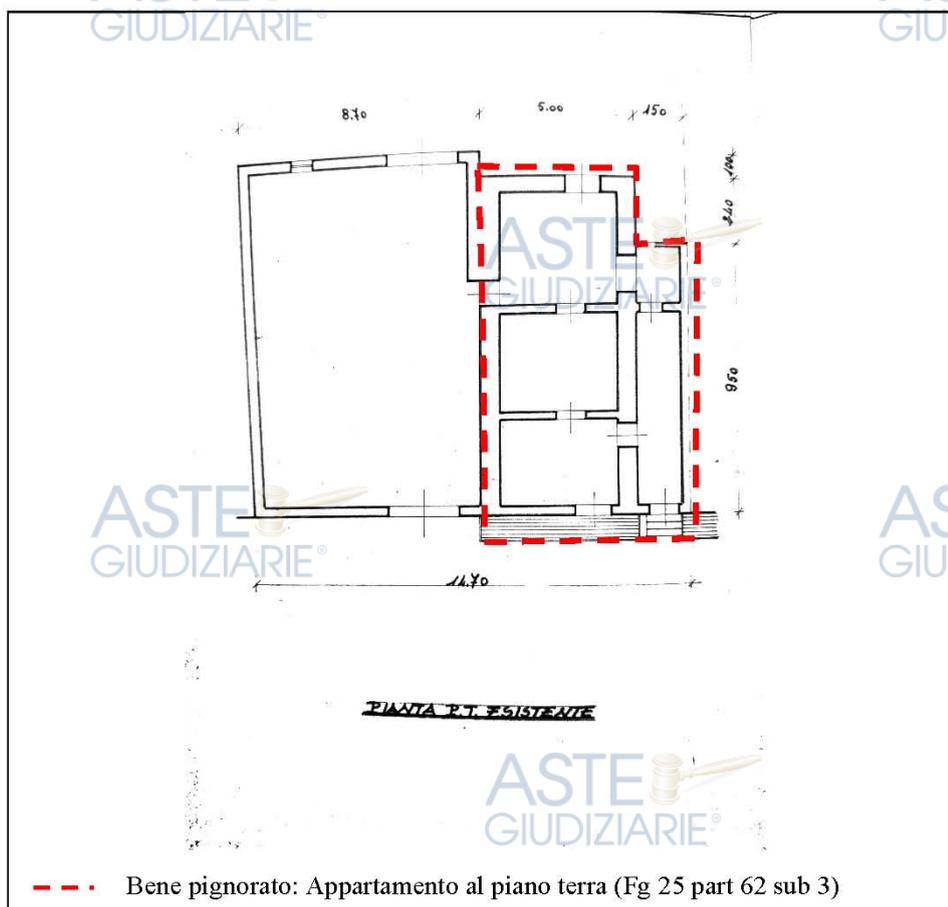
- Licenza Edilizia N. 1329 del 28/06/1974 relativa alla *"sopraelevazione parziale dell'edificio"* (ALLEGATO 14).
- Licenza Edilizia N. 2056 del 06/07/1976 relativa ad *"eseguire lavori di cui al computo metrico vistato dal Genio Civile di Catania in data 12/06/1975 col n° 13223 Sez. IF"* (ALLEGATO 15).

Non risulta invece rilasciata per il fabbricato in esame certificazione di abitabilità.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia del 28/06/1974 e lo stato dei luoghi, così come riportato al punto g), in fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità. In dettaglio:

Bene 4 (Tabella 1) - Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub 3:

Nell'appartamento al piano terra non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto presente agli atti dell'ufficio comunale. Si evidenzia, come già riportato in risposta al punto g), che l'appartamento di vecchia costruzione risulta sprovvisto di bagno e ad oggi, mediante l'accesso già previsto in progetto, risulta collegato con il bagno realizzato all'interno del sub 1 (Bene 6).



Stralcio del progetto approvato (fuori scala)

Bene 5 (Tabella 1) - Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub 4:

Nell'appartamento al piano primo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Realizzazione di una tettoia sul terrazzo lato ovest.
- Difformità delle aperture nel prospetto lato est (realizzazione di una finestra al posto di una porta nel salone, realizzazione di una finestra al posto di una porta nella cucina e realizzazione di una porta al posto di una finestra nella lavanderia).



Stralci dei prospetti tratti dal progetto approvato dal Comune (fuori scala) con in evidenza l'immobile oggetto della procedura esecutiva e foto attuali da cui si evincono le differenze

Per le opere realizzate in difformità al progetto approvato non risultano presentate pratiche al Comune. Tali difformità potranno essere mantenute e regolarizzate presentando una unica istanza al Comune, previa autorizzazione degli Enti preposti alla tutela dei vincoli e del Genio Civile.

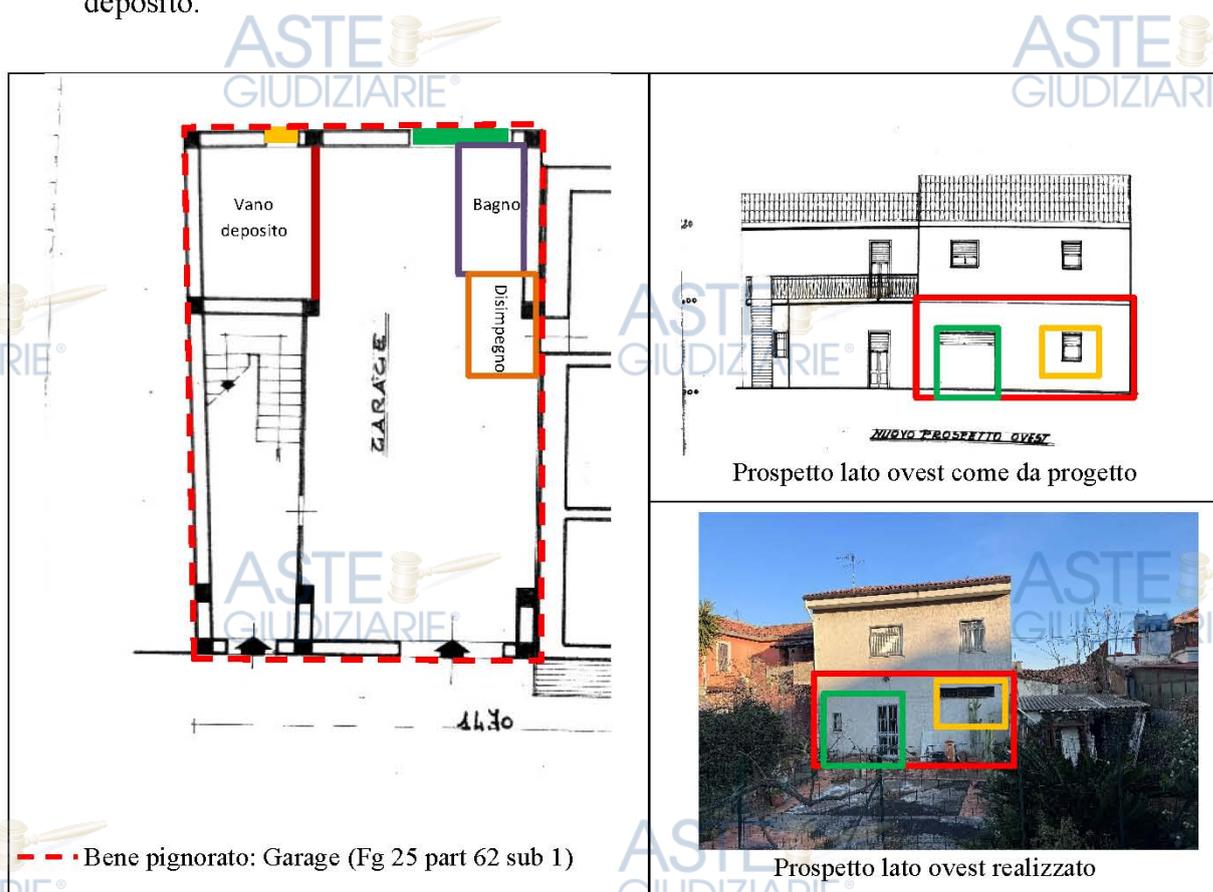
Stima delle somme da pagare per la regolarizzazione delle suddette opere:

Descrizione	Importo
Sanzione, per opere realizzate senza comunicazione, stabilita dall'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016	€ 1.000,00
Realizzazione tettoia, art. 20 comma 3 della L.R. 4/2003 50,00 €/mq: 16,00 mq x 50,00 €/mq = € 750,00	€ 800,00
Onorario tecnico, diritti di segreteria e marche da bollo	€ 700,00
Totale	€ 1.500,00

Bene 6 (Tabella 1) - Garage in catasto al Fg 25 part 62 sub 1:

Nel garage al piano terra sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Realizzazione di un bagno e di un disimpegno che permette l'accesso sia al bagno che all'appartamento sub 3 (Bene 3);
- Difformità delle aperture nel prospetto lato ovest (realizzazione della finestra nel bagno, sostituzione della porta prevista a due ante con una porta ad un'anta e modifica della finestra nel nuovo vano).
- Realizzazione di una parete nella porzione ovest del garage e realizzazione di un vano deposito.



Stralcio del prospetto e della planimetria tratti dal progetto approvato dal Comune (fuori scala) con in evidenza l'immobile oggetto della procedura esecutiva e foto attuali da cui si evincono le differenze

Per le opere realizzate in difformità al progetto approvato non risultano presentate pratiche al Comune. Tali difformità potranno essere mantenute e regolarizzate presentando una unica istanza al Comune.

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

Descrizione	Importo
Sanzione, per opere realizzate senza comunicazione, stabilita dall'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016	€ 1.000,00
Onorario tecnico, diritti di segreteria e marche da bollo	€ 700,00
Totale	€ 1.700,00

Inoltre, sui terreni sono presenti le seguenti difformità:

Bene 2 (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 25 part 1277:

Sul terreno è stata realizzata una struttura priva di autorizzazione, inglobata al Bene 1, della quale si prevede la demolizione ed il ripristino dei luoghi, come descritto e quantificato nella sezione relativa al Bene 1 della presente consulenza.

Bene 3 (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 25 part 1276:

Non sono presenti difformità.

j) IMMOBILI ABUSIVI

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

k) SANATORIA O CONDONO

Le difformità riscontrate negli immobili pignorati, descritte in risposta ai quesiti precedenti, sono regolarizzabili a seguito di presentazione di pratiche ordinarie in quanto gli interventi risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Non è necessaria la presentazione di alcuna sanatoria "straordinaria" per gli abusi commessi.

l) ABUSO NON SANABILE

Bene 2 (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 25 part 1277:

Sul terreno è stata realizzata una struttura priva di autorizzazione, inglobata al Bene 1, della quale si prevede la demolizione ed il ripristino dei luoghi, come descritto e quantificato nella sezione relativa al Bene 1 della presente consulenza.

Bene 3 (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 25 part 1276:

Non vi sono abusi non sanabili.

Bene 4 (Tabella 1) - Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub 3:

Non vi sono abusi non sanabili.

Bene 5 (Tabella 1) - Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub 4:

Non vi sono abusi non sanabili.

Bene 6 (Tabella 1) - Garage in catasto al Fg 25 part 62 sub 1:

Non vi sono abusi non sanabili.

m) FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI

Dagli atti esaminati si evince un'assunzione di vincolo per densità edilizia fissata dal P.F. costituito in data 27/03/1974, registrato in Acireale il 02/04/1974 al n. 1363 (ALLEGATO 16).

Inoltre i beni ricadono in zone vincolate urbanisticamente come già descritte in risposta al quesito *h*.

n) FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI POSSIBILE CANCELLAZIONE

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

o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto di proprietà sul bene del debitore è di esclusiva proprietà, acquisito mediante Atto Notarile Pubblico.

p) SPESE FISSE E STRAORDINARIE

I beni non sono inseriti all'interno di un condominio, appartengono ad un unico proprietario pertanto non si hanno spese fisse di gestione.

q) DISPONIBILITA' DEI BENI

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 01/02/2024 congiuntamente all'Avvocato custode nominato nell'ambito della stessa procedura, si è constatato che l'immobile risultava residenza dell'esecutata, momentaneamente ospitata dai figli nel bene 7.

r) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in esame sono siti nel Comune di Acireale, frazione San Giovanni Bosco, via Castelnuovo Don Bosco n. 75-77. Il contesto urbano in cui ricadono i beni esaminati è una frazione del Comune di Acireale, situata a circa 5 Km a nord rispetto al centro abitato di Acireale, con

numerosi immobili residenziali ma sprovvista di servizi essenziali che sono però raggiungibili in pochi minuti d'auto.

Nel dettaglio i beni sono:

- Fabbricato composto da due piani fuori terra costituito al piano terra da un appartamento (Bene 4) ed un garage (Bene 6) ed al piano primo da un appartamento (Bene 5).
- Terreni di pertinenza del fabbricato (Beni 2 e 3).

L'accesso ai sopradetti beni avviene dalla via Castelnuovo Don Bosco:

- dal civico n. 75 si ha l'accesso all'appartamento posto al piano primo (Bene 5);
- dal civico n. 75/A si ha l'accesso al garage (Bene 6);
- dal civico n. 77 si ha accesso all'appartamento al piano terra (Bene 4);

I terreni oggetto della presente (Beni 2 e 3) hanno accesso dai sopradetti civici in quanto si trovano nella zona retrostante il fabbricato

I sopradetti beni risultano censiti:

- Bene 2: Catasto Terreni - Foglio 25 particella 1277 – Terreno – Agrumeto;
- Bene 3: Catasto Terreni - Foglio 25 particella 1276 – Terreno – Agrumeto;
- Bene 4: Catasto Fabbricati - Foglio 25 particella 62 sub. 3 – Appartamento (categoria catastale A/4);
- Bene 5: Catasto Fabbricati - Foglio 25 particella 62 sub. 4 – Appartamento (categoria catastale A/4);
- Bene 6: Catasto Fabbricati - Foglio 25 particella 62 sub. 1 – Garage (categoria catastale C/6).

Qui di seguito viene riportata la descrizione di ogni singolo bene.

Bene 2 (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 25 part 1277:

Il terreno, dell'estensione catastale di 7 mq, risulta oggi inglobato al cortile pertinenziale del fabbricato alla particella 63 (Bene 1). Su tale cortile pertinenziale oggi si trova una struttura abusivamente realizzata della quale, per come riportato nella descrizione del Bene 1 se ne prevede la demolizione ed il ripristino dei luoghi. A tale particella di terreno si accede dall'interno del fabbricato con accesso dal civico n. 75. Una volta demolito l'abuso commesso e ripristinati i luoghi tale particella di terreno farà parte del giardino/cortile pertinenziale al fabbricato unitamente alla particella 1276.

Il terreno in esame confina: a nord in parte con il fabbricato particella 62 (oggetto della presente) ed in parte con il terreno particella 1276 (oggetto della presente), a sud e ad est con il fabbricato particella 63 (oggetto della presente), ad ovest con il terreno particella 1276.

Bene 3 (Tabella 1) - Terreno in catasto al Fg 25 part 1276:

Il terreno, dell'estensione catastale di 813 mq, risulta pavimentato nella parte a ridosso del fabbricato mentre la restante parte risulta essere incolta. L'accesso avviene dal fabbricato sito sulla via Castelnuovo Don Bosco n. 75. Il terreno si presenta terrazzato ma attualmente il suo utilizzo non è agricolo ma, privo di potenzialità edificatoria, è di fatto un giardino pertinenziale del fabbricato.

Il terreno in esame confina: a nord con terreni di altra ditta (particelle 1070 e 1071), a sud in parte con il terreno particella 1277 (oggetto della presente) ed in parte con terreni di altra ditta (particelle 64, 66 e 1275), ad est in parte con il terreno particella 1277 (oggetto della presente) ed in parte con il fabbricato particella 62 (oggetto della presente), ad ovest confina con la via Nazionale (SS. 114 Orientale Sicula).

Bene 4 (Tabella 1) – Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 3:

L'appartamento in esame, realizzato in epoca antecedente al 1967, è sito al piano terra ed ha accesso dalla via Castelnuovo Don Bosco n. 77. Entrando nell'appartamento troviamo un corridoio con a sinistra un vano che si trova direttamente collegato ad un altro vano ed in fondo si trova il vano cucina. L'appartamento, di antica fattura, era originariamente previsto senza bagno interno, ma per ovviare a tale assenza è stato realizzato un bagno all'interno del garage confinante. Tale bagno, comprensivo di antibagno, risulta ad uso dell'appartamento.

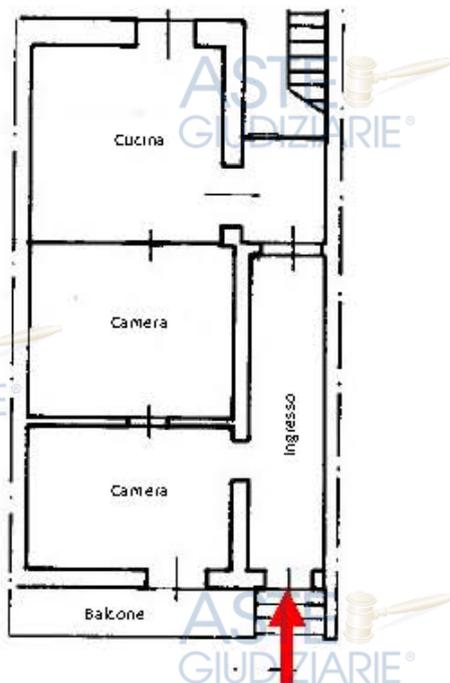
Si rileva che attualmente l'apertura presente nel vano cucina ha affaccio su un cortile (63 mq) che catastalmente risulta intestato ad altra ditta (particella 1070), ciò in quanto originariamente i beni confinanti con quelli oggetto di esecuzione appartenevano ad un unico proprietario.

L'appartamento ha una struttura portante in muratura, una superficie utile di circa 75 mq, un'altezza interna pari a 3,60 m e si presenta pavimentato nelle stanze e nel corridoio con rivestimento in cemento decorato mentre la cucina con mattonelle in graniglia di marmo.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno con vetri protetti da scuri in legno. L'appartamento si trova in un sufficiente stato di manutenzione, sono presenti macchie di umidità e scrostamento di intonaco.

Gli impianti elettrico e idrico sono stati realizzati all'epoca della costruzione e pertanto risultano privi di certificato di messa a norma.

L'appartamento confina: a nord con un fabbricato di altra ditta (particella 281), a sud con il garage sub 1 (oggetto della presente), ad ovest ha affaccio sul terreno di altra ditta (particella 1070), mentre ad est ha affaccio sulla via Castelnuovo Don Bosco da cui ha accesso.



Distribuzione interna dell'appartamento (fuori scala)

Bene 5 (Tabella 1) – Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 4:

L'appartamento in esame, realizzato tra il 1974 ed il 1976, è sito al piano primo ed ha accesso dalla via Castelnuovo Don Bosco n. 75. Il portone d'ingresso all'appartamento è sito al piano terra, da qui si accede ad un androne alla cui destra troviamo il collegamento interno con il garage (Bene 6) mentre di fronte troviamo la scala che conduce al piano primo. Al piano primo troviamo un grande salone dalla cui destra si accede alla cucina e da qui ad una lavanderia. Dalla cucina si ha accesso al terrazzo lato ovest, parzialmente coperto con una tettoia, e da qui, tramite una scala scoperta si giunge al cortile ed al terreno pertinenziale attraversando un cortile di 63 mq catastalmente intestato ad altra ditta (particella 1070), ciò in quanto originariamente i beni confinanti con quelli oggetto di esecuzione appartenevano ad un unico proprietario. Dalla lavanderia si ha invece accesso ad un terrazzo/balcone posto sul lato est che ha affaccio sulla via Castelnuovo Don Bosco. Alla sinistra del salone troviamo invece un disimpegno che conduce al bagno ed alla camera da letto.

L'appartamento ha una superficie utile di circa 115 mq, un'altezza interna pari a 3 m e si presenta pavimentato con rivestimento in ceramica in tutte le stanze.

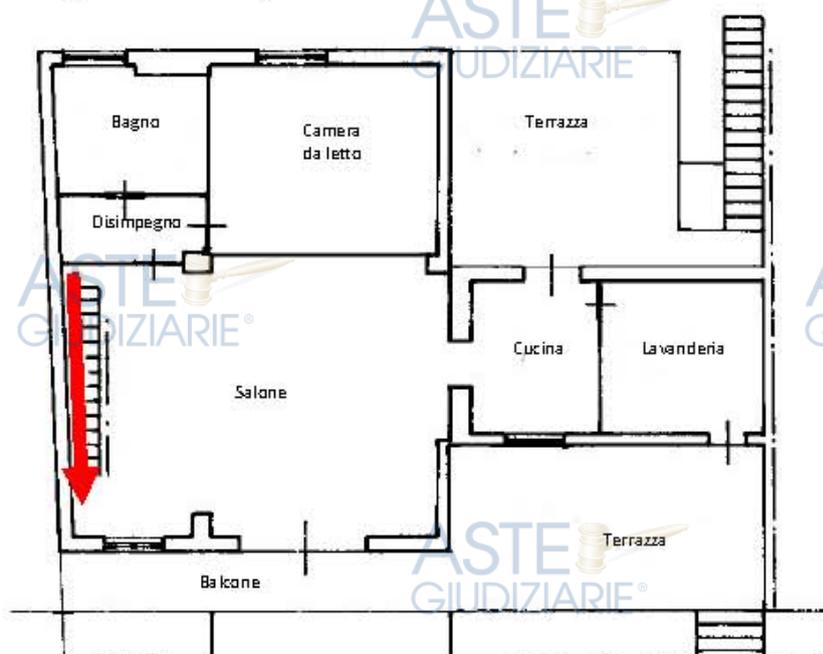
La struttura portante è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, con solai in latero-cemento.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con vetri protetti da serranda avvolgibile. L'appartamento si trova in un sufficiente stato di manutenzione, vi sono

macchie di umidità e lesioni superficiali all'intonaco.

Gli impianti elettrico e idrico sono stati realizzati sottotraccia. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, al momento del sopralluogo non è stata indicata la presenza di certificato di messa a norma. Durante il sopralluogo si è appurata la presenza di un climatizzatore e di un caminetto posti nel salone. Nel garage (Bene 6) è presente una caldaia per la produzione di acqua calda alimentata da bombola.

L'appartamento confina: a nord con un fabbricato di altra ditta (particella 281), a sud in parte con il terreno particella 1277 (oggetto della presente) ed in parte con il fabbricato particella 63 (oggetto della presente), ad est ha affaccio sulla via Castelnuovo Don Bosco da cui ha accesso, ad ovest ha affaccio in parte sul terreno particella 1276 (oggetto della presente) ed in parte su terreno di altra ditta (particella 1070).



Distribuzione interna dell'appartamento (fuori scala)

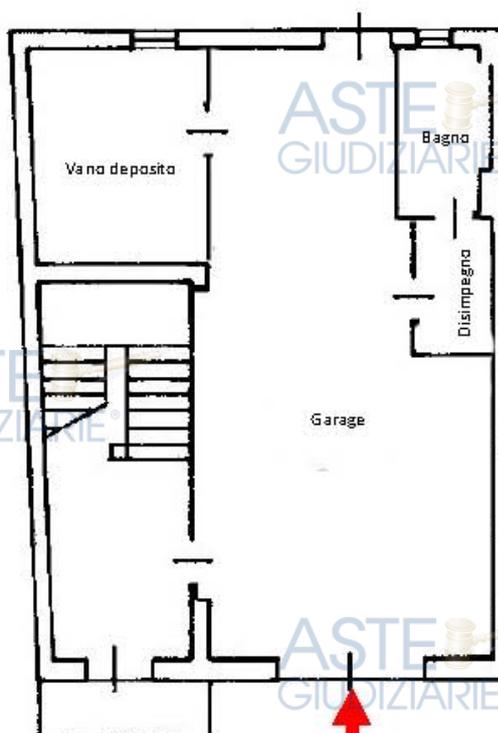
Bene 6 (Tabella 1) – Garage in catasto al Fg 25 part 62 sub. 1:

Il garage in esame, realizzato in epoca antecedente al 1967 ma oggetto di ristrutturazione tra il 1974 ed il 1976, ha accesso dalla via Castelnuovo Don Bosco n. 75/A. Sulla superficie del garage, a destra, è stato ricavato un bagno con accesso da un disimpegno che collega anche all'appartamento (Bene 4). Sulla sinistra vi è una porta che conduce ad un vano deposito, in cui è presente una caldaia. Il garage dal lato ovest ha affaccio sul cortile pertinenziale (terreno particella 1276).

La struttura portante è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, con solai in latero-cemento.

Il garage ha una superficie utile di circa 70 mq, un'altezza interna pari a 3,65 m e si presenta non pavimentato con rifiniture al rustico. L'accesso al garage dalla via Castelnuovo Don Bosco avviene mediante un portone in ferro mentre la porta di accesso al cortile interno è di legno e con vetri.

Il garage confina: a nord con appartamento sub 3 (oggetto della presente), a sud con il fabbricato particella 63 (oggetto della presente), ad est ha affaccio sulla via Castelnuovo Don Bosco da cui ha accesso, mentre ad ovest ha affaccio sul terreno particella 1276 (oggetto della presente).



Distribuzione interna del garage (fuori scala)

s) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per la stima dei beni è stato applicato 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.

Nel dettaglio sono state eseguite due stime distinte:

Stima 1. Relativa all'appartamento al piano terra (Bene 4);

Stima 2. Relativa all'appartamento al piano primo (Bene 5), inserendo come pertinenze dell'immobile: il garage (Bene 6) ed i terreni utilizzati come cortile/giardino (Beni 2 e 3).

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 i beni pignorati 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 i beni 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=scasso; 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 i subject, per omogeneità di analisi sono quelle riportate nelle visure catastali determinate secondo il D.P.R. n. 138/98.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni alla data di stima (25/03/2024).

Si procederà adesso alle due stime sopra descritte stima precisando che sono stati utilizzati i medesimi comparabili.

Stima 1: Bene 4 (Tabella 1) – Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 3:

Ricerca comparabili



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

Comparabile unità A			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	Destinazione	Acronimo	Superficie mq
	Superficie principale	SUP	145,00
	Superficie secondaria	SUS	230,00
			N°
Servizi	SER		1
Piano	LIV		0
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)	STM		3
Atto di provenienza	Atto compravendita del 19/06/2023 Repertorio n.43004 e Raccolta n. 24956 trascritto a Catania (CT) il 16/06/2023 ai nn. 31155/23478. Notaio Paolo Saporita.		
Data (mesi antecedenti la data di stima)	9		
Prezzo compravendita	Si ritiene congruo il prezzo di compravendita € 90.000,00		

Comparabile unità B			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	Destinazione	Acronimo	Superficie mq
	Superficie principale	SUP	115,00
	Superficie secondaria	SUS	230,00
			N°
Servizi	SER	1	
Piano	LIV	0	
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)	STM	4	
Atto di provenienza	Atto compravendita del 18/07/2023 Repertorio n. 13888 e Raccolta n. 9036 trascritto a Catania (CT) il 01/08/2023 ai nn. 38660/29176 Notaio Raffaella Galeardi.		
Data (mesi antecedenti la data di stima)	8		
Prezzo compravendita	Si ritiene congruo il prezzo di compravendita € 82.766,05		

Descrizione del subject

Subject			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	Destinazione	Acronimo	Superficie mq
	Superficie principale	SUP	74,00
	Superficie secondaria	SUS	7,00
			N°
Servizi	SER	1	
Piano	LIV	0	
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)	STM	3	
Atto di provenienza	Atto compravendita del 18/12/2014 Repertorio n. 35684 registrato in Acireale il 05/01/2015 al n. 9/1T Notaio Paolo Saporita in Acireale		
Data (momento della stima)	0		

Tabella dati

TABELLA DATI				
Caratteristiche		UNITA' A	UNITA' B	SUBJECT
Prezzo totale (€)	PRZ	90.000,00	82.766,05	-
Data (mesi antecedenti la data di stima)	DAT	9	8	0
Superficie principale (m ²)	SUP	145,00	115,00	74,00
Superficie secondaria (m ²)	SUS	230,00	230,00	7,00
Servizi	SER	1	1	1
Piano	LIV	0	0	0
Stato di manutenzione (1,2,3,4,5)	STM	3	4	3

Determinazione saggio variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi)

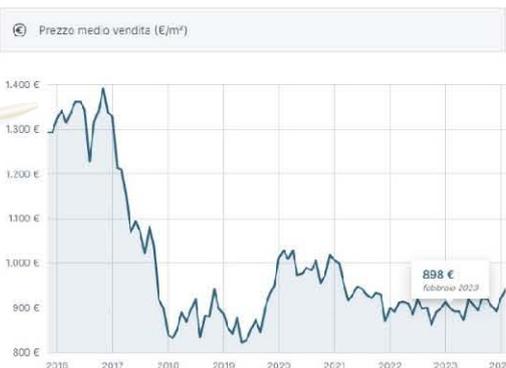
Il saggio di variazione dei prezzi è stato determinato mediante l'uso del saggio di variazione temporale dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare locale.

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

immobiliare.it Agenzie Prezzi Immobili Valuta casa Mutui

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Mangano, Guardia, San Giovanni Bosco

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Mangano, Guardia, San Giovanni Bosco, sia in vendita sia in affitto.



immobiliare.it Agenzie Prezzi Immobili Valuta casa Mutui

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Mangano, Guardia, San Giovanni Bosco

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Mangano, Guardia, San Giovanni Bosco, sia in vendita sia in affitto.



Andamento dei prezzi tratto da www.immobiliare.it in data 25/03/2024

Comune di Acireale		
Periodo	Febbraio 2023	Febbraio 2024
Valore medio	€/m ² 898	€/m ² 940
Calcolo saggio	$\frac{940-898}{898} \times 100\% = 4,68\%$	

Indici ed altre informazioni mercantili

INDICI MERCANTILI E ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO	
Indici	Valori
Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi)	0,0468
Ai fini della determinazione della superficie commerciale	
Superficie secondaria	0,20
Altre informazioni	
Servizi	€ 5.000,00
Livello di piano	0,01
Costo della ristrutturazione per il passaggio da un livello all'altro	€ 8.000,00

Superfici commerciali

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

SUPERFICIE COMMERCIALE $S_{comm} = S_1 + \sum \pi_i * S_i$	
SUP commerciale comparabile A (m ²)	191,00
SUP commerciale comparabile B (m ²)	161,00
SUP commerciale subject (m ²)	75,40

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 – 351,00 € 90.000,00 * (-0,0468/12)	€/mese – 322,79 € 82.766,05 * (-0,0468/12)

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
	€/ m ² 471,20 € 90.000,00/191,00	€/ m ² 514,07 € 82.766,05 /161,00
€/m² 471,20 (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 94,24 471,20 * 0,20	

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	€ 90.000,00	€ 82.766,05	
Data	DAT	9 (0-9) * (-€ 351,00) € 3.159,00	8 (0-8) * (-€ 322,79) € 2.582,32	0
Superficie principale	SUP	145 (74-145) * (€471,20) - € 33.455,20	115 (74-115) * (€471,20) - € 19.319,20	74
Superficie secondaria	SUS	230 (7-230) * (€94,24) - € 21.015,52	230 (7-230) * (€94,24) - € 21.015,52	7
Servizi	SER	1 (1-1) * (€ 5.000,00) € 0,00	1 (1-1) * (€ 5.000,00) € 0,00	1
Piano	LIV	0 (0-0) * (€90.000,00*-0,01) € 0,00	0 (1-1) * (€82.766,05*-0,01) € 0,00	0
Stato di manutenzione	STM	3 (3-3) * (€ 8.000,00) € 0,00	4 (3-4) * (€ 8.000,00) - € 8.000,00	3
Prezzi corretti		€ 38.688,28	€ 37.013,65	

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		
		€ 36.688,28		€ 37.013,65	
Calcolo divergenza percentuale assoluta d%					
Formula	$d\% = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} * 100\%$	$d\% \leq 5\%$	V _{max}	Valore massimo	€ 37.013,65
			V _{min}	Valore minimo	€ 36.688,28
	d%	4,52 %	Esito		Soluzione
Verifica	$\frac{€37.013,65 - €36.688,28}{€36.688,28} * 100\%$		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	€ 36.688,28	€ 37.013,65
Peso comparabili	50%	50%
Valore stimato	$(€ 36.688,28 + € 37.013,65) / 2 = € 37.850,97$	

NOTA:

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

- Superficie commerciale: 75,40 m² (medesima utilizzata nel rapporto di valutazione)
- Quotazione OMI Anno 2023 - Semestre 2 – Zona E6 - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale Min €/m² 450,00 – Max €/m² 670,00
- Valore €/m² 502,00 (€ 37.850,97 / 75,40 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		€ 37.850,97
Spese per regolarizzazione catastale		0,00
Spese per regolarizzazione urbanistica		0,00
VALORE DI MERCATO		€ 37.850,97

Stima 2: Bene 2 (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 25 part 1277; Bene 3 (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 25 part 1276; Bene 5 (Tabella 1) – Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 4; Bene 6 (Tabella 1) – Garage in catasto al Fg 25 part 62 sub. 1.

Ricerca comparabili



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

Comparabile unità A			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
	Destinazione	Acronimo	Superficie mq
Superfici	Superficie principale	SUP	145,00
	Superficie secondaria	SUS	230,00
			N°
Servizi		SER	1
Piano		LIV	0
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)		STM	3
Atto di provenienza	Atto compravendita del 19/06/2023 Repertorio n.43004 e Raccolta n. 24956 trascritto a Catania (CT) il 16/06/2023 ai nn. 31155/23478. Notaio Paolo Saporita.		
Data (mesi antecedenti la data di stima)	9		
Prezzo compravendita	Si ritiene congruo il prezzo di compravendita € 90.000,00		

Comparabile unità B			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	Destinazione	Acronimo	Superficie mq
	Superficie principale	SUP	115,00
	Superficie secondaria	SUS	230,00
			N°
Servizi	SER		1
Piano	LIV		0
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)	STM		4
Atto di provenienza	Atto compravendita del 18/07/2023 Repertorio n. 13888 e Raccolta n. 9036 trascritto a Catania (CT) il 01/08/2023 ai nn. 38660/29176 Notaio Raffaella Galeardi.		
Data (mesi antecedenti la data di stima)	8		
Prezzo compravendita	Si ritiene congruo il prezzo di compravendita € 82.766,05		

Descrizione del subject

Subject			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	Destinazione	Acronimo	Superficie mq
	Superficie principale	SUP	115,00
	Superficie secondaria	SUS	60,00
	Superficie garage	BOX	69,00
	Superficie giardino	GIA	820,00
			N°
Servizi	SER		1
Piano	LIV		1
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)	STM		3
Atto di provenienza	Atto compravendita del 18/12/2014 Repertorio n. 35684 registrato in Acireale il 05/01/2015 al n. 9/1T Notaio Paolo Saporita in Acireale		
Data (momento della stima)	0		

Tabella dati

TABELLA DATI				
Caratteristiche		UNITA' A	UNITA' B	SUBJECT
Prezzo totale (€)	PRZ	90.000,00	82.766,05	-
Data (mesi antecedenti la data di stima)	DAT	9	8	0
Superficie principale (m ²)	SUP	145,00	115,00	115,00
Superficie secondaria (m ²)	SUS	230,00	230,00	60,00
Superficie del garage (m ²)	BOX	0,00	0,00	69,00
Superficie del giardino/cortile	GIA	0,00	0,00	820,00
Servizi	SER	1	1	1
Piano	LIV	0	0	1
Stato di manutenzione (1,2,3,4,5)	STM	3	4	3

Determinazione saggio variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi)

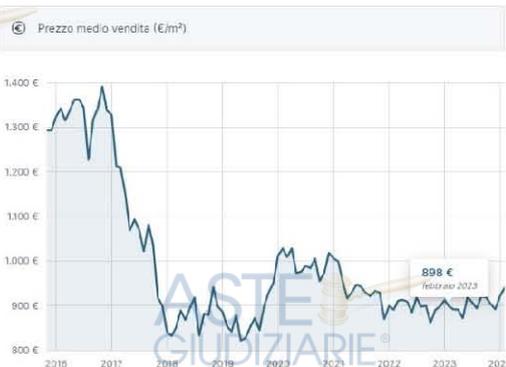
Il saggio di variazione dei prezzi è stato determinato mediante l'uso del saggio di variazione temporale dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare locale.

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



Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Mangano, Guardia, San Giovanni Bosco

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Mangano, Guardia, San Giovanni Bosco, sia in vendita sia in affitto.



Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Mangano, Guardia, San Giovanni Bosco

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Mangano, Guardia, San Giovanni Bosco, sia in vendita sia in affitto.



Andamento dei prezzi tratto da www.immobiliare.it in data 25/03/2024

Comune di Acireale		
Periodo	Febbraio 2023	Febbraio 2024
Valore medio	€/m ² 898	€/m ² 940
Calcolo saggio	$\frac{940-898}{898} \times 100\% = 4,68\%$	

Indici ed altre informazioni mercantili

INDICI MERCANTILI E ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO	
Indici	Valori
Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi)	0,0468
Ai fini della determinazione della superficie commerciale	
Superficie secondaria	0,20
Superficie del garage	0,30
Superficie del giardino/cortile	0,05
Altre informazioni	
Servizi	€ 5.000,00
Livello di piano	0,01
Costo della ristrutturazione per il passaggio da un livello all'altro	€ 8.000,00

Superfici commerciali

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

SUPERFICIE COMMERCIALE $S_{comm} = S_1 + \sum \pi_i * S_i$	
SUP commerciale comparabile A (m ²)	191,00
SUP commerciale comparabile B (m ²)	161,00
SUP commerciale subject (m ²)	188,70

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 – 351,00 € 90.000,00 * (-0,0468/12)	€/mese – 322,79 € 82.766,05 * (-0,0468/12)

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 471,20 € 90.000,00/191,00	€/m² 514,07 € 82.766,05 /161,00
€/m² 471,20 (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 94,24 471,20 * 0,20	

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 141,36 471,20 * 0,30	

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE DEL GIARDINO		
$p_{(GIA)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma * \pi_{GIA} = p_{(SUP)} * \pi_{GIA}$		
p(GIA)	€/m² 23,56 471,20 * 0,05	

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	€ 90.000,00	€ 82.766,05	
Data	DAT	9 (0-9) * (-€ 351,00) € 3.159,00	8 (0-8) * (-€ 322,79) € 2.582,32	0
Superficie principale	SUP	145 (115-145) * (€471,20) - € 14.136,00	115 (115-115) * (€471,20) € 0,00	115
Superficie secondaria	SUS	230 (60-230) * (€ 94,24) - € 16.020,80	230 (60-230) * (€ 94,24) - € 16.020,80	60
Superficie del garage	BOX	0 (69-0) * (€141,36) € 9.753,84	0 (69-0) * (€141,36) € 9.753,84	69
Superficie del giardino/cortile	GIA	0 (820-0) * (€23,56) € 19.319,20	0 (820-0) * (€23,56) € 19.319,20	820
Servizi	SER	1 (1-1) * (€ 5.000,00) € 0,00	1 (1-1) * (€ 5.000,00) € 0,00	1
Piano	LIV	0 (1-0) * (€90.000,00*-0,01) - € 900,00	0 (1-0) * (€82.766,05*-0,01) - € 827,66	1
Stato di manutenzione	STM	3 (3-3) * (€ 8.000,00) € 0,00	4 (3-4) * (€ 8.000,00) - € 8.000,00	3
Prezzi corretti		€ 91.175,24	€ 89.572,95	

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		
		€ 91.175,24		€ 89.572,95	
Calcolo divergenza percentuale assoluta $d\%$					
Formula	$d\% = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} * 100\%$	$d\% \leq 5\%$	V_{max}	Valore massimo	€ 91.175,24
			V_{min}	Valore minimo	€ 89.572,95
	$d\%$	1,79 %	Esito		Soluzione
Verifica	$\frac{€91.175,24 - €89.572,95}{€89.572,95} * 100\%$		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	€ 91.175,24	€ 89.572,95
Peso comparabili	50%	50%
Valore stimato	$(€ 91.175,24 + € 89.572,95) / 2 = € 90.374,09$	

NOTA:

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

- Superficie commerciale: 188,70 m² (medesima utilizzata nel rapporto di valutazione)
- Quotazione OMI Anno 2023 - Semestre 2 – Zona E6 - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale Min €/m² 450,00 – Max €/m² 670,00
- Valore €/m² 478,93 (€ 90.374,09 / 188,70 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	€ 90.374,09
Spese per regolarizzazione catastale	- € 1.400,00
Spese per regolarizzazione urbanistica	- € 3.200,00
VALORE DI MERCATO	€ 85.774,09

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

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

Stima	Bene (Tabella 1)	Valore di mercato	Riduzione per assenza di garanzia per vizi (tra 15% e 20%)	Valore di vendita giudiziaria (arrotondato)
Stima 1	Bene 4 Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 3	€ 37.850,97	17,5%	€ 31.200 (euro trentunomiladuecento/00)
Stima 2	Bene 2 Terreno in catasto al Fg 25 part 1277; Bene 3 Terreno in catasto al Fg 25 part 1276; Bene 5 Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 4; Bene 6 Garage in catasto al Fg 25 part 62 sub. 1.	€ 85.774,09	17,5%	€ 70.700 (euro settantamilasettecento/00)

u) VENDITA

Trattasi di unico stabile a due piani fuori terra composto da un garage ed un appartamento al piano terra e un appartamento al piano primo. Fa parte del fabbricato il terreno circostante destinato a giardino pertinenziale.

Il fabbricato ad oggi costituisce un corpo di fabbrica unico, esistono degli spazi comuni condivisi come il bagno al piano terra condiviso dal garage e dall'appartamento.

Inoltre gli appartamenti hanno entrambi affaccio sul terreno agricolo, destinato a giardino esterno, oggetto della presente. Ai fini della vendita la scrivente è dunque del parere che i beni esaminati debbano costituire un lotto unico in quanto la suddivisione in lotti singoli creerebbe delle servitù poco funzionali che determinerebbero un deprezzamento dei beni.

Lotto 2 - Unico lotto composto dai seguenti beni:

Bene 2: Terreno in catasto al Fg 25 part 1277

Bene 3: Terreno in catasto al Fg 25 part 1276

Bene 4: Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 3

Bene 5: Appartamento in catasto al Fg 25 part 62 sub. 4

Bene 6: Garage in catasto al Fg 25 part 62 sub. 1

Valore di vendita giudiziaria: € 101.900

v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

w) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA

Non è necessario dividere i beni pignorati in quota.

x) PROGETTO DI DIVISIONE

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



Beni 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 (Tabella 1)

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

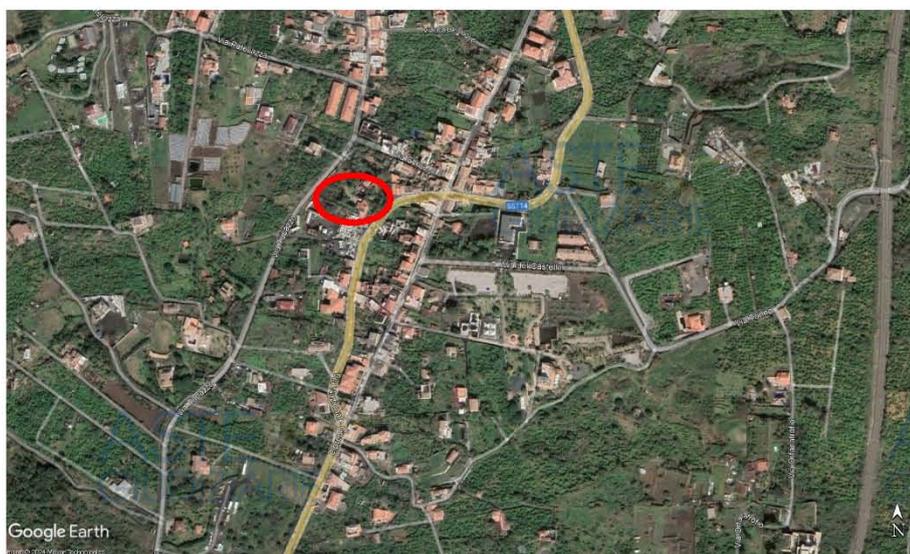
I beni in esame, pignorati per la sola quota di pieno diritto di usufrutto, sono siti nel Comune di Acireale, frazione San Giovanni Bosco, via Nazionale Mangano n. 73 e nel dettaglio sono:

- Fabbricato composto da un piano fuori terra catastalmente destinato a magazzino ma di fatto utilizzato come civile abitazione (Bene 7).
- Terreno di pertinenza del fabbricato (Beni 8, 9, 10, 11 e 12).

L'accesso ai sopradetti beni avviene dalla via Nazionale Mangano n. 73, un ingresso secondario si ha dalla via Tuppazzo n. 34.

I sopradetti beni risultano censiti:

- Bene 7: Catasto Fabbricati - Foglio 25 particella 910 – Magazzino (C/2);
- Bene 8: Catasto Terreni - Foglio 25 particella 26 – Terreno – Agrumeto;
- Bene 9: Catasto Terreni - Foglio 25 particella 562 – Terreno – Incolto sterrato;
- Bene 10: Catasto Terreni - Foglio 25 particella 24 – Terreno – Agrumeto;
- Bene 11: Catasto Terreni - Foglio 25 particella 561 – Terreno – Area rurale;
- Bene 12: Catasto Terreni - Foglio 25 particella 563 – Terreno – Agrumeto;





Accesso pedonale e carrabile
dalla via Nazionale Mangano



Accesso carrabile dalla via
Tuppazzo

I sopradetti beni confinano:

Bene 7 (Tabella 1) - Il fabbricato in catasto al Fg 25 part 910 confina: con la particella di terreno 24 (oggetto della presente) in quanto si trova all'interno della stessa.

Bene 8 (Tabella 1) - Il terreno in catasto al Fg 25 part 26 confina: a nord con terreno di altra ditta (particella 564), a sud con terreno di altra ditta (particella 565), ad est con il terreno particella 24 (oggetto della presente), ad ovest con la via Tuppazzo (part 691).

Bene 9 (Tabella 1) - Il terreno in catasto al Fg 25 part 562 confina: a nord con terreno di altra ditta (particella 926), a sud con il terreno particella 563 (oggetto della presente), ad est con la via Nazionale Mangano da cui ha accesso, ad ovest con il terreno particella 24 (oggetto della presente).

Bene 10 (Tabella 1) - Il terreno in catasto al Fg 25 part 24 confina: a nord con terreni di altra ditta (particelle 558 e 926), a sud in parte con il terreno particella 561 (oggetto della presente) ed in parte con terreno di altra ditta (particella 560), ad est con i terreni particelle 562 e 563 (oggetto della presente), ad ovest con il terreno particella 26 (oggetto della presente).

Bene 11 (Tabella 1) - Il terreno in catasto al Fg 25 part 561 confina: a nord, ad est e ad ovest con il terreno particella 24 (oggetto della presente), a sud con proprietà di altra ditta (particella 25).

Bene 12 (Tabella 1) - Il terreno in catasto al Fg 25 part 563 confina: a nord con terreno particella 562 (oggetto della presente), a sud con terreno di altra ditta (particella 28), ad est con la via Nazionale Mangano da cui ha accesso, ad ovest con il terreno particella 24 (oggetto della presente).

b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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

c) PROPRIETA' DEL BENE

L'usufrutto dei beni pignorati risulta appartenere alla ditta esecutata:



La nuda proprietà dei beni appartiene ai seguenti comproprietari:



d) PROVENIENZA DEL BENE

L'usufrutto vitalizio dei beni pignorati Fg. 25 Part.lle 910, 563, 24, 26, 561 e 562 è pervenuto alla ditta esecutata mediante Atto di Donazione rogato dal notaio Ivan Basso in Acireale in data 22/05/2001, repertorio n. 33109 raccolta n. 18473, registrato in Acireale il 01/06/2001, al n. 933 serie 1V (ALLEGATO 3).

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

e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti risulta completa.

f) ISRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI

Sui beni, censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 25 particelle: 910, 563, 24, 26, 561 e 562 risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli (ALLEGATO 6):

- TRASCRIZIONE del 16/02/2022 - Registro Particolare n. 4822 - Registro Generale n. 6463.

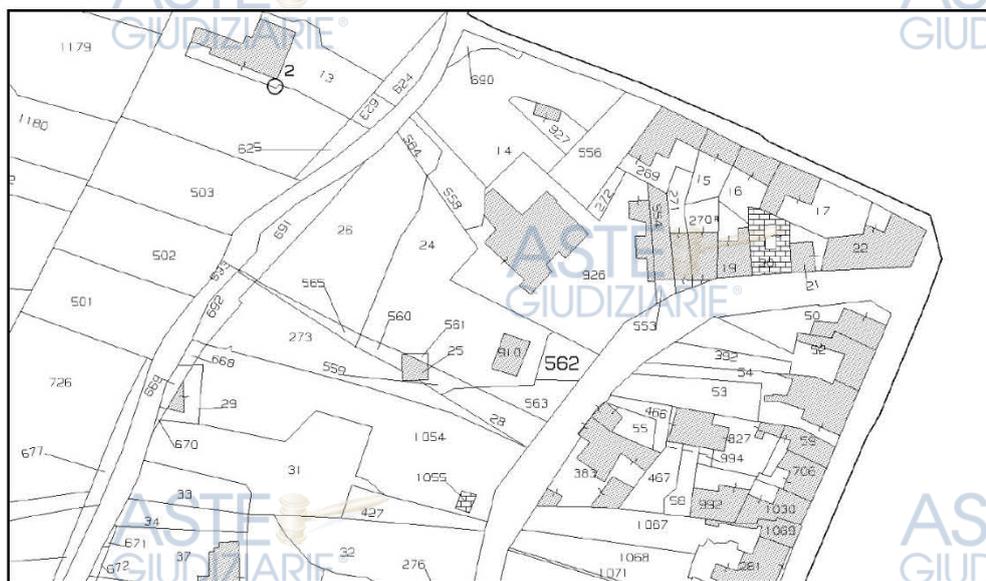
Pubblico ufficiale: U.N.E.P. del Tribunale Di Catania, Repertorio n. 10306 del 19/01/2022 - Atto Esecutivo o Cautelare – **Verbale di Pignoramento Immobili**.

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 accatastrati. I dati identificativi dell'immobile, come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli riportati nella visura catastale.

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania (servizio online) sono state reperite le planimetrie catastali (per le unità urbane) e le visure storiche degli immobili (ALLEGATI 9 e 12).



Stralcio estratto di mappa (fuori scala)

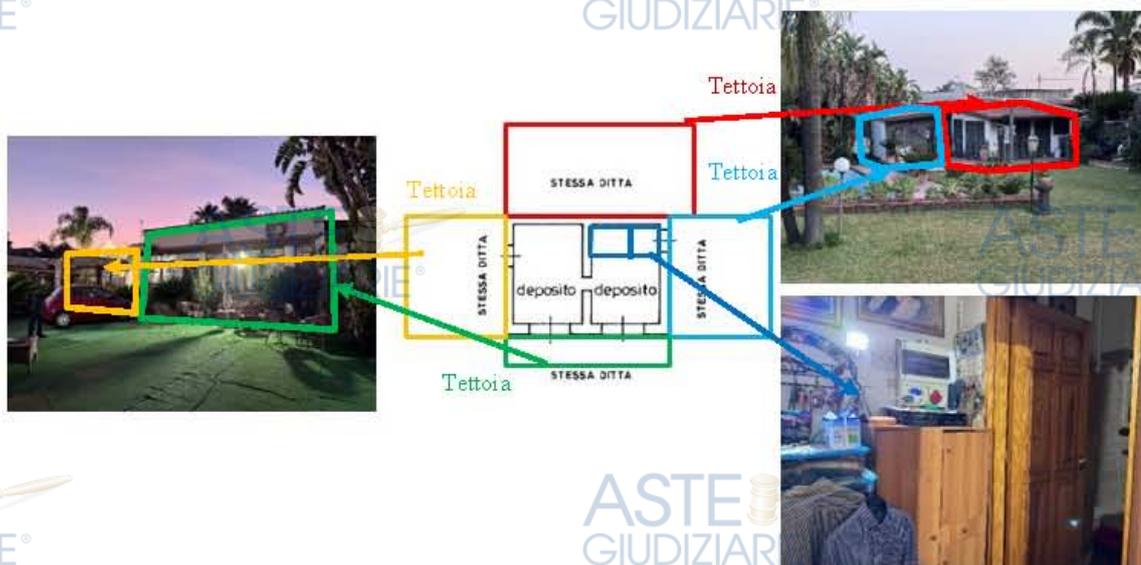
In sede di sopralluogo, effettuato in data 01/02/2024, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici per verificare la consistenza dell'immobile e la conformità alla planimetria catastale.

Bene 7 (Tabella 1) - Il fabbricato in catasto al Fg 25 part 910:

Nell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Cambio di destinazione d'uso del bene da magazzino a civile abitazione;
- Realizzazione di bagno ed antibagno con accesso da un vano;

- Realizzazione di quattro tettoie chiuse annesse all'impianto originario, destinate a vani della civile abitazione.



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

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo non risultano essere state autorizzate dal Comune. Per alcune opere si potrà prevedere il mantenimento, come il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione e la realizzazione del bagno e del relativo antibagno. Mentre, per quanto riguarda le tettoie chiuse, realizzate in ampliamento, esse determinano un incremento di volume del fabbricato esistente non autorizzato ed in contrasto con la normativa urbanistica vigente, e pertanto non se ne può prevedere il mantenimento. Anche le eventuali tettoie aperte non potrebbero essere mantenute (a seguito di eventuale demolizione delle strutture murarie realizzate a chiusura) in quanto, secondo la normativa vigente, il volume delle strutture pertinenziali (come le tettoie realizzate in struttura precaria) deve rientrare nel limite del 20% del volume dell'edificio principale (art. 3 punto e.6 del D.P.R. 380/01). Alla luce di quanto esposto, calcolando il 20% della volumetria del fabbricato principale si potrà prevedere il mantenimento di una tettoia di superficie massima pari a 20 mq, previa autorizzazione degli Enti preposti alla tutela dei vincoli e del Genio Civile.

Per regolarizzare, dal punto di vista urbanistico, la situazione degli immobili sarà necessario presentare un'istanza al Comune, e successivamente si potrà procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali (Spese tecniche per perfezionamento planimetrie e oneri catastali € 1.000,00).

Bene 8 (Tabella 1) - Il terreno in catasto al Fg 25 part 26:

Il terreno, dell'estensione catastale di 1.115 mq, risulta conforme alla mappa catastale.

Bene 9 (Tabella 1) – Il terreno in catasto al Fg 25 part 562:

Il terreno, dell'estensione catastale di 158 mq, risulta conforme alla mappa catastale.

Bene 10 (Tabella 1) – Il terreno in catasto al Fg 25 part 24:

Il terreno, dell'estensione catastale di 1.095 mq, risulta conforme alla mappa catastale ad eccezione delle tettoie chiuse, realizzate come ampliamento del fabbricato principale (particella 910) che insistono sulla particella in esame.

Bene 11 (Tabella 1) – Il terreno in catasto al Fg 25 part 561

Il terreno, dell'estensione catastale di 6 mq, risulta conforme alla mappa catastale.

Bene 12 (Tabella 1) – Il terreno in catasto al Fg 25 part 563

Il terreno, dell'estensione catastale di 142 mq, risulta conforme alla mappa catastale ad eccezione di due piccole tettoie chiuse realizzate sul confine sud della particella in esame.

h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per i beni oggetto di esecuzione è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Acireale, rilasciato il 05/03/2024 (ALLEGATO 13).

Da detto certificato si evince che l'area su cui ricadono i beni in esame, in base al P.R.G. approvato con D.Dir n. 1270 del 04/11/2003 e n. 20 del 18/01/2005 dall'A.R.T.A di Palermo ricade:

- Una porzione nella Z.T.O. "B2" (art. 5-6 delle N.A) (Beni 7, 9, 12 e porzione di Bene 10).
- Una porzione nella Z.T.O. "V.P." (Verde privato di salvaguardia ambientale – art 16.2 delle N.A.) (Bene 8 e porzione di Bene 10).

L'area ricade inoltre in zona classificata a scadente risposta, con grado di pericolosità sismica "alto" individuata nella tavola 5 bis dello studio geologico (Zone Z4) vistata dall'Ufficio del Genio Civile di Catania e all'interno della perimetrazione delle aree di fratturazione al suolo nel territorio del Comune di Acireale-microzonizzazione sismica. La zona è anche fortemente attiva dal punto di vista sismico (Voto CRU n. 139 del 30/04/2003).

L'area ricade nel vincolo paesaggistico assoggettato al nulla-osta da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA..

Da detto certificato si evince anche che il terreno su cui insiste il fabbricato in esame ricade nel perimetro di 25 ml. Dall'asse della faglia con assenza di creep asismico che ha manifestato attività in concomitanza con eventi sismici di una certa entità, sono vietate nuove costruzioni, ma sono ammessi interventi di adeguamento, miglioramento, risanamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti.

Nelle aree interessate dalle faglie di cui al punto 1 dell'art. 40 N.A. e per una fascia di mt lineari 50 in asse alla lineazione l'edificazione è subordinata comunque a preventive verifiche geologico-strutturali e geotecniche di dettaglio (art. 40.3 comma 2, delle N.A.).

Restano in ogni caso ammesse le previsioni delle infrastrutture a rete nazionali, regionali, provinciali, comunali, delle strade private, di parchi pubblici, di parcheggi, di aree a verde pubblico o privato, di aree di rispetto e/o libere in genere.

Le aree interessate dalle faglie concorrono alla formazione della superficie fondiaria.

Il tratto in oggetto, ricade nel Piano Paesaggistico (D.A. n° 031/GAB del 03/10/2018, D.A. n. 053/GAB del 27/12/2018 e D.A. n° 062/GAB del 12/06/2019), Paesaggio Locale n. 15° in area con il livello di tutela 1) regolamentato dall'art. 20 e art. 35 delle norme di attuazione.

i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Bene 7 (Tabella 1) - Il fabbricato in catasto al Fg 25 part 910:

Il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente il 1942 come si evince dal titolo di proprietà e si può constatare dalla tipologia costruttiva. Da una verifica effettuata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Acireale si è appurato che esiste autorizzazione in sanatoria n. 257 del 02/08/2001 per *"lavori di adeguamento del passaggio di accesso agricolo"* sito nella via Nazionale Mangano (ALLEGATO 17).

Mentre nulla è stato trovato relativamente al cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione, alla realizzazione del bagno e relativamente agli ampliamenti riscontrati sui luoghi per la realizzazione delle tettoie chiuse.

Non essendo dunque presente un progetto dell'edificio l'unico confronto possibile può essere effettuato con la planimetria catastale. Così come riportato al punto g), dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, nell'immobile sono state riscontrate delle difformità per le quali, come già sopra esposto, non risultano essere state inoltrate istanze al Comune.

Per alcune opere si potrà prevedere il mantenimento, come il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione e la realizzazione del bagno e del relativo antibagno. Mentre, per quanto riguarda le tettoie chiuse, realizzate in ampliamento, esse determinano un incremento di volume del fabbricato esistente non autorizzato ed in contrasto con la normativa urbanistica vigente, e pertanto non se ne può prevedere il mantenimento. Anche le eventuali tettoie aperte non potrebbero essere mantenute (a seguito di eventuale demolizione delle strutture murarie realizzate a chiusura) in quanto, secondo la normativa vigente, il volume delle strutture pertinenziali (come le tettoie realizzate in struttura precaria) deve rientrare nel limite del 20% del volume dell'edificio principale (art. 3 punto e.6 del D.P.R. 380/01). Alla luce di quanto

esposto, calcolando il 20% della volumetria del fabbricato principale si potrà prevedere il mantenimento di una tettoia di superficie massima pari a 20 mq, previa autorizzazione degli Enti preposti alla tutela dei vincoli e del Genio Civile. Dunque per le rimanenti strutture realizzate in ampliamento si prevede la demolizione ed il ripristino dei luoghi.

Alcune delle difformità riscontrate potranno mantenersi, come il cambio di destinazione d'uso.

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

Descrizione	Importo
Sanzione, per opere realizzate senza comunicazione, stabilita dall'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016	€ 1.000,00
Realizzazione tettoia, art. 20 comma 3 della L.R. 4/2003 50,00 €/mq: 20,00 mq x 50,00 €/mq= € 1.000,00	€ 1.000,00
Cambio di destinazione d'uso	€ 1.000,00
Onorario tecnico, diritti di segreteria e marche da bollo	€ 1.500,00
Totale	€ 4.500,00

Considerando che si prevede il mantenimento del cambio di destinazione d'uso e di una tettoia, al fine della determinazione del valore di stima si considererà il bene quale abitazione civile.

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

Bene 8 (Tabella 1) - Il terreno in catasto al Fg 25 part 26:

Non sono presenti difformità.

Bene 9 (Tabella 1) – Il terreno in catasto al Fg 25 part 562:

Non sono presenti difformità.

Bene 10 (Tabella 1) – Il terreno in catasto al Fg 25 part 24:

Le uniche difformità riguardano le tettoie chiuse, realizzate come ampliamento del fabbricato principale (particella 910).

Bene 11 (Tabella 1) – Il terreno in catasto al Fg 25 part 561

Non sono presenti difformità.

Bene 12 (Tabella 1) – Il terreno in catasto al Fg 25 part 563:

Le uniche difformità riguardano due piccole tettoie chiuse realizzate sul confine sud.

j) IMMOBILI ABUSIVI

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

k) SANATORIA O CONDONO

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

Per gli interventi non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente non potrà presentarsi alcuna sanatoria "straordinaria" in quanto gli immobili pignorati non rientrano nelle condizioni previste dal comma 6° dell'art. 40 della L. 47/85 né dal comma 5° dell'art. 46 del D.P.R. 380/01 e pertanto non sanabili ai sensi del D.L. 269/2003.

l) ABUSO NON SANABILE

Bene 7 (Tabella 1) - Il fabbricato in catasto al Fg 25 part 910:

Per gli interventi realizzati abusivamente non risulta emessa alcuna ordinanza di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali. Per tali opere si prevede la demolizione ed il ripristino dei luoghi.

Per eseguire le opere di demolizione e ripristino (demolizione delle tettoie) sarà necessario presentare al Comune una pratica urbanistica (SCIA).

Stima somme da pagare per il ripristino dei luoghi:

Sanzione prevista dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001	€ 516,00
Demolizioni e ripristini	€ 30.000,00
Onorario tecnico, diritti di segreteria e marche da bollo	€ 1.500,00
Totale	€ 32.016,00

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

Bene 8 (Tabella 1) - Il terreno in catasto al Fg 25 part 26:

Non vi sono abusi non sanabili.

Bene 9 (Tabella 1) - Il terreno in catasto al Fg 25 part 562:

Non vi sono abusi non sanabili.

Bene 10 (Tabella 1) – Il terreno in catasto al Fg 25 part 24:

Sul terreno insistono le tettoie chiuse prive di autorizzazione, realizzate come ampliamento del fabbricato principale (particella 910), delle quali si prevede la demolizione ed il ripristino dei luoghi, come descritto e quantificato nella sezione relativa al Bene 7 della presente consulenza.

Bene 11 (Tabella 1) – Il terreno in catasto al Fg 25 part 561

Non vi sono abusi non sanabili.

Bene 12 (Tabella 1) – Il terreno in catasto al Fg 25 part 563:

Sul confine sud del terreno sono state realizzate due piccole tettoie chiuse prive di autorizzazione, della quale si prevede la demolizione ed il ripristino dei luoghi, come descritto e quantificato nella sezione relativa al Bene 7 della presente consulenza.

m) FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI

I beni ricadono in zone vincolate urbanisticamente come già descritte in risposta al quesito h.

n) FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI POSSIBILE CANCELLAZIONE

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

o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

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

p) SPESE FISSE E STRAORDINARIE

I beni non sono inseriti all'interno di un condominio pertanto non si hanno spese fisse di gestione.

q) DISPONIBILITA' DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 01/02/2024 congiuntamente all'Avvocato custode nominato nell'ambito della stessa procedura, si è constatato che il bene, censito come deposito ma di fatto utilizzato come civile abitazione, risultava momentaneamente occupato dall'esecutata e dal marito ospitati dai figli nudi proprietari del bene.

r) DESCRIZIONE DEL BENE

I beni in esame, pignorati per la sola quota di pieno diritto di usufrutto, sono siti nel Comune di Acireale, frazione San Giovanni Bosco, via Nazionale Mangano n. 73. Il contesto urbano in cui ricadono i beni esaminati è una frazione del Comune di Acireale, situata a circa 5 Km a nord rispetto al centro abitato di Acireale, con numerosi immobili residenziali ma sprovvista di servizi essenziali che sono però raggiungibili in pochi minuti d'auto.

Nel dettaglio sono:

- Fabbricato composto da un piano fuori terra catastalmente destinato a magazzino ma di fatto utilizzato come civile abitazione (Bene 7);
- Terreno di pertinenza del fabbricato (Beni 8, 9, 10, 11 e 12);

L'accesso ai sopradetti beni avviene dalla via Nazionale Mangano n. 73, con un ulteriore ingresso da via Tuppazzo n. 34.

I sopradetti beni risultano censiti:

- Bene 7: Catasto Fabbricati - Foglio 25 particella 910 – Magazzino (C/2);
- Bene 8: Catasto Terreni - Foglio 25 particella 26 – Terreno – Agrumeto;
- Bene 9: Catasto Terreni - Foglio 25 particella 562 – Terreno – Incolto sterrato;
- Bene 10: Catasto Terreni - Foglio 25 particella 24 – Terreno – Agrumeto;
- Bene 11: Catasto Terreni - Foglio 25 particella 561 – Terreno – Area rurale;
- Bene 12: Catasto Terreni - Foglio 25 particella 563 – Terreno – Agrumeto.

Qui di seguito viene riportata la descrizione di ogni singolo bene.

Bene 7 (Tabella 1) - Fabbricato in catasto al Fg 25 part 910:

Il bene, catastalmente destinato a magazzino, è stato di fatto trasformato in civile abitazione ed è costituito da una sola elevazione fuori terra.

Come già ampiamente dettagliato in risposta ai quesiti precedenti, l'immobile originario è stato ampliato mediante la realizzazione di tettoie perimetralmente chiuse e poste sui quattro lati del fabbricato. All'interno di tali tettoie sono stati realizzati dei vani (cucina, sala da pranzo, salone) ad utilizzo dell'immobile originario, oggi utilizzato come abitazione. Tali tettoie, realizzate in ampliamento, ricadono catastalmente nella particella 24 oggetto della presente.

L'accesso al fabbricato avviene dalla via Nazionale Mangano attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale, realizzati sulle particelle 563 (Bene 12) e 562 (Bene 9). Attraversando una porzione di cortile destinato in parte a parcheggio auto (particelle 562 e 563) si accede al disimpegno dell'immobile ricavato all'interno di una delle tettoie in ampliamento (Tettoia 3).

All'immobile si può accedere anche dalla via Tuppazzo sulla quale è posto un cancello carrabile (particella 26, Bene 8) che permette di accedere alle altre porzioni di giardino pertinenziale.

Dal giardino pertinenziale si accede al fabbricato attraverso un ingresso-disimpegno, realizzato all'interno di una tettoia (Tettoia 2). Alla sinistra dell'ingresso troviamo una sala da pranzo, realizzata sempre all'interno di una tettoia (Tettoia 1), a destra troviamo un bagno e di fronte un salone anch'essi realizzati all'interno di una tettoia (Tettoia 2). Dal salone, tramite un corridoio, sempre all'interno di una tettoia (Tettoia 3), si accede ad un altro salone realizzato nella struttura originaria del fabbricato, da qui a destra si accede alla camera da letto in cui è stato ricavato un bagno ed un antibagno. Alla destra del salone si accede alla cucina realizzata all'interno di una tettoia (Tettoia 4).

Il fabbricato confina con la particella di terreno 24 (oggetto della presente) in quanto si trova all'interno della stessa.

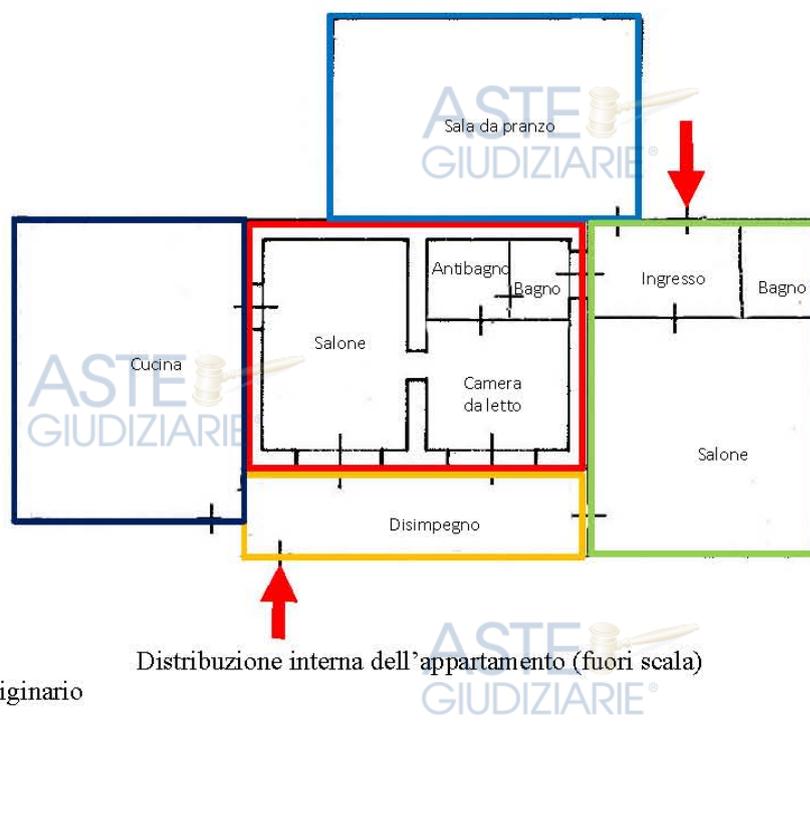
L'impianto originario dell'immobile ha una superficie di circa 45 mq, mentre le tettoie realizzate in ampliamento hanno una superficie complessiva di circa 120 mq. L'altezza interna è pari a m 4,00 nell'impianto originario, mentre le tettoie hanno altezza variabile (altezza massima pari a m 2,80 e minima m 2,30). Il fabbricato originario, realizzato in epoca antecedente al 1942, ha una struttura in muratura mentre le tettoie, realizzate in epoca successiva al 2010, risultano realizzate con struttura metallica, copertura con pannelli sandwich e perimetralmente chiuse in muratura. I locali si presentano pavimentati con mattonelle in graniglia di marmo nell'impianto originario e nella tettoia 4 ed in ceramica nelle tettoie 1, 2 e 3. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio con vetri protetti da inferriate.

Come descritto al punto j) si prevede la demolizione delle tettoie, pertanto all'interno del fabbricato originario dovrà prevedersi la realizzazione di una cucina.

In generale si rileva un discreto stato di conservazione e d'uso dell'immobile.

Gli impianti elettrico e idrico sono stati realizzati sottotraccia. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, al momento del sopralluogo non è stata indicata la presenza di certificato di messa a norma.

Durante il sopralluogo si è appurata la presenza di uno scaldabagno elettrico posto nel bagno e due climatizzatori posti uno nella cucina ed uno nella camera da letto.



Bene 8 (Tabella 1) - Terreno in catasto al Fg 25 part 26:

Il terreno, dell'estensione catastale di 1.115 mq, risulta essere ad utilizzo del fabbricato come giardino pertinenziale. L'accesso avviene dalla via Tuppazzo n. 34 attraverso un cancello carrabile. Il terreno si trova alla quota stradale di via Tuppazzo e ad una quota di circa 4 m più alta rispetto al fabbricato. Il terreno confina a nord con terreno di altra ditta (particella 564), a sud con terreno di altra ditta (particella 565), ad est con il terreno particella 24 (oggetto della presente), ad ovest confina con la via Tuppazzo (part 691).

Bene 9 (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 25 part 562:

Il terreno, dell'estensione catastale di 158 mq, risulta essere ad utilizzo del fabbricato come cortile pertinenziale. L'accesso avviene dalla via Nazionale Mangano attraverso due cancelli uno carrabile ed uno pedonale. Il terreno confina a nord con terreno di altra ditta (particella 926), a sud con il terreno particella 563 (oggetto della presente), ad est con la via Nazionale Mangano da cui ha accesso, ad ovest con il terreno particella 24 (oggetto della presente).

Bene 10 (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 25 part 24:

Il terreno, dell'estensione catastale di 1.095 mq, risulta essere ad utilizzo del fabbricato come giardino pertinenziale. Su tale terreno insiste il fabbricato in catasto 910 (Bene 7) le cui tettoie in ampliamento ricadono nel terreno in esame. Il terreno confina a nord con terreni di altra ditta (particelle 558 e 926), a sud in parte con il terreno particella 561 (oggetto della presente) ed in parte con terreno di altra ditta (particella 560), ad est con i terreni particelle 562 e 563 (oggetto della presente), ad ovest con il terreno particella 26 (oggetto della presente).

Bene 11 (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 25 part 561:

Il terreno, dell'estensione catastale di 6 mq, risulta essere annesso al giardino pertinenziale del fabbricato. Il terreno confina a nord, ad est e ad ovest con il terreno particella 24 (oggetto della presente), a sud con proprietà di altra ditta (particella 25).

Bene 12 (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 25 part 563:

Il terreno, dell'estensione catastale di 142 mq, risulta essere ad utilizzo del fabbricato come cortile pertinenziale. L'accesso avviene dalla via Nazionale Mangano attraverso due cancelli uno carrabile ed uno pedonale. Sul confine sud sono state realizzate due tettoie chiuse di circa 10 mq utilizzate come ripostigli. Il terreno confina a nord con terreno particella 562 (oggetto della presente), a sud con il terreno di altra ditta (particella 28), ad est con la via Nazionale Mangano da cui ha accesso, ad ovest con il terreno particella 24 (oggetto della presente).

s) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

I beni in esame sono un fabbricato e dei terreni. Come già descritto in risposta ai quesiti precedenti il fabbricato, catastalmente magazzino, di fatto è utilizzato come civile abitazione.

Per il cambio di destinazione d'uso, da indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Acireale, è emerso che si potrebbe presentare una pratica edilizia e pertanto se ne può prevedere il mantenimento. Invece, non sarà possibile mantenere le tettoie in ampliamento, ad eccezione di una sola tettoia della superficie massima di 20 mq. Pertanto, alla scrivente, appare corretto effettuare una stima del fabbricato come civile abitazione (categoria edilizia maggiormente presente nella zona) e considerare i terreni circostanti come giardino pertinenziale del fabbricato. Pare importante sottolineare che al valore commerciale che si ricaverà dal procedimento di stima andranno decurtate tutte le somme necessarie a rendere il bene commerciabile (spese per il cambio d'uso e demolizione abusi presenti). Dopo aver ottenuto il valore di mercato del bene si procederà a determinare il valore dell'usufrutto.

Per il fabbricato si è dunque proceduto ad effettuare una stima applicando il cosiddetto "Metodo del confronto di mercato" (Market Comparison Approach – MCA) che permette di determinare il valore di un immobile attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (definito "subject") e altri beni simili (definiti "comparabili") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo.

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

Ai fini dell'applicazione del metodo MCA sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con i beni 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=scasso; 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 i subject, per omogeneità di analisi sono quelle riportate nelle visure catastali determinate secondo il D.P.R. n. 138/98. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni alla data di stima (25/03/2024).

Ricerca comparabili



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

Comparabile unità A			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	Destinazione	Acronimo	Superficie mq
	Superficie principale	SUP	145,00
	Superficie secondaria	SUS	230,00
			N°
Servizi	SER		1
Piano	LIV		0
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)	STM		3
Atto di provenienza	Atto compravendita del 19/06/2023 Repertorio n.43004 e Raccolta n. 24956 trascritto a Catania (CT) il 16/06/2023 ai nn. 31155/23478. Notaio Paolo Saporita.		
Data (mesi antecedenti la data di stima)	9		
Prezzo compravendita	Si ritiene congruo il prezzo di compravendita € 90.000,00		

Comparabile unità B			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	Destinazione	Acronimo	Superficie mq
	Superficie principale	SUP	115,00
	Superficie secondaria	SUS	230,00
			N°
Servizi	SER		1
Piano	LIV		0
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)	STM		4
Atto di provenienza	Atto compravendita del 18/07/2023 Repertorio n. 13888 e Raccolta n. 9036 trascritto a Catania (CT) il 01/08/2023 ai nn. 38660/29176 Notaio Raffaella Galeardi.		
Data (mesi antecedenti la data di stima)	8		
Prezzo compravendita	Si ritiene congruo il prezzo di compravendita € 82.766,05		

Descrizione del subject

Subject			
Tipologia immobiliare	Immobile residenziale		
Superfici	Destinazione	Acronimo	Superficie mq
	Superficie principale	SUP	44,00
	Superficie secondaria	SUS	0,00
	Superficie tettoia	TET	20,00
	Superficie giardino	GIA	2.516,00
		N°	
Servizi	SER		1
Piano	LIV		0
Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)	STM		4
Atto di provenienza	Atto di donazione del 22/05/2001 Repertorio n. 33109 registrato in Acireale il 01/06/2001 al n. 933 serie 1V Notaio Ivan Basso in Acireale		
Data (momento della stima)	0		

Tabella dati

TABELLA DATI				
Caratteristiche		UNITA' A	UNITA' B	SUBJECT
Prezzo totale (€)	PRZ	90.000,00	82.766,05	-
Data (mesi antecedenti la data di stima)	DAT	9	8	0
Superficie principale (m ²)	SUP	145,00	115,00	44,00
Superficie secondaria (m ²)	SUS	230,00	230,00	0,00
Superficie della tettoia (m ²)	TET	0,00	0,00	20,00
Superficie del giardino/cortile	GIA	0,00	0,00	2.516,00
Servizi	SER	1	1	1
Stato di manutenzione (1,2,3,4,5)	STM	3	4	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.



Andamento dei prezzi tratto da www.immobiliare.it in data 25/03/2024

Comune di Acireale		
Periodo	Febbraio 2023	Febbraio 2024
Valore medio	€/m ² 898	€/m ² 940
Calcolo saggio	$\frac{940-898}{898} \times 100\% = 4,68\%$	

Indici ed altre informazioni mercantili

INDICI MERCANTILI E ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO	
Indici	Valori
Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi)	0,0468
Ai fini della determinazione della superficie commerciale	
Superficie secondaria	0,20
Superficie del garage	0,30
Superficie della tettoia	0,30
Superficie del giardino/cortile	0,05
Altre informazioni	
Servizi	€ 5.000,00
Costo della ristrutturazione per il passaggio da un livello all'altro	€8.000,00

Superfici commerciali

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

SUPERFICIE COMMERCIALE $S_{comm} = S_1 + \sum \pi_i * S_i$	
SUP commerciale comparabile A (m ²)	191,00
SUP commerciale comparabile B (m ²)	161,00
SUP commerciale subject (m ²)	175,80

Analisi dei prezzi marginali

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

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA		
$p_{(DAT)} = PRZ * \frac{I_{(DAT)}}{T_{mesi}}$		
	UNITA' A	UNITA' B
p(DAT)	€/mese – 351,00 € 90.000,00 * (-0,0468/12)	€/mese – 322,79 € 82.766,05 * (-0,0468/12)

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE		
$p_{(SUP)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma$		
	UNITA' A	UNITA' B
p(SUP)	€/m² 471,20 € 90.000,00/191,00	€/m² 514,07 € 82.766,05 /161,00
€/m² 471,20 (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 94,24 471,20 * 0,20	

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE DELLA TETTOIA		
$p_{(TET)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma * \pi_{TET} = p_{(SUP)} * \pi_{TET}$		
p(TET)	€/m² 141,36 471,20 * 0,30	

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE DEL GIARDINO		
$p_{(GIA)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma * \pi_{GIA} = p_{(SUP)} * \pi_{GIA}$		
p(GIA)	€/m² 23,56 471,20 * 0,05	

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	€ 90.000,00	€ 82.766,05	
Data	DAT	9 (0-9) * (-€ 351,00) € 3.159,00	8 (0-8) * (-€ 322,79) € 2.582,32	0
Superficie principale	SUP	145 (115-44) * (€471,20) - € 47.591,20	115 (115-44) * (€471,20) - € 33.455,20	44
Superficie secondaria	SUS	230 (60-0) * (€ 94,24) - € 21.675,20	230 (60-0) * (€94,24) - € 21.675,20	0
Superficie della tettoia	TET	0 (20-0) * (€ 141,36) € 2.897,20	0 (20-0) * (€141,36) € 2.897,20	20
Superficie del giardino/cortile	GIA	0 (2516-0) * (€ 23,56) € 59.276,96	0 (2516-0) * (€23,56) € 59.276,96	2.516
Servizi	SER	1 (1-1) * (€ 5.000,00) € 0,00	1 (1-1) * (€ 5.000,00) € 0,00	1
Stato di manutenzione	STM	3 (4-3) * (€ 8.000,00) € 8.000,00	4 (4-4) * (€ 8.000,00) € 0,00	4
Prezzi corretti		€ 93.996,76	€ 92.322,13	

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	
		€ 93.996,76		€ 92.322,13
Calcolo divergenza percentuale assoluta d%				
Formula	$d\% = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} * 100\% \quad d\% \leq 5\%$	V_{max}	Valore massimo	€ 93.996,76
		V_{min}	Valore minimo	€ 92.322,13
	d%	1,81 %	Esito	Soluzione
Verifica	$\frac{€93.996,76 - €92.322,13}{€92.322,13} * 100\%$		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	€ 93.996,76	€ 92.322,13
Peso comparabili	50%	50%
Valore stimato	$(€ 93.996,76 + € 92.322,13) / 2 = € 93.159,45$	

NOTA:

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

- Superficie commerciale: 175,80 m² (medesima utilizzata nel rapporto di valutazione)
- Quotazione OMI Anno 2023 - Semestre 2 – Zona E6 - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale Min €/m² 450,00 – Max €/m² 670,00
- Valore €/m² 529,92 (€ 93.159,45 / 175,80 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	€ 93.159,45
Spese per regolarizzazione catastale	- € 1.000,00
Spese per regolarizzazione urbanistica	- € 5.500,00
Spese per demolizioni e ripristini	- € 32.016,00
VALORE DI MERCATO	€ 54.643,45

Calcolo valore diritto di usufrutto

Dal momento che per i beni in esame è stata pignorata la sola quota di pieno diritto di usufrutto, si procede al calcolo del valore dell'usufrutto. Al valore precedentemente stimato per la piena proprietà va applicato il valore in percentuale dell'usufrutto rispetto a quello della piena proprietà. Tale valore varia in relazione all'età anagrafica del beneficiario stesso.

VALORE DI MERCATO (Piena proprietà)	€ 54.643,45
Età dell'usufruttuario	77 anni
Tasso di interesse legale (2024)	2,50
Valore percentuale di usufrutto (età usufruttuario da 76 a 78 anni)	30%
Valore percentuale di nuda proprietà (età usufruttuario da 76 a 78 anni)	70%
Valore di mercato Usufrutto	€ 16.393,04
Valore di mercato Nuda Proprietà	€ 38.250,41

Considerato che la commerciabilità della quota di usufrutto risulta certamente inferiore alla vendita della piena proprietà del bene è possibile applicare una decurtazione del 5% al valore della predetta quota. Si ottiene pertanto un valore dell'immobile (usufrutto), pari a:

VALORE USUFRUTTO
€ 15.573,39

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

Per ottenere il valore di vendita giudiziaria va applicata una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Tale riduzione va considerata in una misura compresa tra il 15% ed il 20% del valore stimato. Nel caso in esame si applicherà alla quota stimata dell'usufrutto.

VALORE USUFRUTTO	€ 15.573,39
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (media tra 15% e 20%)	17,5%
Valore di vendita giudiziaria dell'usufrutto (arrotondato) € 12.800,00 (euro dodicimilaottocento/00)	

u) VENDITA

L'oggetto di pignoramento è la piena quota di usufrutto di un magazzino, attualmente utilizzato come civile abitazione, con terreno circostante destinato a giardino pertinenziale. Ai fini della vendita la scrivente è dunque del parere che i beni esaminati per la loro conformazione e destinazione debbano costituire un lotto unico.

Lotto 3 – Diritto di usufrutto di un lotto composto dai seguenti beni:
Bene 7: Magazzino (trasformato in civile abitazione) in catasto al Fg 25 part 910;
Bene 8: Terreno in catasto al Fg 25 part 26;
Bene 9: Terreno in catasto al Fg 25 part 562;
Bene 10: Terreno in catasto al Fg 25 part 24;
Bene 11: Terreno in catasto al Fg 25 part 561;
Bene 12: Terreno in catasto al Fg 25 part 563
Valore di vendita giudiziaria della quota di usufrutto: € 12.800,00

v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

w) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA

Non si prevede la divisione dei beni pignorati in quota.

x) PROGETTO DI DIVISIONE

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

SINTESI CONCLUSIVA

Identificazione	Comune di Acireale, frazione San Giovanni Bosco <u>Bene 1:</u> 1/2 Appartamento (via Castelnuovo Don Bosco n. 73) - Fg. 25 part. 63 <u>Bene 2:</u> 1/1 Terreno - Agrumeto - Fg. 25 part. 1277 <u>Bene 3:</u> 1/1 Terreno - Agrumeto - Fg. 25 part. 1276 <u>Bene 4:</u> 1/1 Appartamento (via Castelnuovo Don Bosco n. 77) - Fg. 25 part. 62 sub. 3 <u>Bene 5:</u> 1/1 Appartamento (via Castelnuovo Don Bosco n. 75) - Fg. 25 part. 62 sub. 4 <u>Bene 6:</u> 1/1 Garage (via Castelnuovo Don Bosco n. 75/A) - Fg. 25 part. 62 sub. 1 <u>Bene 7:</u> Pieno Usufrutto Magazzino (via Nazionale Mangano n. 73) - Fg. 25 part. 910 <u>Bene 8:</u> Pieno Usufrutto Terreno - Agrumeto (via Nazionale Mangano n. 73) - Fg. 25 part. 26 <u>Bene 9:</u> Pieno Usufrutto Terreno - Incolto (via Nazionale Mangano n. 73) - Fg. 25 part. 562 <u>Bene 10:</u> Pieno Usufrutto Terreno - Agrumeto (via Nazionale Mangano n. 73) - Fg. 25 part. 24 <u>Bene 11:</u> Pieno Usufrutto Terreno - Area rurale (via Nazionale Mangano n. 73) - Fg. 25 part. 561 <u>Bene 12:</u> Pieno Usufrutto Terreno - Agrumeto (via Nazionale Mangano n. 73) - Fg. 25 part. 563
Proprietà	<u>Bene 1:</u> Esecutata: [REDACTED] - Proprietà 1/2 [REDACTED] <u>Beni da 2 a 6:</u> Esecutata: [REDACTED] - Proprietà 1/1 <u>Beni da 7 a 12:</u> Esecutata: [REDACTED] Usufrutto 1/1 Nuda proprietà: ciascuno per la quota di 1/3 [REDACTED]
Iscrizioni e trascrizioni	<u>Bene 1:</u> Regolari <u>Beni da 2 a 6:</u> Regolari <u>Beni da 7 e 12:</u> Regolari
Situazione catastale	<u>Bene 1:</u> Diforme ma regolarizzabile (demolizione ampliamenti) <u>Bene 2:</u> Diforme ma regolarizzabile (demolizione ampliamenti) <u>Bene 3:</u> Conforme <u>Bene 4:</u> Conforme <u>Bene 5:</u> Diforme ma regolarizzabile (modifiche interne) <u>Bene 6:</u> Diforme ma regolarizzabile (modifiche interne) <u>Bene 7:</u> Diforme ma regolarizzabile (cambio d'uso, modifiche interne, demolizione ampliamenti) <u>Bene 8:</u> Conforme <u>Bene 9:</u> Conforme <u>Bene 10:</u> Diforme ma regolarizzabile (demolizione ampliamenti) <u>Bene 11:</u> Conforme <u>Bene 12:</u> Diforme ma regolarizzabile (demolizione ampliamenti)

Situazione urbanistica	<p><u>Bene 1</u>: Regularizzabile mediante presentazione di pratica edilizia: demolizione tettoia</p> <p><u>Bene 2</u>: Regularizzabile (a seguito demolizione tettoia Bene 1)</p> <p><u>Bene 3</u>: Regolare</p> <p><u>Bene 4</u>: Regolare</p> <p><u>Bene 5</u>: Opere interne regularizzabili mediante presentazione di pratica edilizia</p> <p><u>Bene 6</u>: Opere interne regularizzabili mediante presentazione di pratica edilizia</p> <p><u>Bene 7</u>: Opere interne regularizzabili mediante presentazione di pratica edilizia (modifiche interne e cambio d'uso). Regularizzabile mediante presentazione di pratica edilizia: demolizione tettoie.</p> <p><u>Bene 8</u>: Regolare</p> <p><u>Bene 9</u>: Regolare</p> <p><u>Bene 10</u>: Regularizzabile (a seguito demolizione tettoia Bene 7)</p> <p><u>Bene 11</u>: Regolare</p> <p><u>Bene 12</u>: Regularizzabile (a seguito demolizione tettoia Bene 7)</p>
Disponibilità	<p><u>Bene 1</u>: Libero ma in pessimo stato di manutenzione</p> <p><u>Beni da 2 a 6</u>: Residenza dell'esecutata</p> <p><u>Beni da 7 a 12</u>: Momentaneamente occupato dall'esecutata</p>
Valore di mercato	<p><u>Bene 1</u>: € 9.532,53</p> <p><u>Beni 2-3-5-6</u>: € 85.774,09</p> <p><u>Bene 4</u>: € 37.850,97</p> <p><u>Bene 7-8-9-10-11-12</u>: € 54.643,45 (usufrutto: €16.393,04; nuda proprietà €38.250,41)</p>
Valore di vendita giudiziaria	<p><u>Bene 1</u>: € 7.800 di cui quota pignorata di 1/2 pari a €3.900</p> <p><u>Beni 2-3-5-6</u>: € 70.700</p> <p><u>Bene 4</u>: € 31.200</p> <p><u>Beni 7-8-9-10-11-12</u>: quota pieno usufrutto € 12.800</p>
Vendita	<p><u>Lotto 1</u>: <u>Bene 1</u> – Fabbricato in stato di abbandono ad una sola elevazione fuori terra (Fg 25 p.lla 63). Valore di vendita giudiziaria pari ad €7.800.</p> <p><u>Lotto 2</u>: <u>Beni 2-3-4-5-6</u> – Fabbricato composto da: garage al piano terra, appartamento al piano terra, appartamento al piano primo, giardino pertinenziale (Fg. 25 p.lla 62 sub 1-3-4 e p.lle 1276-1277). Valore di vendita giudiziaria pari ad €101.900</p> <p><u>Lotto 3</u>: <u>Beni 7-8-9-10-11-12</u> – Magazzino utilizzato come abitazione con giardino pertinenziale (Fg. 25 p.lle 910-26-562-24-561-563). Valore di vendita giudiziaria pieno usufrutto pari ad €12.800.</p>
Valutazione quote	<p><u>Bene 1</u>: Quota detenuta dall'esecutato 1/2 (pari ad € 3.850 dell'intero stimato) i restanti 1/2 indivisi sono detenuti in quote differenti tra i comproprietari.</p> <p><u>Beni 2-3-4-5-6</u>: Non necessario</p> <p><u>Beni 7-8-9-10-11-12</u>: L'esecutata detiene la sola quota di pieno usufrutto, la nuda proprietà è detenuta dai figli in parti uguali.</p>

Progetto di divisione	<u>Bene 1: Non necessario</u> <u>Beni 2-3-4-5-6: Non necessario</u> <u>Beni 7-8-9-10-11-12: Non necessario</u>
Data nomina	22/11/2023
Data giuramento	04/12/2023
Data sopralluogo	01/02/2024
Data stima	25/03/2024
Data consegna	02/04/2024 (istanza di proroga del 27/02/2024 autorizzata in data 12/03/2024)

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

Acireale, 2 aprile 2024

L'Esperto del Giudice
Dott. ing. Fiorella Fiorini

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 - Comunicazione inizio operazioni peritali
- Allegato 2 - Beni 1 a 6 - Atto compravendita del 18/12/2014 Notaio dott. Paolo Saporita
- Allegato 3 - Beni 7 a 12 - Atto donazione del 22/05/2001 Notaio dott. Ivan Basso
- Allegato 4 - Bene 1 - Ispezione ipotecaria (aggiornamento al 07/03/2024)
- Allegato 5 - Beni 2 a 6 - Ispezione ipotecaria (aggiornamento al 07/03/2024)
- Allegato 6 - Beni 7 a 12 - Ispezione ipotecaria (aggiornamento al 07/03/2024)
- Allegato 7 - Bene 1 - Visura Storica Fg 25 Part 63 (aggiornata al 27/02/2024)
- Allegato 8 - Beni 2 a 6 - Visure Storiche Fg 25 Part 62 subb 1-3-4 part 1276-1277 (aggiornata al 27/02/2024)
- Allegato 9 - Beni 7 a 12 - Visure Storiche Fg 25 Part 910-24-26-561-562-563 (aggiornata al 27/02/2024)
- Allegato 10 - Bene 1 - Planimetria catastale Fg 25 Part 63 (aggiornata al 01/01/2024)
- Allegato 11 - Beni 4-5-6 - Planimetrie catastali Fg 25 Part 62 subb 1-3-4 (aggiornata al 01/01/2024)
- Allegato 12 - Bene 7 - Planimetria catastale Fg 25 Part 910 (aggiornata al 01/01/2024)
- Allegato 13 - Certificato di Destinazione Urbanistica (aggiornamento al 05/03/2024)
- Allegato 14 - Licenza Edilizia del 28/06/1974 n. 1329
- Allegato 15 - Licenza Edilizia del 06/07/1976 n 2056
- Allegato 16 - Assunzione di vincolo per densità edilizia del 27/03/1974
- Allegato 17 - Autorizzazione in sanatoria del 02/08/2001
- Allegato 18 - Verbale di sopralluogo del 01/02/2024
- Allegato 19 - Rilievo fotografico (aggiornato al 01/02/2024)