

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 576 /2022 R.G.Es.

**Relazione Estimativa Giudiziaria (REG) relativa agli immobili pignorati
oggetto di esecuzione forzata**

Promossa da: Ponente SPV S.r.l. (c.f. 15759561002)

Contro: [REDACTED] e

contro: [REDACTED]

G.E.: dott. Francesco LENTANO

Esperto stimatore: ing. Alfio DISTEFANO



ING. ALFIO DISTEFANO
CONSULENTE TECNICO
Via San Giuseppe, 19 – 95032 Belpasso (CT)



Sommario

Frontespizio

Sommario _____ **1**

Premessa _____ **2**

Quesito a. _____ **3**

" b. _____ **4**

" c. _____ **4**

" d. _____ **4**

" e. _____ **5**

" f. _____ **5**

" g. _____ **8**

" h. _____ **9**

" i. _____ **10**

" j. _____ **13**

" k. _____ **13**

" l. _____ **14**

" m. _____ **19**

" n. _____ **32**

" o. _____ **35**

" p. _____ **35**

" q. _____ **36**

Scheda riepilogativa _____ **37**

Bibliografia e sitografia _____ **39**



Premessa

L'Ill.mo G.E. dott. Francesco Lentano nel **procedimento esecutivo immobiliare n. 576/2022 R.G. Esec.** con decreto di nomina del 31 dicembre 2022 conferiva allo scrivente Ing. Alfio Distefano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n° B197 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Catania al n°4321, l'incarico di perizia immobiliare ai fini della stima del valore di mercato dei soli beni immobili **non** già pignorati in altra procedura esecutiva immobiliare pendente.

Dopo l'accettazione dell'incarico e giuramento telematico avvenuto in data 11 gennaio 2023, si è provveduto a fissare l'inizio formale delle operazioni peritali convocando le parti secondo la seguente tempistica:

*** giorno 10 febbraio 2023 ore 10:00 a.m. in Aci Catena (CT), Via Salvatore Quasimodo 39/D.**

Si è dato avviso al creditore procedente, al curatore speciale della società esecutata e alla società esecutata a mezzo PEC; al debitore esecutato – persona fisica a mezzo raccomandata A/R n°20057497543-2.

Contattato dal curatore speciale si apprende essere stato nominato l'amministratore unico – legale rappresentante pro tempore della società esecutata a cui lo scrivente trasmette la comunicazione di accesso e sopralluogo a mezzo raccomandata A/R n° 20057497544-3. Contestualmente si riceve riscontro a mezzo PEC dalla C.C.I.A. di Catania circa informazioni aggiornate della società esecutata in particolare il nuovo domicilio digitale della PEC a cui si trasmette la comunicazione di inizio delle operazioni peritali (allegato CS).

Il sopralluogo fu spostato dal sottoscritto causa allerta meteo regionale del 09 e del 10 febbraio c.a. a cui seguirono le ordinanze comunali che limitavano gli spostamenti da e per Aci Catena alle sole urgenze non differibili. Si è comunicato via PEC al procedente, al curatore speciale e alla società esecutata la nuova data di sopralluogo fissata al **17 febbraio c.a.** Dello spostamento delle operazioni peritali si è informato il familiare dell'esecutata [REDACTED] (con cui, nel frattempo, si era già in contatto) via telefono e via e-mail.

Nel giorno e all'ora fissata nessuno si presentò al sopralluogo, si lasciava avviso nelle rispettive cassette portalettere e si acquisirono informazioni dai residenti vicini.

Dell'amministratore legale p.t. della società esecutata non si è mai saputo nulla, la racc. A/R è stata rispedita al mittente: a permettere e consentire il sopralluogo, il giorno 21 febbraio c.a., presso i beni di proprietà della società sono stati gli occupanti gli immobili collaborando con lo scrivente.

Della esecutata non si sa nulla, la racc. A/R è stata regolarmente consegnata: a permettere il sopralluogo, il giorno 01 marzo c.a., è stato il di lei familiare dopo alcuni tentativi andati a vuoto.

I sopralluoghi, regolarmente effettuati in data 21 febbraio 2023 e in data 01 marzo 2023, potendosi effettuare rilievi metrici e fotografici, confrontare lo stato dei luoghi con i documenti in possesso, furono verbalizzati (allegato VS).

Di seguito le risposte ai quesiti contenuti all'interno del mandato.

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

Con atto di pignoramento rep. n. 7669 notificato in data 18.07.2022 alla società esecutata e in data 19 e 22.07.2022 alla persona fisica esecutata, il creditore procedente sottopose a pignoramento il diritto immobiliare spettante agli esecutati sugli immobili così identificati¹, testualmente:

A) Immobili di proprietà di [REDACTED]:

2) appartamento in villa per civile abitazione sito in Aci Catena Via Quasimodo n. 39/D, di vani catastali 3, costituito da un piano terra con annessa corte di pertinenza esclusiva, censito in Catasto Fabbricati al foglio 5, part. 820, sub 37, vani 3,0, cat. A/7, classe 2, piano T;

3) locale garage sito in Aci Catena Via Quasimodo n. 39/D, della consistenza di 73 metri quadrati, con annessi portico e corte di pertinenza esclusiva, posto al piano cantinato, censito in Catasto Fabbricati al foglio 5, part. 820, sub. 38, cat. C/6, classe 4, mq 73, piano S1;

C) Immobili di proprietà di [REDACTED]:

6) unità immobiliare facente parte del fabbricato in corso di costruzione sito in Aci Catena, Via Salvatore Quasimodo n. 39/D, censita in catasto al foglio 5, part. 820, sub. 17, piano S1-T-1, cat. F/3, in corso di costruzione.

Rispetto a quanto verificato sui luoghi, dal sopralluogo effettuato emerge che l'identificazione catastale agli atti è in parte *corretta*, in parte *difforme* e in parte *da aggiornare*: il pignoramento interessa la porzione di una villetta e un'intera villetta – ognuna accorpata ad altra villetta non pignorata – oltre alle aree esterne di pertinenza esclusiva di ciascuna. Gli immobili pignorati indicati ai precedenti punti **2)** e **3)** sono costituiti da un piano seminterrato e porzione del piano terra di una villetta: il piano terra è abitazione ed è *correttamente* censito come tale; il piano cantinato è interamente adibito ad abitazione e non a garage/cantina come dichiarato al catasto, per cui risulta in *difformità*. Gli immobili pignorati al punto **6)** indicano interamente l'altra villetta, rispettivamente al piano terra e primo, e al piano seminterrato. Poiché completa in ogni sua parte risulta non correttamente censita rispettivamente in categoria **A/7** e **C/6**, per cui *da aggiornare*.

Gli immobili fanno parte di un complesso residenziale di ville singole e accorpate a due livelli fuori terra e piano seminterrato, vi si accede da ingresso pedonale e carrabile privato a cui si accede dalla pubblica Via Salvatore Quasimodo nr. 39/D.

I confini non sono riportati nell'atto di pignoramento, dal sopralluogo emerge che la porzione di villetta di cui ai punti **2)** e **3)** confina a nord con altra villetta speculare medesimo complesso edilizio; a ovest con l'altra porzione della medesima villetta di cui fa parte che, quindi, risulta frazionata in due unità immobiliari urbane (piano cantinato e porzione piano terra l'una: pignorata; porzione piano terra e piano primo l'altra: non pignorata); a sud con altra villetta facente parte di un altro complesso residenziale; a est con aperta

¹ Invero, il pignoramento riguarda anche altri immobili dello stesso complesso residenziale già stimati dallo scrivente in altra procedura esecutiva immobiliare. Pertanto, qui si elencano solo gli immobili oggetto della presente relazione e si mantiene la numerazione originale del pignoramento.

campagna. La villetta di cui al punto **6)** è confinante a sud con villetta speculare accorpata; a nord e a ovest con strada interna condominiale; a est con aperta campagna.

I riferimenti catastali dei subalterni indicati ai punti **2)** e **3)** sono, quindi, in parte coerenti e in parte no, il riferimento catastale del subalterno indicato al punto **6)** non è aggiornato alla situazione emergente dal sopralluogo. Lo scrivente ha potuto riscontrare la conformità e coerenza tra i dati agli atti del fascicolo. Invece, vi è conformità e coerenza tra i dati agli atti e quelli emergenti dal sopralluogo solo in relazione al bene indicato al **pt. 2)** ma non in relazione ai beni di cui al **pt. 3)** e **6)**.

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

I dati relativi alle *generalità, immobili* e ai *soggetti* riportati nella nota di trascrizione del **pignoramento n. 8 del 15.09.2022 ai numeri 41279/31676** corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento. Ai sensi dell'art. 561 del c.p.c. si certifica che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 26/02/2019 REG. GEN. 6984 REG. PART. 5161;**
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 11/06/2019 REG. GEN. 22814 REG. PART. 16908.**

Tuttavia, tali formalità riguardano gli altri immobili pignorati e non oggetto della presente.

c) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.

Gli immobili pignorati indicati ai punti **2)** e **3)** sono in piena ed esclusiva proprietà della società esecutata per averli realizzati su porzione di terreno pervenuto in virtù di atto traslativo *inter vivos* stipulato innanzi il Notaio Lo Giudice Carmela di Aci Catena CT il 14.01.2008 repertorio e raccolta nn. 23218/11944, trascritto il 17.01.2008 ai nn. 3234/2282. Trattasi di società di costruzioni, non vi è regime di comunione dei beni. Non vi sono altri comproprietari.

L'immobile pignorato indicato al punto **6)** è in piena ed esclusiva proprietà della persona fisica esecutata per riunione di usufrutto. Già nuda proprietaria per atto di sentenza traslativa del 25.11.2016 emessa dal Tribunale di Catania repertorio numero 10148/2014, trascritta il 04.01.2017 ai nn. 427/374. L'esecutata non risulta coniugata (allegato CA).

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

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è verificata.

La porzione di terreno sulla quale la società esecutata realizzò, fra le altre, **le unità immobiliari** – di cui è piena ed esclusiva proprietaria – in Aci Catena CT, Via Salvatore Quasimodo 39/D, distinte al **Nuovo Catasto**

Urbano al foglio 5 particella 820 sub. 37 e sub 38 pervenne alla società esecutata in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lo Giudice Carmela del 14.01.2008 trascritto il 17.01.2008 ai nn. 3234/2282 da potere della società [REDACTED], alla cui società il terreno pervenne in virtù di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Napoli il 27.02.2002 trascritto a Catania il 12.03.2002 ai nn. 9480/7227 da potere dei [REDACTED] ai quali pervenne con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Attaguile Francesco del 12.02.1987 trascritto in data 03.03.1987 ai nn. 8698/6749. Non si produce il titolo di acquisto della società esecutata in quanto di data di stipula non anteriore al ventennio la data di trascrizione del pignoramento.

L'intera **villetta** – di cui la persona fisica esecutata è piena ed esclusiva proprietaria – in Aci Catena CT, Via Salvatore Quasimodo, 39/D, distinta al **Nuovo Catasto Urbano al foglio 5 particella 820 sub 17 (dal 18.04.2023 censita al fg. 5, part. 820, sub 68 e 69)** pervenne all'esecutata per riunione di usufrutto [REDACTED], all'esecutata l'intera quota in nuda proprietà e ad [REDACTED] l'intera quota in usufrutto della villetta pervenne con atto di sentenza traslativa del Tribunale di Catania del 25.11.2016 trascritta il 04.01.2017 ai nn. 427/374 da potere della società [REDACTED], alla cui società il terreno su cui edificò l'immobile in oggetto pervenne in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lo Giudice Carmela del 14.01.2008 trascritto il 17.01.2008 ai nn. 3234/2282 da potere della società [REDACTED], alla cui società il terreno pervenne in virtù di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Napoli il 27.02.2002 trascritto a Catania il 12.03.2002 ai nn. 9480/7227 da potere dei [REDACTED] ai quali pervenne con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Attaguile Francesco del 12.02.1987 trascritto in data 03.03.1987 ai nn. 8698/6749. Non si produce il titolo di acquisto (sentenza traslativa del Tribunale) della persona fisica esecutata in quanto di data non anteriore al ventennio la data di trascrizione del pignoramento.

Da informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Aci Catena (CT), gli immobili pignorati sono da considerarsi non gravati da diritti parziari, come pure tutto il territorio comunale secondo quanto affermato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico. Pertanto, il diritto di proprietà sui beni pignorati dei debitori deriva unicamente dal titolo di proprietà.

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

La documentazione prodotta agli atti della procedura esecutiva è completa. Nulla da segnalare.

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

Nel ventennio precedente il 15.09.2022 data di trascrizione dell'atto di pignoramento, alle date di ispezioni ipotecarie (allegato IP) effettuate dallo scrivente il 19.01.2023 e il 03.02.2023, sui beni immobili in oggetto **insistono** le iscrizioni e trascrizioni, fra cui le pregiudizievoli, i cui estremi sono i seguenti:

➤ **TRASCRIZIONE del 17.01.2008 – Reg. Particolare n. 2283 Reg. Generale n. 3235**

Pubblico ufficiale: Notaio Lo Giudice Carmela, Repertorio n. 23218/11944 del 14.01.2008

Atto tra vivi: *derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito*

Soggetto a favore: [REDACTED], *relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di servitù di passaggio per la quota di 1/1*

soggetto contro: [REDACTED], *relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di servitù di passaggio per la quota di 1/1*

➤ **TRASCRIZIONE del 16.05.2014 – Reg. Particolare n. 13989 Reg. Generale n. 18608**

Pubblico ufficiale: Notaio Fatuzzo Raffaele, Repertorio n. 25889/7901 del 15.05.2014

Atto unilaterale d'obbligo edilizio: **formalità di riferimento: reg. part. 17010 del 06.05.2008**

soggetto a favore: *Comune di Aci Catena c.f. 00146380878 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1*

soggetto contro: [REDACTED] *per il diritto di proprietà per la quota di 1/1*

○ **TRASCRIZIONE del 06.05.2008 – Reg. Particolare n. 17010 Reg. Generale n. 26018**

Pubblico ufficiale: Notaio Lo Giudice Carmela, Repertorio n. 23444/12129 del 30.04.2008

Atto unilaterale d'obbligo edilizio

soggetto a favore: *Comune di Aci Catena c.f. 00146380878 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1*

soggetti contro: [REDACTED], *relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1*

➤ **TRASCRIZIONE del 19.06.2014 – Reg. Particolare n. 17012 Reg. Generale n. 22932**

Riferita al sub 17 – part.lla 820 – fq. 5 (dal 18.04.2023 sub 68 e sub 69)

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 31064 del 18.06.2014

Domanda giudiziale: *derivante da esecuzione in forma specifica*

Soggetti a favore: [REDACTED] *per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e [REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1*

soggetto contro: [REDACTED] *per il diritto di proprietà per la quota di 1/1*

➤ **Domanda di annotazione del 04.08.2014 – Reg. Part. n. 5124 Reg. Gen. n. 29767**

Pubblico ufficiale: Notaio Saporita Paolo, Repertorio n. 35301/18587 del 04.07.2014

Annotaz. a iscrizione: **formalità di riferimento iscrizione del 04.12.2009 n. part. 14957 n. gen. 64964**

tipo di atto: *frazionamento in quota*

soggetto a favore: *Credito Siciliano S.p.A. c.f. 04226470823 con sede Palermo per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1*

soggetto contro: [REDACTED] *per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1*

○ **ISCRIZIONE del 04.12.2009 – Reg. Particolare n. 14957 Reg. Generale n. 64964**

Pubblico ufficiale: Notaio Carmela Lo Giudice, Repertorio n. 24385 del 03.12.2009

ipoteca volontaria: *derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di € 5.000.000,00 (sorte capitale € 2.500.000,00)*

soggetto a favore: *Credito Siciliano S.p.A. c.f. 04226470823 con sede Palermo per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1*

soggetto contro: [REDACTED] *per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1*

➤ **TRASCRIZIONE del 04.01.2017 – Reg. Particolare n. 374 Reg. Generale n. 427**

Riferita al sub 17 – part.lla 820 – fg. 5 (dal 18.04.2023 sub 68 e sub 69)

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 10148/2014 del 25.11.2016

Atto giudiziario: *derivante da sentenza traslativa*

Soggetti a favore: [REDACTED] *per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1*

soggetto contro: [REDACTED] *per il diritto di proprietà per la quota di 1/1*

➤ **TRASCRIZIONE del 30.07.2018 – Reg. Particolare n. 22557 Reg. Generale n. 30174**

Grava sui sub 37 e sub 38 – part.lla 820 – fg. 5

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio n. 5937/2018 del 19.07.2018

atto esecutivo o cautelare: *ordinanza di sequestro conservativo (si dispone il sequestro conservativo fino alla concorrenza di euro 240.000,00)*

soggetto a favore: [REDACTED] *per il diritto di proprietà per la quota 1/1*

soggetto contro: [REDACTED] *per il diritto di proprietà per la quota di 1/1*

➤ **TRASCRIZIONE del 15.09.2022 – Reg. Particolare n. 31676 Reg. Generale n. 41279**

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Corte d'appello Repertorio n. 7669 del 22.07.2022

atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobili*

soggetto a favore: *Ponente SPV S.r.l. con sede Roma c.f. 14572341007, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1*

soggetti contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su immobili fg. 5, part.lla 820, sub. 37 e 38 e [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su immobile fg. 5, part. 820, sub. 17.

Con il decreto di trasferimento verranno cancellate le formalità **di seguito elencate**:

- a) **Atto esecutivo o cautelare del 15.09.2022** – derivante da verbale di pignoramento immobili Registro Particolare n. **31676** Registro Generale n. **41279** (pignoramento per cui si procede);
- b) **Atto esecutivo o cautelare del 30.07.2018** – derivante da ordinanza di sequestro conservativo Registro Particolare n. **22557** Registro Generale n. **30174** (grava su fg. 5, part. 820, sub 37 e 38);
- c) **Annotazione a iscrizione del 04.08.2014** – derivante da iscrizione del 04.12.2009 nn.64964/14957 Registro Particolare n. **5124** Registro Generale n. **29767** (frazionamento ipoteca volontaria in quota);
- d) **Iscrizione di ipoteca volontaria del 04.12.2009** – a garanzia di mutuo fondiario Registro Particolare n. **14957** Registro Generale n. **64964** (ipoteca volontaria).

g) Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

Lo scrivente acquisisce telematicamente le visure catastali per gli immobili pignorati in data 19.01.23 e in data 19.04.23 (allegati VC) e riscontra che vi è coerenza e continuità fra gli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati presenti nelle visure catastali acquisite. Gli immobili sottoposti a pignoramento oggetto di espropriazione e vendita forzata – prima della variazione effettuata limitatamente all'u.i.u. fg. 5, part. 820, sub 17 in atti dal 18.04.2023 – si identificano catastalmente nel modo seguente:

• **UNITÀ IMMOBILIARE***:

Foglio 5 - Part. 820 - **SUB. 17** - Cat. F/3 – in corso di costruzione

Indirizzo:

Comune di Aci Catena CT, Via Salvatore Quasimodo n. SN, piano: S1 -T - 1

Intestati e diritti:

[REDACTED], usufrutto per 1/1
[REDACTED], nuda proprietà per 1/1

* dopo la variazione in atti dal 18.04.2023 l'u.i.u. acquisisce i seguenti riferimenti catastali:

- Fg. 5 – Part. 820 – **SUB. 69** – Cat. C/6 – Cl. 4 – Consist. 94 m² – Sup. Cat. Tot. 99 m² – R.C. 208,75 €;

- Fg. 5 – Part. 820 – **SUB. 68** – Cat. A/7 – Cl. 2 – Consist. Vani 7,5 – Sup. Cat. Tot. 176 m² (escluso aree scoperte 164 m²) – R.C. 677,85 €;

• **UNITÀ IMMOBILIARE:**

Foglio 5 - Part. 820 - **SUB. 38** - Cat. C/6 - Cl. 4 - Consist. 73 m² - Sup. Cat. Tot. 82 m² - R.C. 162,12 €

Indirizzo:

Comune di Aci Catena CT, Via Salvatore Quasimodo n. SN, piano: S1

Intestati e diritti:

[REDACTED], proprietà per 1/1

• **UNITÀ IMMOBILIARE:**

Foglio 5 - Part. 820 - **SUB. 37** - Cat. A/7 - Cl. 2 - Consist. Vani 3 - Sup. Cat. Tot. 65 m² (escluso aree scoperte 58 m²) - R.C. 271,14 €

Indirizzo:

Comune di Aci Catena CT, Via Salvatore Quasimodo n. SN, piano: T

Intestati e diritti:

[REDAZIONE], proprietà per 1/1



In riferimento alle planimetrie catastali degli immobili (allegati PL) lo scrivente ha provveduto alla relativa acquisizione insieme all'Estratto di Mappa, Elenco Immobili, Elaborati Planimetrici ed Elenco Subalterni presso gli Uffici telematici dell'Agenzia delle Entrate di Catania – Servizi Catastali (allegati EM, EI, EP e ES).

All'atto dell'inizio delle operazioni peritali, le uniche planimetrie catastali presenti e depositate in data 03.04.2014 prot. n. CT0154932 interessano esclusivamente gli **immobili** facente parte di una villetta costituiti dal **sub 38** (garage al piano sotto strada) e dal **sub 37** (abitazione al piano terra) che nel complesso sono idonee, pur non essendoci corrispondenza tra le destinazioni d'uso denunciate in catasto e lo stato dei luoghi così come rilevato dallo scrivente in occasione del sopralluogo.

Difatti, dal sopralluogo effettuato in data 21.02.2023 in rapporto a tali planimetrie depositate è emersa una diversa utilizzazione dei locali al piano seminterrato, accatastati come garage/cantina, in realtà adibiti a soggiorno-cucina/camera da letto e una diversa utilizzazione in parte al piano terra dove il locale cucina in realtà è in uso come camera da letto. Al piano seminterrato all'interno dell'intercapedine ispezionabile è ricavata una lavanderia e all'esterno a fianco del portico risulta installata una tettoia addossata al muro di contenimento del terrapieno aperta su tre lati, entrambi non censiti al catasto.

Tali variazioni non sono regolarizzabili dal punto di vista urbanistico-edilizio, pertanto, debbono essere rimosse a cura dell'aggiudicatario e le spese necessarie, verranno detratte dal valore di mercato più avanti determinato ripristinando la destinazione d'uso dei locali assentita originariamente.

La **villetta sub 17**, all'atto del sopralluogo del 01.03.2023, è interamente abitabile, risulta ultimata in ogni sua parte nelle finiture interne, esterne e impiantistiche e non era correttamente censita al catasto (poiché dichiarata in corso di costruzione, Cat. F/3). Oltre ad essere priva di riferimenti planimetrici, consistenza, rendita e classamento. Per cui si è reso necessario provvedere alla variazione in corso di procedura esecutiva, al classamento con attribuzione di rendita catastale e alla redazione delle planimetrie catastali. I nuovi riferimenti catastali sono indicati nel riquadro in alto in corsivo.

Per tutto il complesso edilizio residenziale sono presenti gli elaborati planimetrici che, insieme agli elenchi dei subalterni, all'estratto di mappa e all'elenco immobili, concorrono alla corretta identificazione univoca dei subalterni assegnati ai fini dell'accertamento delle unità immobiliari in genere e, nel caso specifico, delle unità sottoposte a pignoramento.

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

Il terreno in cui sono ubicati gli immobili pignorati, in Catasto al **foglio 5 particella 820**, ricade all'interno del **P.R.G.** vigente in gran parte in Zona Territoriale Omogenea **"C4"** – **edilizia residenziale stagionale**, in piccola parte in zona **"F1"** – **verde pubblico** e in piccolissima parte in zona **"P"** – **area a parcheggio** (allegato UTC).

Vi è un vincolo paesaggistico su porzioni di corte esterna in proprietà esclusiva per cui è vietata qualsiasi edificazione. Difatti, all'interno del **Piano paesaggistico degli ambiti 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17** è ubicata una piccola parte della particella 820 – situata in corrispondenza del vertice nord-est della particella – vincolata dal D.lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 134, lett. c). Nell'ambito della citata zona vige il regime normativo di area con livello di tutela 2 (art. 20 delle N.d.A.).

Quasi la totalità del terreno particella 820 ricade all'interno della **Zona "C"** (area di interesse archeologico e paesaggistico) del **Parco archeologico e paesaggistico di Catania e della Valle dell'Aci**, istituito con D.A. n° 17/GAB del 11 aprile 2019, L.R. n° 20/2000. Gli interventi in tale area devono essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania.

L'intero territorio comunale è stato dichiarato sismico con Decreto Ministeriale del 23 dicembre 1981. Sono decaduti i vincoli preordinati all'espropriazione, ove apposti.

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

Il complesso edilizio residenziale fu realizzato a partire dalla seconda metà degli anni 2000, in presenza di **i) concessione edilizia** n. 40 del 09.08.2004 prot. n. 2069/UT del 09.04.2004 (pratica edilizia n. 132/2001) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, **ii) concessione edilizia** n. 45 del 31.12.2009 (pratica edilizia n. 113/2006 prot. n. 29292) per la realizzazione di 27 ville unifamiliari nell'ambito del P.d.L. in C.da Marchesana e di **iii) concessione edilizia di variante e completamento** n. 24 del 30.12.2013 (pratica edilizia n. 80/2012 prot. n. 19010) per il completamento e rinuncia a realizzare 8 ville unifamiliari originariamente previste.

Come emerso in occasione dei sopralluoghi, vi è rispondenza delle costruzioni alle previsioni dei provvedimenti abilitativi rilasciati (allegato UTC), gli immobili pignorati sono stati realizzati conformemente al progetto approvato con la concessione edilizia n. 24/2013 di variante e completamento della concessione edilizia originaria n. 45/2009.

Allo stato attuale rispetto ai citati titoli abilitativi rilasciati, risulta che la **villetta** (ex sub 17) dal 18.04.2023 censita con i nuovi **sub 68** e **sub 69** corrisponde al progetto autorizzato, sebbene siano presenti al piano seminterrato finiture e terminali impiantistici predisposti e funzionali alla realizzazione di un locale cucina laddove il progetto assentiva prevedeva la destinazione d'uso a garage e cantina.

L'**appartamento** al piano terra e il **garage/cantina** al piano seminterrato rispettivamente **sub 37** e **sub 38** corrispondono al progetto approvato e, anche in questo caso, la destinazione d'uso impressa dai titoli

abilitativi originari non è accertata sui luoghi in quanto il piano seminterrato presenta un radicale cambiamento della destinazione d'uso assentita in quanto al posto del garage e della cantina ci si trova di fronte a una vera e propria abitazione in openspace composta da ingresso-soggiorno, cucina abitabile e camera da letto. Per cui, se **la villetta (sub 68 e sub 69 – ex sub 17)** è conforme alle destinazioni d'uso prescritte dal titolo edilizio abilitativo rilasciato a meno di alcune opere edili ed impiantistiche localizzate al piano seminterrato che lasciano pensare sia intenzione dell'attuale proprietario eseguito in previsione futura realizzare un locale cucina abitabile in openspace in difformità (allo stato attuale comunque non ancora realizzata), **gli immobili (sub 37 e sub 38)** risultano fin d'ora difformi rispetto al titolo edilizio abilitativo rilasciato poiché il piano seminterrato risulta già adibito ad abitazione in difformità alla destinazione d'uso a garage-cantina assentita. Si aggiunge che la lavanderia prevista in progetto al piano terra è invece ricavata all'interno dell'intercapedine posta al piano seminterrato parimenti in difformità. Infine, la presenza di una tettoia all'esterno benché aperta su tre lati è altrettanto difforme.

Le opere di urbanizzazione primaria del complesso residenziale che interessano la zona a ovest compresa tra gli ingressi pedonale e carrabile e la strada provinciale che in tale tratto è denominata Via Marchesana, benché realizzate e accertate in sede di sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico in data 08.02.2007 (allegato UTC), sono sprovviste di collaudo tecnico amministrativo contabile per cui non possono essere acquisite al patrimonio pubblico comunale e agli altri enti competenti preposti. In conseguenza di ciò, la gestione e manutenzione è ancora a carico della società di costruzione eseguita. Tra l'altro, le villette all'interno del complesso fino a quando non vi è il collaudo e la cessione al Comune delle suddette opere non possono conseguire l'agibilità.

Il progetto di costruzione originario abilitato con il titolo edilizio n. 45/2009 – che prevedeva la realizzazione di 27 villette unifamiliari di cui 18 accorpate e 9 singole – e successiva variante n. 24/2013 non è stato, però, realizzato compiutamente in ogni sua parte, specie per quanto riguarda le opere di costruzioni previste a valle nella porzione di terreno adiacente all'attuale insediamento lato est. Difatti, le due villette pignorate (non oggetto della presente in quanto già stimati in altra procedura esecutiva) e censite con i sub 58-60 e 61 (in special modo quest'ultima che è priva di muro di confine) risultano incomplete nelle aree esterne a confine con le particelle di terreno che avrebbero dovuto ospitare proprio la costruzione di altre 8 villette – di cui vi è qualche traccia di muri in c.a. sui luoghi visitati in occasione dei sopralluoghi – autorizzate con la concessione edilizia originaria. Alla cui realizzazione si rinunciò con la variante n. 24/2013.

Dalla società eseguita successivamente alla concessione edilizia di variante furono presentate istanze di proroga ultimazione dei lavori fino al 31.12.2017; fino al 31.12.2018 e per una terza volta con l'istanza di proroga prot. n. 47309 del 18.12.2018.

Non si hanno notizie certe da parte dell'ufficio tecnico comunale circa l'avvenuto pagamento degli oneri concessori ancora da corrispondere, alla data della variante n. 24/2013 risulterebbero ancora oneri da pagare per circa € 16.000,00 da maggiorare con interessi e/o aggiornamento. Sempre che la ditta eseguita abbia presentato l'appendice n.1 alla polizza assicurativa tendente a ridurre il valore della cauzione indicata nella precedente concessione edilizia (n. 45/2009) da circa € 61.000,00 a circa € 16.000,00, poiché, il referente,

funzionario dell'ufficio tecnico, non ha trovato traccia di tale appendice n. 1 all'interno dei faldoni delle pratiche edilizie in questione in possesso dell'amministrazione, sebbene si facesse riferimento a tale appendice nel corpo della concessione di variante e completamento (n. 24/2013).

All'interno dell'atto di acquisto, da parte della società esecutata, dei terreni lottizzati si disciplinano vari aspetti. È onere della società acquirente, ora esecutata, la realizzazione del muro di confine a est fra la villetta pignorata sub 61 e i terreni del dante causa che avrebbero dovuto ospitare le 8 villette che la società acquirente si impegnava a realizzare in cambio della cessione dei terreni in permuta e che però non furono mai costruite. Ed ancora, ogni futura spesa e onere circa le urbanizzazioni, progettazione, direzione lavori, cessioni alle amministrazioni pubbliche preposte, etc. sono a carico della società, ora esecutata. Inoltre, si fa espresso riferimento alla **convenzione urbanistica del 17.05.2004 trascritta in data 09.06.2004 ai nn. 29785 generale e 19470 particolare** (allegato UTC) le cui clausole, patti e condizioni la società esecutata nella qualità di acquirente dei terreni in permuta ha accettato con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dalla convenzione che, fra le altre cose, all'articolo 9 comma 1 dispone come sia obbligo del concessionario trasferire, negli atti di compravendita degli immobili oggetto del piano di lottizzazione, i patti in sede di convenzione urbanistica sottoscritti.

Per cui, *in generale*, i singoli aggiudicatari delle villette pignorate potrebbero in ultima analisi essere chiamati a farsi carico, pro quota, di tutti gli oneri concessori e adempimenti vari ad oggi non ancora corrisposti, fra cui a solo titolo esemplificativo e non tassativo il collaudo delle opere di urbanizzazione, relativi costi e cessione; l'attuale gestione e manutenzione delle opere medesime e di altre urbanizzazioni, anche secondarie, esistenti e/o da realizzare; le istanze di rilascio dei certificati di abitabilità, ora agibilità e quant'altro occorrente e necessario nulla escluso.

Ciò detto, potrebbe comportare, pro quota, l'ulteriore scorporo degli oneri concessori ancora dovuti, rispetto agli scomputi già effettuati in precedenza negli ultimi anni, a saldo di ciò che sarebbe già stato versato. In base ai documenti visionati e alle informazioni ricevute dal referente dell'ufficio tecnico non è agevole quantificare esattamente, in questa sede, gli oneri concessori, se e per quanto dovuti, in maniera puntuale, le sanzioni e quant'altro dovuto. Per cui si quantificano, in via cautelativa, in **€ 5.000,00** in generale per ciascuna villetta ed **€ 2.500,00** per ciascuna villetta frazionata in due abitazioni distinte.

Mentre, *in particolare*, per gli immobili oggetto della presente consulenza estimativa giudiziaria non debbono essere richiesti titoli abilitativi in vario modo: per sanare le irregolarità riscontrate i subalterni 68 e 69 – *ex subalterno 17* (villetta) deve rimuovere le finiture e i terminali impiantistici di adduzione e scarico situati al piano seminterrato che prefigurano ad una futura variazione della destinazione d'uso in difformità al titolo rilasciato, mantenendo così l'originaria destinazione d'uso a garage-cantina. Il piano sottotetto non abitabile non è stato possibile ispezionarlo poiché non vi era modo di aprire l'apertura al soffitto, il sig. Urso dichiarava che non vi è scala retrattile e che comunque l'ambiente è rifinito al rustico non abitabile. In ogni caso qualunque utilizzazione è vietata dal titolo abilitativo; i subalterni 38 e 37 (piano seminterrato e piano terra) debbono ripristinare l'originaria destinazione d'uso a garage/cantina al piano seminterrato – oggi adibito ad

ingresso-soggiorno/cucina – e realizzare il locale cucina al piano terra in uno dei due vani presenti, oggi adibito a camera da letto, oltre a rimuovere la lavanderia ricavata all'interno dell'intercapedine ispezionabile e la tettoia ubicata all'esterno.

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

Poiché gli immobili sono comunque muniti di titoli edilizi abilitativi regolarmente rilasciati, gli aggiudicatari non hanno bisogno di presentare alcuna istanza di condono ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 326/03 (D.L. n. 269/03) come recepita dalla legislazione regionale. Il responsabile del settore antiabusivismo riferisce che sul complesso edilizio edificato sulla particella **820** del foglio di mappa **5** non pendono procedure amministrative e/o sanzionatorie.

Non si tratta di immobili abusivi per cui controllare la possibilità di applicazione dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001.

Si è in presenza di abusi in alcun modo sanabili poiché il recupero dei sottotetti e delle pertinenze secondo la legge regionale n. 16/2016 e s.m.i. non può aversi in quanto gli immobili avrebbero dovuto essere già dotati di agibilità, e quindi conformi, prima che fossero avvenute le variazioni alle destinazioni d'uso riscontrate.

k) Accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).

Gli immobili oggetto della presente relazione al momento dell'accesso erano in parte occupati dai proprietari e in parte occupati da terzi senza titolo.

La villetta dal 18.04.2023 identificata con i subalterni 68 e 69 (ex subalterno 17), rifinita in ogni sua parte, per cui abitabile, è occupata dalla persona fisica debitore esecutata per dichiarazione del [REDACTED], pur non avendone né il domicilio, né la residenza (allegato CR). I beni immobili identificati con il **subalterno 38** e il **subalterno 37** – di fatto costituenti una abitazione a se –, rispettivamente indicanti il piano seminterato e il piano terra, alla data del sopralluogo risultavano occupati da soggetti terzi senza valido titolo opponibile, [REDACTED], con contratto di comodato gratuito, stipulato il 20.02.2019, della durata di anni 10, reg.to in data 10.12.2019 al n. 1081/3 sulla base di un preliminare di compravendita stipulato il 03.07.2012 (allegato CPR) di cui lo scrivente non ha contezza di eventuale registrazione, né risulta trascritto presso la ex-conservatoria e per cui non risulta incardinato alcun procedimento giudiziario sulla base di domanda giudiziale, come, invece, avviene per l'altra abitazione in villetta (sub 60/58) già stimata dallo scrivente in altra procedura esecutiva.

In base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso gli immobili censiti con i **sub 38** e **sub 37**, appaiono abitati stabilmente dal nucleo familiare degli occupanti anzidetti, essendo, la destinazione effettiva degli immobili, la residenza stabile degli occupanti.

I) Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Gli immobili pignorati sono ubicati in Via Salvatore Quasimodo n. 39/D in Comune di Aci Catena, CT fuori il centro abitato, nell'area di espansione sul margine sudovest in una zona a carattere residenziale. All'atto del pignoramento risultano censiti al N.C.E.U.:

- **al foglio di mappa 5, particella 820, sub 17, cat. F/3 in corso di costruzione*;**
* dopo la variazione in atti dal 18.04.2023 l'u.i.u. acquisisce i seguenti riferimenti catastali:
- fg. 5 – part. 820 – sub. 69 – cat. C/6 – cl. 4 – consist. 94 m² – sup. cat. Tot. 99 – R.C. 208,75 €;
- fg. 5 – part. 820 – sub. 68 – cat. A/7 – cl. 2 – consist. Vani 7,5 – sup. cat. Tot. 176 – R.C. 677,85 €;
- **al foglio di mappa 5, particella 820, sub 38, cat. C/6, Cl. 4, consist. 73 m², sup. cat. tot. 82 m², R.C. 162,12 €;**
- **al foglio di mappa 5, particella 820, sub 37, cat. A/7, Cl. 2, consist. Vani 3, sup. cat. tot. 65 m² (tot. escluso aree scoperte 58 m²), R.C. 271,14 €.**

Trattasi di villetta accorpata e di appartamento e garage parte di villetta accorpata ubicati all'interno di un complesso residenziale dove sono presenti vincoli risultanti dai titoli di provenienza quali: servitù di passaggio a favore della particella 817 di proprietà della società esecutata gravante sul locale vasca condominiale in catasto fg. 5 part.lla 820 sub 30 (oltre al diritto di trasferire la proprietà della vasca e la relativa servitù a terzi); la strada interna condominiale sub 30 è gravata da servitù di passaggio carrabile, pedonale e di tubazioni tecnologiche a favore della società [REDACTED] delle società ENEL, Telecom e Acque di Casalotto spa e del gas metano; sia la società esecutata che la società [REDACTED] costituirono servitù reciproche di passaggio, pedonale e carrabile e di passaggio tubazioni per impianti tecnologici sui terreni di rispettiva proprietà che si estingueranno al momento della realizzazione completa del complesso edilizio e conseguente realizzazione delle ulteriori stradelle condominiali che verranno denunziate in catasto come B.C.N.C.

Gli immobili pignorati non sono ubicati all'interno di un condominio, tuttavia, vi è costituito l'amministratore che ripartisce le spese di gestione in comune da sostenere riguardanti la pulizia della strada interna, cancelli d'ingresso carrabile e pedonale al civico 39/D, l'utenza elettrica del medesimo e illuminazione esterna, autoclave, etc. che ammontano, sentito l'amministratore – contattato per le vie brevi, a circa **euro**

200,00 annui per singola villetta e per gli ultimi quattro anni da quando, cioè, si è costituito l'attuale condominio (si potrebbe parlare più correttamente di comunione ordinaria poiché, fra l'altro, non esistono le tabelle millesimali in quanto trattasi di villette indipendenti e non di appartamenti in condominio all'interno di edifici multipiano). Non vi sono spese straordinarie di tipo condominiale deliberate o da deliberare, si parla di individuare posti auto scoperti numerati da localizzare laddove possibile lungo la strada interna di accesso alle villette e della necessità di ottenere l'agibilità delle stesse, attività attualmente in itinere. La gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria sono a carico della società ora esecutata e dei proprietari del complesso edilizio residenziale fino al collaudo e cessione delle medesime opere al comune di Aci Catena e agli altri enti competenti.

Di seguito si fornisce la descrizione delle **caratteristiche estrinseche** e delle **caratteristiche intrinseche** degli'immobili e la relativa **consistenza superficiaria**.

Caratteristiche estrinseche

Agli immobili oggetto di espropriazione immobiliare siti in Comune di Aci Catena CT, vi si accede da Via Salvatore Quasimodo al civico 39/D, una strada di piano realizzata di recente con la Conc. Ed. n. 40/2004, dotata di marciapiedi e soleggiata, che incrocia a ovest la strada provinciale nel tratto denominata Via Marchesana, offre buone possibilità di parcheggio. I collegamenti extraurbani sono ottimi data la vicinanza dello svincolo di Acireale dell'autostrada CT-ME.

Il tessuto urbano della zona è caratterizzato da edilizia civile residenziale diffusa mediamente conservata, nell'intorno sono presenti altri immobili dello stesso tipo edilizio dei beni oggetto di valutazione, l'edificazione del tessuto fu avviata secondo pianificazione comunale tramite lottizzazione privata piuttosto recente. Dal punto di vista economico sono pressoché assenti attività commerciali di vicinato. L'area è delimitata a nord da aree verdi anche tutelate; a est dall'espansione urbana di Aci Catena, altrettanto recente, e a sudest dalla frazione di Aci San Filippo; a sud da aperta campagna in cui è ubicato l'Eremo Sant'Anna; a ovest da un tratto autostradale della A18, quindi dal territorio urbanizzato a sud di Aci Sant'Antonio. Versa oggi in sufficienti condizioni edilizie-urbanistiche, ambientali, economiche e sociali.

La zona è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria ma non secondaria, di spazi pubblici e parcheggi, i servizi pubblici in genere sono a relativa distanza nei centri abitati, le caratteristiche delle zone limitrofe, specie a sud, sono essenzialmente analoghe dal punto di vista della dotazione pubblica di attrezzature collettive.

Caratteristiche intrinseche

Immobili di proprietà di [REDACTED]:

SUBALTERNI: 37 e 38 (FG. 5, PART.LLA 820) – appartamento al piano terra e al piano seminterrato in villetta accorpata:

Il tipo edilizio degli'immobili in oggetto è la villetta accorpata bifamiliare che, per via di frazionamento, risulta plurifamiliare con copertura a falde inclinate e tegole in laterizio, lo schema aggregativo è a due livelli

fuori-terra, con portoncino d'ingresso e carrabile indipendenti su strada privata condominiale, ubicato in Acì Catena CT, Via Salvatore Quasimodo, 39/D. La tipologia di immobile è **l'appartamento con garage in villetta accorpata a piano seminterrato, terra e primo e sottotetto non abitabile.**

Confina a ovest e a nord con altre villette accorpate medesimo complesso residenziale e strada comune, a est con altre particelle altra ditta originariamente destinate ad ospitare le restanti villette del medesimo complesso edilizio per cui fu presentato il progetto rimasto incompiuto di cui si è dato conto ai paragrafi precedenti, di fatto aperta campagna, a sud con altro complesso residenziale altra ditta.

Sono di pertinenza le aree esterne in proprietà esclusiva costituenti il lotto di proprietà, non sono presenti millesimi di parti comuni. Le dotazioni in comunione con gli altri subalterni che compongono la villetta accorpata sono gli ingressi da Via Salvatore Quasimodo, la strada interna che conduce alle singole villette, locale vasca con autoclave ubicato appena fuori il complesso residenziale a cui si accede ugualmente dalla Via Salvatore Quasimodo e non sono presenti posti auto comuni, né elementi di arredo a giardino. L'esposizione è ottima e panoramica sul mare Ionio, il complesso edilizio è stato costruito pochi anni addietro, la salubrità è buona data la presenza di edifici simili a due elevazioni fuori terra a debita distanza nell'intorno.

Alla corte esterna con portico si accede dal portoncino pedonale e carrabile al piano seminterrato – che, di fatto, è arredato e utilizzato a zona giorno – (al piano terra non vi è alcun ingresso). Non appena varcato l'ingresso sotto il portico si accede all'ampio vano in progetto destinato a garage/cantina nella realtà utilizzato a soggiorno/cucina e camera da letto, alla sinistra del vano scala vi è il bagno, un ripostiglio è ricavato dal sottoscala. Tramite la scala interna si accede al piano terra dove sono ubicate due camere da letto, ripostiglio e bagno. Da tutti i locali al piano terra è possibile accedere a piccole corti esterne. Corre lungo tutto il perimetro del piano seminterrato un'intercapedine areata ispezionabile dove è ricavata una piccola lavanderia, all'esterno risulta una tettoia aperta.

Internamente è ben mantenuto, la porta d'ingresso blindata e le porte interne in legno sono a battente e in buono stato, sono pure in buono stato le finestre e le portefinestre di recente posa in opera e in doppio vetrocamera, le chiusure esterne al piano terra del tipo a battente versano in buono stato manutentivo, al piano seminterrato sono assenti in quanto predisposti, realizzati e posti in opera per un uso a garage. Sufficiente è lo stato di conservazione nel complesso. Le ceramiche, i sanitari e gli altri materiali utilizzati per realizzare il servizio igienico, la lavanderia e la cucina sono in ottime condizioni di conservazione, il pavimento in gres porcellanato recente. Le tinteggiature interne si trovano in buono stato di conservazione, in alcuni punti, i soffitti e le pareti al piano terra presentano macchie di umidità dovuta probabilmente a condensa. Gli immobili sono rifiniti con intonaci civili, pavimenti, piastrelle, impianto di riscaldamento a radiatori, idrico-sanitario e di scarico, impianto elettrico sottotraccia, sprovvisti di rete telefonica. Provvisti di climatizzazione estiva ma non funzionante, stante le informazioni fornite dagli occupanti, perché non messi in opera a regola d'arte e dotati di generatore di calore (caldaia murale alimentata a gas GPL) per riscaldamento e ACS posta in lavanderia al piano seminterrato.

L'impianto elettrico di recente realizzazione ad un esame a vista appare adeguato nelle parti visibili, non si hanno informazioni sullo stato dell'impianto sottotraccia, stante le informazioni fornite dagli occupanti

i lavori di allaccio alla rete elettrica non risultano realizzati a regola d'arte. L'**impianto termoa autonomo** a radiatori non è mai entrato in funzione, la cottura cibi avviene tramite gas GPL in bombole. È dotata di **impianto idrico** sottotraccia, vasca di accumulo in polietilene ed elettropompa, impianto di scarico. Stante le informazioni degli occupanti non vi è allaccio alla rete idrica, periodicamente un'autobotte riempie l'enorme vasca di accumulo situata all'esterno sul retro dove sono collocate pure le bombole GPL a servizio.

All'esterno è dotata di un modesto strato di isolamento termico a cappotto, presenta finiture in intonaco civile e tinteggiature degradate specie nella parte bassa del piano seminterrato dovuto a fenomeni di umidità di risalita causata da una scarsa e/o insufficiente o errata posa in opera del sistema di impermeabilizzazione delle fondazioni e del terrapieno.

Le condizioni dell'apparecchiatura tecnica-costruttiva appaiono sufficienti, la struttura portante è in c.a. a travi e pilastri, solaio d'interpiano e della copertura a falde in laterocemento e travi in legno.

L'immobile versa in uno stato di conservazione tale da necessitare lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria per il ripristino della destinazione d'uso a garage/cantina al piano seminterrato, allaccio gas metano, allaccio rete idrica e verifica allaccio rete elettrica, verifica impianto di riscaldamento, riparazione impianto climatizzazione e per correggere i fenomeni di umidità di risalita capillare che affliggono le parti basse del seminterrato e i problemi di condensa e umidità al piano terra. Una spesa stimata sinteticamente può avere un'incidenza percentuale rispetto al valore di mercato del **10%** per "centro di costo" relativa alle opere di costruzione di fabbricati residenziali ordinariamente considerate per questa tipologia di immobile.

Immobili di proprietà di [REDACTED]:

SUBALTERNI: 68 e 69 – ex sub 17 (FG. 5, PART.LLA 820) – abitazione al piano seminterrato, terra e primo in villetta accorpata:

Il tipo edilizio dell'immobile in oggetto è la casa accorpata in villa bifamiliare con copertura a falde inclinate e tegole in laterizio, lo schema aggregativo è a due livelli fuori-terra, con portoncino d'ingresso e carrabile indipendenti su strada privata condominiale, ubicato in Aci Catena CT, Via Salvatore Quasimodo, 39/D. La tipologia di immobile è **la villetta a piano seminterrato, terra e primo e sottotetto non abitabile**.

Confina a ovest e a nord con altre villette medesimo complesso residenziale e strada comune, a est con altre particelle altra ditta originariamente destinate ad ospitare le restanti villette del medesimo complesso edilizio per cui fu presentato il progetto rimasto incompiuto di cui si è dato conto ai paragrafi precedenti, di fatto aperta campagna, a sud con l'altra villetta accorpata.

Risultano di pertinenza le aree esterne in proprietà esclusiva costituenti il lotto di proprietà della villetta, sistemata a prato inglese, non sono presenti millesimi di parti comuni. Le dotazioni in comunione con le altre villette sono gli ingressi da Via Salvatore Quasimodo, la strada interna che conduce alle villette singole o accorpate, locale vasca con autoclave ubicato appena fuori il complesso residenziale a cui si accede ugualmente dalla Via Salvatore Quasimodo, non sono presenti posti auto comuni, né elementi di arredo a giardino. L'esposizione è ottima e panoramica sul mare Ionio, il complesso edilizio è stato costruito pochi anni addietro, la salubrità è buona data la presenza di edifici simili a due elevazioni fuori terra nell'intorno a debita distanza.

Si accede dal portoncino pedonale e carrabile alla corte esterna, rispettivamente al piano terra e seminterrato. Non appena varcato l'ingresso della villetta si accede all'ampio vano open space adibito a zona giorno (cucina, pranzo e soggiorno), a destra del vano scala è posizionato il bagno, tramite la scala interna si accede al piano primo dove sono ubicate tre camere da letto, bagno e lavanderia, una camera da letto è dotata di spogliatoio-cabina armadio. Dal disimpegno si potrebbe accedere tramite scala al sottotetto non abitabile, non rilevato in occasione del sopralluogo in quanto non accessibile stante la dichiarazione del familiare dell'esecutato. Da tutti i locali al primo piano è possibile accedere ai balconi. Dall'ingresso carrabile si accede al garage con portico, cantina e bagno e, per il tramite delle scale interne, al piano terra. Corre lungo tutto il perimetro del piano seminterrato un'intercapedine areata ispezionabile dove sono alloggiati impianti a servizio della villetta.

Internamente è rifinita con intonaci civili, pavimenti, piastrelle, controsoffitto lungo il solaio d'interpiano dotato di corpi illuminanti, infissi e inferriate, porte interne, terminali d'impianti elettrico, idrico-sanitario e di scarico, termoautonomo. Le finiture descritte sono in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, di pregiata fattura e recente realizzazione. L'**impianto elettrico** ad un esame a vista appare adeguato nelle parti visibili, presenta centraline e quadri elettrici per ciascun livello di piano, non si hanno informazioni sullo stato dell'impianto sottotraccia, per gli impianti ausiliari è presente il video citofono e un impianto aspira polvere centralizzato canalizzato, antenna TV. Vi è l'**impianto termoautonomo** a radiatori centralizzato, la cottura cibi avviene tramite gas metano, la caldaia murale a gas è collocata all'esterno su lato nord all'interno di locale idoneo. È dotata di **impianto idrico** sottotraccia, vasca di accumulo in polietilene ed elettropompa collocati nell'intercapedine accessibile al piano seminterrato, impianto di scarico e di rete telefonica. Vi è un **sistema di climatizzazione estiva** tramite split a parete al piano terra e primo, al piano seminterrato l'ACS viene prodotta con scaldabagno elettrico.

Le condizioni dell'apparecchiatura tecnica-costruttiva appaiono sufficienti, la struttura portante è in c.a. a travi e pilastri, solaio d'interpiano e della copertura a falde ispezionabile in laterocemento e travi in legno. All'esterno è dotata di un modesto strato di isolamento termico a cappotto, presenta finiture in intonaco civile e tinteggiature, su lato nord è ricavato locale caldaia murale a gas metano.

L'immobile versa in uno stato di conservazione tale da non necessitare lavori di manutenzione, eccetto per l'eliminazione dei terminali impianti e piastrelle e relative opere murarie di finitura a garage al piano seminterrato, la cui spesa si approssima in **€ 1.500,00**.

Consistenze superficiali

Nella presente relazione è stato eseguito il calcolo della consistenza (m²) con rilievo metrico in occasione dell'accesso ai luoghi (allegati RP), il criterio di misurazione della superficie principale, fra gli altri riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa², è il seguente:

"Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad una quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

² G. Bambagioni, Codice delle Valutazioni Immobiliari, Tecnoborsa, IV Edizione 2011.

la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo ($\frac{1}{2}$) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

e non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica."

Nella presente relazione estimativa la **superficie commerciale** dell'immobile oggetto di valutazione è il risultato della somma delle superfici principali **SEL** e di una quota delle altre superfici secondarie e accessorie di seguito elencate secondo i coefficienti di ponderazione scelti.

CONSISTENZA E COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE (RAPPORTI MERCANTILI)				
- misure da rilievo planimetrico -				
PORZIONE VILLETTA – SUB 37 e SUB 38 –				
Caratteristica	(m²)	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (m²)	
Superficie principale – porzione villetta (SEL)	141,60	1,00	141,60	
Superficie secondaria – balconi (Sup _{bal})	0,00	0,30	0,00	
Superficie accessoria – terrazzo (Sup _{ter})	26,50	0,35	9,28	
Superficie accessoria – cortile esterno p.t. (Sup _{est.1})	9,10	0,20	1,82	
Superficie accessoria – cortile esterno p.int. (Sup _{est.2})	74,40	0,25	18,60	
Superficie accessoria – portico (Sup _{por})	14,90	0,40	5,96	
Superficie accessoria – area scoperta (Sup _{sco})	51,30	0,10	5,13	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			182,40	
VILLETTA – SUB 68 e SUB 69 (ex SUB 17) –				
Caratteristica	(m²)	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (m²)	
Superficie principale – villetta (SEL)	251,50	1,00	251,50	
Superficie secondaria – balconi (Sup _{bal})	17,70	0,30	5,31	
Superficie accessoria – terrazzo (Sup _{ter})	48,80	0,35	17,08	
Superficie accessoria – cortile esterno p.t. (Sup _{est.1})	133,40	0,25	33,35	
Superficie accessoria – cortile esterno p.int. (Sup _{est.2})	28,50	0,20	5,70	
Superficie accessoria – portico (Sup _{por})	15,40	0,40	6,16	
Superficie accessoria – area scoperta (Sup _{sco})	11,50	0,10	1,15	
Superficie accessoria – rampa scoperta (Sup _{ram})	26,90	0,15	4,04	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			324,30	

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

Si applicano gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) condivisi a livello internazionale e recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (CdVI) che costituisce lo standard di riferimento per l'attività valutativa a livello nazionale.

Definizione dello scopo della valutazione e scelta del criterio di stima

Nella metodologia estimativa si afferma che gli scopi della valutazione (postulato dello scopo) possono essere ricondotti a cinque *criteri di stima* o *aspetti economici*, ovvero (1) *Valore di Mercato* (2) *Valore di Costo* (3) *Valore di Trasformazione* (4) *Valore di Surrogazione* e (5) *Valore di Capitalizzazione*. In generale:

- il **criterio di stima** è un modello economico-teorico in base al quale può essere valutato un immobile;
- il **metodo di stima** consiste in un raggruppamento dei diversi *procedimenti di stima*.

Criterio e metodo sono due concetti distinti, il primo si definisce e il secondo si applica³; i procedimenti di stima si fondono sui principi teorici che stanno alla base di un criterio e sono l'insieme delle operazioni compiute in sequenza per giungere alla determinazione del valore.

Il criterio di stima da seguire è il criterio del “*valore di mercato*” (detto criterio di stima fondamentale) poiché la “*base di valore*” per le stime delle garanzie immobiliari è il valore di mercato. Come riportato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, nonché dalle Linee Guida dell'ABI⁴, secondo l'*International Valuation Standards*:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, (IVS 1, 3.1)”.

In ambito giudiziario, in cui le condizioni di mercato sono differenti, per “*valore di vendita forzata*” si intende l'ammontare di moneta che si può ottenere con la cessione dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è *costretto* a vendere l'immobile e/o non è disponibile un adeguato periodo di commercializzazione. Pertanto, il prezzo che ne viene fuori dipende dal tipo e dalla natura della pressione esercitata sul venditore. Tuttavia, il valore di vendita forzata pur non essendo una base di valore, non è considerato un valore diverso dal valore di mercato bensì è un valore di mercato *vero e proprio* ma in condizioni differenti⁵. In sintesi, il *Valore di vendita forzata* (o *Valore di vendita giudiziaria*) è un *Valore di mercato* nelle specifiche condizioni del mercato giudiziario e si è chiamati a stimare due valori distinti: il *valore di mercato* e un valore *diverso* dal valore di mercato⁶ che deriva dall'aggiustamento del primo per tenere conto del fatto che il trasferimento dell'immobile non può avvenire nelle condizioni di libera contrattazione.

Dalla stima del *Valore di mercato*, perciò, si può giungere alla stima del *Valore di vendita forzata* (o *Valore di vendita giudiziaria*), ovvero il *Valore di mercato* nelle specifiche condizioni del mercato giudiziario⁷.

³ D. Mottadelli, G. Ponti – *La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico* (2016), Grafill.

⁴ Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 30 novembre 2018.

⁵ D. Mottadelli, G. Ponti – *La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico* (2016), Grafill.

⁶ Nelle “Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (2018)” si definisce: “Valore di mercato con assunzione”.

⁷ *Ibidem*.

Nel caso in esame la valutazione degli immobili staggiti effettuata tramite i criteri e i metodi IVS, viene parametrata al prezzo di vendita sul mercato ordinario di immobili simili compravenduti di recente ubicati nelle vicinanze di Via Salvatore Quasimodo, zona Marchesana, Aci Catena CT.

Analisi del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare si suddivide in tante piccole parti chiamati *segmenti*, all'interno dei quali si negoziano gli immobili che agli occhi dei potenziali acquirenti risultano simili, un segmento di mercato viene definito rispetto ai seguenti principali parametri: *la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello dei prezzi medi e il numero degli scambi.*

Mediante la compilazione della **scheda del segmento di mercato** che riporta i parametri del segmento e i c.d. *rapporti mercantili*⁸, ricorrenti nella stima, espressione dei rapporti tra i prezzi di immobili, di loro parti o delle loro caratteristiche rilevate ai fini della valutazione immobiliare, si definisce il segmento di mercato.

Successivamente si passa alla compilazione della **scheda di rilevazione del dato immobiliare** ricavata per ogni potenziale immobile che può essere preso come riferimento.

Il **dato immobiliare** può essere costituito dal prezzo contrattato, dalla data dello scambio, dalla superficie principale, dalla superficie secondaria dei balconi o in genere degli spazi aperti, dal numero dei servizi, dal livello del piano, dalla dotazione di impianti, etc. dovrebbe riportare, ove possibile, la planimetria catastale dell'immobile di confronto, la pianta e le fotografie esterne.

Metodo del confronto del mercato (Market Comparison Approach)

Gli *International Valuation Standards* considerano i seguenti approcci come i più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile come nel caso di specie:

Metodo del confronto di mercato: Sales Comparison Approach	Metodo per capitalizzazione del reddito: Income Comparison Approach	Metodo basato sul costo o procedimento del costo: Cost Approach
Procedimento MCA	Procedimento per capitalizzazione diretta del reddito	-
Sistema di stima	Procedimento per capitalizzazione finanziaria	-
	Analisi dei flussi di cassa scontati	-

Quando il mercato è attivo e sono disponibili i *dati immobiliari* necessari per la valutazione, il *metodo del confronto di mercato* (MCA) è il più diretto, probante e documentato metodo di valutazione di un immobile e si può applicare quando si dispone di almeno una transazione di confronto, va da sé che più dati immobiliari si rilevano maggiore è la probabilità che il valore stimato coincida poi con il prezzo finale.

Si basa sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili dei quali sono noti il *prezzo* e alcune *caratteristiche* quali-quantitative.

Gli immobili di confronto o comparabili devono essere ricercati nello stesso segmento di mercato o più prossimo a quello dell'immobile oggetto di stima, ovvero quello con caratteristiche immobiliari più vicine.

⁸ A.A.V.V., *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Edizione novembre 2018.

Il procedimento consiste in una sistematica comparazione fra le caratteristiche (e.g. superficie principale, secondaria e accessoria, stato di manutenzione, n° di servizi, livello di piano, aree esterne, etc.) dell'immobile oggetto di stima e le medesime caratteristiche degli immobili simili presi a confronto compravenduti di recente e di prezzo noto tramite l'analisi dei prezzi marginali, effettuando degli *aggiustamenti* ai prezzi delle caratteristiche degli immobili di confronto. L'attività di ricerca dei comparabili è stata eseguita reperendo alcuni atti di acquisto di immobili simili e compravenduti di recente, ubicati a poca distanza dagli immobili pignorati oggetto di valutazione e vendita all'asta.

Le fasi che implementano il metodo del confronto di mercato – **MCA** sono di seguito elencate⁹:

FASE 1	analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili simili
FASE 2	rilevazione dei dati immobiliari
FASE 3	scelta delle caratteristiche immobiliari
FASE 4	compilazione della tabella dei dati
FASE 5	stima dei prezzi marginali
FASE 6	redazione della tabella di valutazione
FASE 7	sintesi valutativa e presentazione dei risultati

FASE_1_scheda di rilevazione del segmento di mercato

Segue la scheda di rilevazione del segmento di mercato in cui ricadono gl'immobili oggetto di valutazione:

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO	
1.	<u>LOCALIZZAZIONE:</u> - Aci Catena CT – Centro abitato, zona urbana periferica - Fascia/Zona OMI: D1 Periferica/area periferica - C.da S. Lucia, Pigno, Marchesana, Eremo S. Anna, Aci S. Filippo - mappa comparabili 1, 2 e 3 (allegato MC)
2.	<u>TIPO DI CONTRATTO:</u> compravendite, successioni, donazioni, affitti residenziali
3.	<u>DESTINAZIONE:</u> residenziale
4.	<u>TIPOLOGIA IMMOBILIARE:</u> Ville e Villini
5.	<u>TIPOLOGIA EDILIZIA:</u> unità immobiliari singole, parte di edifici residenziali, usato in zone periferiche, appartamenti residenziali, abitazioni di tipo civile in plurifamiliari, appartamenti in villini
6.	<u>DIMENSIONE E CARATTERISTICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI:</u> - superficie commerciale da 100 a 250 mq - vani commerciali da 5 a 10 - stato di conservazione prevalente degli edifici: buono - stato di manutenzione delle unità immobiliari: buono
7.	<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA:</u> - tipo di attività dei contraenti: commercianti, artigiani, impiegati, professionisti - motivazione a vendere: trasferimento, successioni, monetizzazione - motivazioni a comprare: prima abitazione, messa a reddito
8.	<u>FORMA DI MERCATO:</u> regime: concorrenza monopolistica ristretta lato domanda per gruppi di compratori e venditori

⁹ Per un approfondimento delle singole fasi: M. Simonotti, Valutazione Immobiliare Standard, Stimatrix Editore, III Edizione 2013 e Valutazione Immobiliare Standard / NUOVI METODI, Stimatrix, Mantova, I Edizione 2019.

9.	RAPPORTI MERCANTILI: - rapporto mercantile prezzo balconi/prezzo superficie principale = $0,20 \div 0,30$ - rapporto mercantile prezzo terrazze e simili/prezzo superficie principale = $0,30 \div 0,40$ - rapporto mercantile prezzo autorimessa-garage/prezzo superficie principale = $0,60 \div 0,80$ - saggio di variazione annuale = + 3,4%
10.	LIVELLO DEI PREZZI: - abitazioni, valore medio unitario, zona OMI D1 (II semestre 2022): euro/m² 770 ÷ 1350 - garages, valore medio unitario, zona OMI D1 (II semestre 2022): euro/m² 500 ÷ 1050 - quotazione media macroarea Acee e versante sudorientale Etna (anno rif.: 2021): euro/m² 931 (-4,6% su 2020) - quotazione media zona D1 – imm. subject, (anno rif.: 2022): euro/m² 1060 (+3,4% su 2021) - fase ciclo immobiliare zona D1: prezzi in decremento, compravendite in aumento
Fonte: AdE – OMI	



FASE 2 scheda di rilevazione dei dati immobiliari

Si riportano le schede di rilevazione dei **due comparabili**, compilate con le informazioni presenti all'interno dei relativi atti di acquisto telematici ai fini della determinazione del valore di mercato dell'appartamento al piano terra e seminterrato:

Foglio 5, Particella 820, SUB 37 e 38.

Dati catastali		COMPARABILE n. 1
- vani catastali: 8,5 - foglio: - particella (e sub): - categoria: A/7 - classe: 2 - superficie catastale totale: 191 m² - rendita catastale: 768,23 euro		CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA: - data: 11/2020 - prezzo: 200.000,00 euro (comparabile 1) Allegati (allegato ATTO n. 26841)
CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: - localizzazione: <i>centrale-periferica</i> - comune: <i>Acì Catena CT</i> - zona OMI: <i>D1 Periferica/AREA PERIFERICA - C.DA S.LUCIA, PIGNO, MARCHESANA, EREMO S.ANNA, ACI S.FILIPPO</i> - tipologia prevalente: <i>abitazioni di tipo civile</i> - servizi pubblici e infrastrutture: <i>presenti</i>		
CARATTERISTICHE POSIZIONALI:		
Edificio - anno di costruzione: <i>anni 2000</i> - epoca altri interventi: <i>nessuno</i> - numero dei piani (livelli): 3 - servizi, spazi comuni: <i>presenti</i> - caratt. strutturali: <i>c.a.</i> - impianti (ascensore): <i>assente</i>	Unità immobiliare - via e numero civico: - piano f.t.: <i>S1 - T - 1</i> - condominio: <i>presente</i> - esposizione prevalente: <i>nord-sud</i> - classe energetica: <i>"F"</i>	Superfici immobiliari - superficie Esterna lorda (SEL): 226,60 m² - sup. balconi: 25,40 m² - sup. terrazzo: 108,00 m² - sup. area scoperta: 62,70 m² - superficie commerciale: 278,30 m²
Dati catastali		COMPARABILE n. 2
- vani catastali: 9 - foglio: - particella (e sub): - categoria: A/7 - classe: 2 - superficie catastale totale: 240 m² - rendita catastale: 813,42 euro		CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA: - data: 11/2021 - prezzo: 235.000,00 euro (comparabile 2) Allegati (allegato ATTO n. 32209)
CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: - localizzazione: <i>centrale-periferica</i> - comune: <i>Acì Catena CT</i> - zona OMI: <i>D1 Periferica/AREA PERIFERICA - C.DA S.LUCIA, PIGNO, MARCHESANA, EREMO S.ANNA, ACI S.FILIPPO</i> - tipologia prevalente: <i>abitazioni di tipo civile</i>		

- servizi pubblici e infrastrutture: *presenti*

CARATTERISTICHE POSIZIONALI:Edificio

- anno di costruzione: *anni '90*
- epoca altri interventi: *anni 2000*
- numero dei piani (livelli): *3*
- servizi, spazi comuni: *presenti*
- caratt. strutturali: *c.a.*
- impianti (ascensore): *assente*

Unità immobiliare

- via e numero civico: [REDACTED]
- piano f.t.: *S1 - T - 1*
- condominio: *presente*
- esposizione prevalente: *est-ovest*
- classe energetica: *"F"*

Superfici immobiliari

- superficie Esterna lorda (SEL): *230,10 m²*
- sup. balconi: *25,40 m²*
- sup. terrazzo: *100,20 m²*
- sup. area scoperta: *53,90 m²*
- superficie commerciale: *278,20 m²*

FASE_3_tabella dei dati

Vengono individuate alcune caratteristiche essenziali e si compila la seguente tabella dei dati:

TABELLA DATI			
Fonte	compravendita	compravendita	rilevato, fascicolo
Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Subject
Indirizzo (via)	[REDACTED]	[REDACTED]	Via S. Quasimodo, 39/D
Prezzo di mercato PRZ (euro)	200.000,00	235.000,00	-
Data DAT (mesi)	29	17	0
Superficie principale SEL (mq)	226,60	230,10	141,60
Superficie secondaria SUP _{BAL} (mq)	25,40	25,40	0,00
Superficie accessoria SUP _{TER} (mq)	108,00	100,20	26,50
Superficie accessoria SUP _{est.1} (mq)	0,00	0,00	9,10
Superficie accessoria SUP _{est.2} (mq)	0,00	0,00	74,40
Superficie accessoria SUP _{por} (mq)	0,00	0,00	14,90
Superficie accessoria SUP _{sco} (mq)	62,70	53,90	51,30
Servizio SER (n)	2	3	3

FASE_4_tabella degli indici mercantili

Quindi si ricapitolano i rapporti mercantili utilizzati:

INDICI E INFORMAZIONI	IMPORTO
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo	0,034
Rapporto mercantile balcone	0,30
Rapporto mercantile superficie terrazza	0,35
Rapporto mercantile cortile esterno p. terra	0,20
Rapporto mercantile cortile esterno p. interrato	0,25
Rapporto mercantile superficie portico	0,40
Rapporto mercantile area scoperta	0,10
Costo di ricostruzione del servizio	5.000,00
Vita economica del servizio	20
Vetustà del servizio	15

FASE_5_analisi dei prezzi marginali

Si passa poi al calcolo dei singoli prezzi marginali nelle condizioni di mercato:

- Data (DAT):** il prezzo marginale della DATA consente di aggiornare il prezzo dei *comparabili* alla data della valutazione, può essere positivo, negativo o nullo. Il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno e il prezzo marginale è espresso in termini di valore:

$$p_1(\text{DAT}) = 200.000,00 \cdot -0,034/12 = -566,70 \text{ euro/mese;}$$

$$p_2 \text{ (DAT)} = 235.000,00 \cdot -0,034/12 = -665,80 \text{ euro/mese.}$$

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione annuale rilevato sulle quotazioni del mercato locale riferite al 2022 rispetto al 2021 (fonte: OMI).

- **Superficie principale (SEL):** le superfici degli immobili si possono distinguere in (i) superficie *principale*, relativa alla superficie di maggior importanza dell'immobile e (ii) superfici *secondarie* e/o *accessorie* concernenti le superfici annesse relative ai balconi, alle terrazze, garages, etc. Il prezzo medio marginale è calcolato rispetto alla superficie commerciale ricavata dalle misurazioni rilevate per il *subject* e rispetto alle superfici ricavate dalle planimetrie dei comparabili 1 e 2:

$$p_1 \text{ (SEL)} = \frac{200.000,00}{(226,60 + 0,30 \cdot 25,40 + 0,35 \cdot 108,00 + 0,10 \cdot 62,70)} = 718,60 \text{ euro/mq;}$$

$$p_2 \text{ (SEL)} = \frac{235.000,00}{(230,10 + 0,30 \cdot 25,40 + 0,35 \cdot 100,20 + 0,10 \cdot 53,90)} = 844,70 \text{ euro/mq.}$$

Il prezzo marginale si pone pari al minore dei due e si considera il rapporto di posizione uguale a 1:

$$p_{SEL} = 718,60 \text{ €/mq}$$

- **Superficie secondaria balcone (SUP_{BAL}):** Il prezzo marginale della superficie del balcone è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il relativo rapporto mercantile:

$$p \text{ (SUP}_{BAL}) = 718,60 \cdot 0,30 = 215,60 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria terrazzo (SUP_{TER}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p \text{ (SUP}_{TER}) = 718,60 \cdot 0,35 = 251,50 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria cortile esterno p.t. (SUP_{EST-1}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p \text{ (SUP}_{EST-1}) = 718,60 \cdot 0,20 = 143,70 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria cortile esterno p.int. (SUP_{EST-2}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p \text{ (SUP}_{EST-2}) = 718,60 \cdot 0,25 = 179,70 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria portico (SUP_{POR}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p \text{ (SUP}_{POR}) = 718,60 \cdot 0,40 = 287,40 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria area esterna (SUP_{SCO}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p \text{ (SUP}_{SCO}) = 718,60 \cdot 0,10 = 71,90 \text{ euro/mq}$$

- **Servizio (SER):** il prezzo marginale è stimato con il costo di impianto deprezzato:

$$p(\text{SER}) = 5.000 \cdot (1 - 15/20) = 1.250,00 \text{ euro/mq}$$

Vengono considerati i servizi igienici dei due comparabili in più rispetto al primo e si assume una vetustà pari a 15 anni se si considera una vita economica pari a 20 anni.

FASE_6_tabella di valutazione

Il calcolo del prezzo corretto avviene tramite l'*analisi dei prezzi marginali* delle caratteristiche immobiliari dei due comparabili: per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un *aggiustamento* (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Prezzo caratteristiche	COMPARABILE n. 1	COMPARABILE n. 2
PRZ (euro)	200.000,00 €	235.000,00 €
DAT (mesi)	$(0 - 29) \cdot -566,70 = 16.434,30 \text{ €}$	$(0 - 17) \cdot -665,80 = 11.318,60 \text{ €}$
S.E.L. (mq)	$(141,60 - 226,60) \cdot 718,60 = -61.081,00 \text{ €}$	$(141,60 - 230,10) \cdot 718,60 = -63.596,10 \text{ €}$
SUP_{BAL} (mq)	$(0,00 - 25,40) \cdot 215,60 = -5.476,30 \text{ €}$	$(0,00 - 25,40) \cdot 215,60 = -5.476,30 \text{ €}$
SUP_{TER} (mq)	$(26,50 - 108,00) \cdot 251,50 = -20.497,30 \text{ €}$	$(26,50 - 100,20) \cdot 251,50 = -18.535,60 \text{ €}$
SUP_{EST.1} (mq)	$(9,10 - 0,00) \cdot 143,70 = 1.307,70 \text{ €}$	$(9,10 - 0,00) \cdot 143,70 = 1.307,70 \text{ €}$
SUP_{EST.2} (mq)	$(74,40 - 0,00) \cdot 179,70 = 13.369,70 \text{ €}$	$(74,40 - 0,00) \cdot 179,70 = 13.369,70 \text{ €}$
SUP_{POR} (mq)	$(14,90 - 0,00) \cdot 287,40 = 4.282,30 \text{ €}$	$(14,90 - 0,00) \cdot 287,40 = 4.282,30 \text{ €}$
SUP_{SCO} (mq)	$(51,30 - 62,70) \cdot 71,90 = -819,70 \text{ €}$	$(51,30 - 53,90) \cdot 71,90 = -186,90 \text{ €}$
SER (0-1)	$(3 - 2) \cdot 1.250,00 = 1.250,00 \text{ €}$	$(3 - 3) \cdot 1.250,00 = 0,00 \text{ €}$
Prezzo corretto (euro)	148.769,70 €	177.483,40 €

FASE_7_sintesi valutativa e presentazione dei risultati

Test di verifica della stima:

In linea di principio i *prezzi corretti* sopra ricavati dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, della differenza delle consistenze metriche dei comparabili, etc. possono anche divergere. Il procedimento *MCA* permette di eseguire il test di verifica dei prezzi corretti che si può basare sulla *divergenza* percentuale in valore assoluto **d%** che si determina nel seguente modo:

$$d\% = \left| \frac{177.483,40 - 148.769,70}{148.769,70} \right| \cdot 100 = 19,3\% > 3/5\%$$

La verifica incentrata sulla divergenza in valore assoluto si ritiene superata se il valore percentuale "**d%**" non eccede il **3%** o il **5%** a seconda della variabilità originaria degli immobili di confronto, nel caso in esame la verifica non può dirsi superata. Probabilmente il motivo è da ricercare nella differenza iniziale di prezzo dei due comparabili.

Si conclude con la determinazione del valore di stima dell'immobile da valutare (*subject*), rappresentato dalla media dei valori dei prezzi corretti secondo il principio di equa probabilità¹⁰, ovvero ciascun prezzo corretto ha pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

$$\text{Valore di stima} = \frac{177.483,40 + 148.769,70}{2} = 163.126,55 \text{ euro}$$

Pertanto, il **valore di mercato** dell'immobile oggetto di pignoramento può essere
€ 163.100,00

Aci Catena (CT) - Foglio 5, Particella 820, SUB 37 e 38.

FASE_2_scheda di rilevazione dei dati immobiliari

Si riportano le schede di rilevazione di **due comparabili**, compilate con le informazioni presenti all'interno dei relativi atti telematici ai fini della determinazione del valore di mercato della **villetta accorpata**:

• Foglio 5, Particella 820, SUB 68 e 69 (ex sub 17).

Dati catastali		COMPARABILE n. 2
- vani catastali: 9 - foglio: ■ - particella (e sub): ■ (■) - categoria: A/7 - classe: 2 - superficie catastale totale: 240 m² - rendita catastale: 813,42 euro		<u>CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:</u> - data: 11/2021 - prezzo: 235.000,00 euro (comparabile 2) <u>Allegati</u> (allegato ATTO n. 32209)
		<u>CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:</u>
- localizzazione: <i>centrale-periferica</i> - comune: <i>Aci Catena CT</i> - zona OMI: <i>D1 Periferica/AREA PERIFERICA - C.DA S.LUCIA, PIGNO, MARCHESANA, EREMO S.ANNA, ACI S.FILIPPO</i> - tipologia prevalente: <i>abitazioni di tipo civile</i> - servizi pubblici e infrastrutture: <i>presenti</i>		
		<u>CARATTERISTICHE POSIZIONALI:</u>
<u>Edificio</u>	<u>Unità immobiliare</u>	<u>Superfici immobiliari</u>
- anno di costruzione: <i>anni '90</i> - epoca altri interventi: <i>anni 2000</i> - numero dei piani (livelli): 3 - servizi, spazi comuni: <i>presenti</i> - caratt. strutturali: <i>c.a.</i> - impianti (ascensore): <i>assente</i>	- via e numero civico: ■■■■■ - piano f.t.: <i>S1 - T - 1</i> - condominio: <i>presente</i> - esposizione prevalente: <i>est-ovest</i> - classe energetica: <i>"F"</i>	- superficie Esterna lorda (SEL): 230,10 m² - sup. balconi: 25,40 m² - sup. terrazzo: 100,20 m² - sup. area scoperta: 53,90 m² - superficie commerciale: 278,20 m²
Dati catastali		COMPARABILE n. 3
- vani catastali: 7 - foglio: ■ - particella (e sub): ■ (■) - categoria: A/7 - classe: 2 - superficie catastale totale: - m² - rendita catastale: 632,66 euro		<u>CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:</u> - data: 07/2019 - prezzo: 200.000,00 euro (comparabile 3) <u>Allegati</u> (allegato ATTO n. 2467)

¹⁰ Ibidem.

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

- localizzazione: *centrale-periferica*
- comune: *Aci Catena CT*
- zona OMI: *D1 Periferica/AREA PERIFERICA - C.DA S.LUCIA, PIGNO, MARCHESANA, EREMO S.ANNA, ACI S.FILIPPO*
- tipologia prevalente: *abitazioni di tipo civile*
- servizi pubblici e infrastrutture: *presenti*

CARATTERISTICHE POSIZIONALI:Edificio

- anno di costruzione: *anni '80*
- epoca altri interventi: *anni 2000*
- numero dei piani (livelli): *3*
- servizi, spazi comuni: *presenti*
- caratt. strutturali: *c.a.*
- impianti (ascensore): *assente*

Unità immobiliare

- via e numero civico: [REDACTED]
- piano f.t.: *T*
- condominio: *presente*
- esposizione prevalente: *nord*
- classe energetica: *"E"*

Superfici immobiliari

- superficie Esterna lorda (SEL): *130,60 m²*
- sup. balconi: *9,30 m²*
- sup. cortile esterno p.t.: *294,40 m²*
- superficie commerciale: *207,00 m²*

FASE_3_tabella dei dati

Vengono individuate alcune caratteristiche essenziali e si compila la seguente tabella dei dati:

TABELLA DATI			
Fonte	compravendita	compravendita	rilievo, fascicolo
Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
Indirizzo (via)	[REDACTED]	[REDACTED]	Via Quasimodo, 39/D
Prezzo di mercato PRZ (euro)	235.000,00	200.000,00	-
Data DAT (mesi)	17	45	0
Superficie principale SEL (mq)	230,10	130,60	251,50
Superficie secondaria SUP _{BAL} (mq)	25,40	9,30	17,70
Superficie accessoria SUP _{TER} (mq)	100,20	0,00	48,80
Superficie accessoria SUP _{EST.1} (mq)	0,00	294,40	133,40
Superficie accessoria SUP _{EST.2} (mq)	0,00	0,00	28,50
Superficie accessoria SUP _{POR} (mq)	0,00	0,00	15,40
Superficie accessoria SUP _{SCO} (mq)	53,90	0,00	11,50
Superficie accessoria SUP _{RAM} (mq)	0,00	0,00	26,90
Servizio SER (n)	3	2	4

FASE_4_tabella degli indici mercantili

Quindi si ricapitolano i rapporti mercantili utilizzati:

INDICI E INFORMAZIONI	IMPORTO
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo	0,034
Rapporto mercantile balcone	0,30
Rapporto mercantile superficie terrazza	0,35
Rapporto mercantile cortile esterno p. terra	0,25
Rapporto mercantile cortile esterno p. interrato	0,20
Rapporto mercantile superficie portico	0,40
Rapporto mercantile area scoperta	0,10
Rapporto mercantile rampa scoperta	0,15
Costo di ricostruzione del servizio	5.000,00
Vita economica del servizio	20
Vetustà del servizio	15

FASE_5_analisi dei prezzi marginali

Si passa poi al calcolo dei singoli prezzi marginali nelle condizioni di mercato:

- **Data (DAT):** il prezzo marginale della DATA consente di aggiornare il prezzo dei *comparabili* alla data della valutazione, può essere positivo, negativo o nullo. Il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno e il prezzo marginale è espresso in termini di valore:

$$p_2 (DAT) = 235.000,00 \cdot -0,034/12 = -665,80 \text{ euro/mese};$$

$$p_3 (DAT) = 200.000,00 \cdot -0,034/12 = -566,70 \text{ euro/mese}.$$

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione annuale rilevato sulle quotazioni del mercato locale riferite al 2022 rispetto al 2021 (fonte: OMI).

- **Superficie principale (SEL):** le superfici degli immobili si possono distinguere in (i) superficie *principale*, relativa alla superficie di maggior importanza dell'immobile e (ii) superfici *secondarie e/o accessorie* concernenti le superfici annesse relative ai balconi, alle terrazze, garages, etc. Il prezzo medio marginale è calcolato rispetto alla superficie commerciale ricavata dalle misurazioni rilevate per il *subject* e rispetto alle superfici ricavate dalle planimetrie dei comparabili 2 e 3:

$$p_2 (SEL) = \frac{235.000,00}{(230,10 + 0,30 \cdot 25,40 + 0,35 \cdot 100,20 + 0,10 \cdot 53,90)} = 844,70 \text{ euro/mq};$$

$$p_3 (SEL) = \frac{200.000,00}{(130,60 + 0,30 \cdot 9,30 + 0,25 \cdot 294,40)} = 966,20 \text{ euro/mq}.$$

Il prezzo marginale si pone pari al minore dei tre valori considerando il rapporto di posizione minore di 1:

$$p_{SEL} = 844,70 \text{ €/mq}$$

- **Superficie secondaria balcone (SUP_{BAL}):** il prezzo marginale della superficie del balcone è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il relativo rapporto mercantile:

$$p (SUP_{BAL}) = 844,70 \cdot 0,30 = 253,40 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria terrazzo (SUP_{TER}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p (SUP_{TER}) = 844,70 \cdot 0,35 = 295,60 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria cortile esterno p.t. (SUP_{EST-1}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p (SUP_{EST-1}) = 844,70 \cdot 0,25 = 211,20 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria cortile esterno p.int. (SUP_{EST-2}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p (SUP_{EST-2}) = 844,70 \cdot 0,20 = 168,90 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria portico (SUP_{POR}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p (SUP_{POR}) = 844,70 \cdot 0,40 = 337,90 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria area esterna (SUP_{SCO}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(SUP_{SCO}) = 844,70 \cdot 0,10 = 84,50 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria rampa esterna (SUP_{RAM}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(SUP_{RAM}) = 844,70 \cdot 0,15 = 126,70 \text{ euro/mq}$$

- **Servizio (SER):** il prezzo marginale è stimato con il costo di impianto deprezzato, vengono considerati i servizi igienici dei due comparabili in più rispetto al primo e si assume una vetustà pari a 15 anni se si considera una vita economica pari a 20 anni.

$$p(SER) = 5.000 \cdot (1 - 15/20) = 1.250,00 \text{ euro/mq}$$

FASE_6_tabella di valutazione

Il calcolo del prezzo corretto avviene tramite l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari dei tre comparabili: per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un *aggiustamento* (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Prezzo caratteristiche	COMPARABILE n. 2	COMPARABILE n. 3
PRZ (euro)	235.000,00 €	200.000,00 €
DAT (mesi)	$(0 - 17) \cdot -665,80 = 11.318,60 \text{ €}$	$(0 - 45) \cdot -566,70 = 25.501,50 \text{ €}$
S.E.L. (mq)	$(251,50 - 230,10) \cdot 844,70 = 18.076,60 \text{ €}$	$(251,50 - 130,60) \cdot 844,70 = 102.124,20 \text{ €}$
SUP _{BAL} (mq)	$(17,70 - 25,40) \cdot 253,40 = -1.951,20 \text{ €}$	$(17,70 - 9,30) \cdot 253,40 = 2.128,60 \text{ €}$
SUP _{TER} (mq)	$(48,80 - 100,20) \cdot 295,60 = -15.193,80 \text{ €}$	$(48,80 - 0,00) \cdot 295,60 = 14.425,30 \text{ €}$
SUP _{EST.1} (mq)	$(133,40 - 0,00) \cdot 211,20 = 28.174,10 \text{ €}$	$(133,40 - 294,40) \cdot 211,20 = -34.003,20 \text{ €}$
SUP _{EST.2} (mq)	$(28,50 - 0,00) \cdot 168,90 = 4.813,60 \text{ €}$	$(28,50 - 0,00) \cdot 168,90 = 4.813,60 \text{ €}$
SUP _{POR} (mq)	$(15,40 - 0,00) \cdot 337,90 = 5.203,70 \text{ €}$	$(15,40 - 0,00) \cdot 337,90 = 5.203,70 \text{ €}$
SUP _{SCO} (mq)	$(11,50 - 53,90) \cdot 84,50 = -3.582,80 \text{ €}$	$(11,50 - 0,00) \cdot 84,50 = 971,80 \text{ €}$
SUP _{RAM} (mq)	$(26,90 - 0,00) \cdot 126,70 = 3.408,20 \text{ €}$	$(26,90 - 0,00) \cdot 126,70 = 3.408,20 \text{ €}$
SER (0-1)	$(4 - 3) \cdot 1.250,00 = 1.250,00 \text{ €}$	$(4 - 2) \cdot 1.250,00 = 2.500,00 \text{ €}$
Prezzo corretto (euro)	286.517,00 €	327.073,70 €

FASE_7_sintesi valutativa e presentazione dei risultati

Test di verifica della stima:

In linea di principio i prezzi corretti sopra ricavati dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella differenza delle consistenze metriche dei comparabili, etc. possono anche divergere. Il procedimento MCA permette di eseguire il test di verifica dei prezzi corretti che si può basare sulla *divergenza* percentuale in valore assoluto **d%** che si determina nel seguente modo:

$$d\% = \left| \frac{327.073,70 - 286.517,00}{286.517,00} \right| \cdot 100 = 14,15\% > 3/5\%$$

La verifica incentrata sulla divergenza in valore assoluto si ritiene superata se il valore percentuale “d%” non eccede il **3%** o il **5%** a seconda della variabilità originaria degli immobili di confronto, nel caso in esame la verifica non può dirsi superata. Probabilmente il motivo è da ricercare nella forte oscillazione dei valori di mercato dovuta ad un rimbalzo post crisi pandemica.

Si conclude con la determinazione del valore di stima dell’immobile da valutare (*subject*), rappresentato dalla media dei valori dei prezzi corretti secondo il principio di equa probabilità¹¹, ovvero ciascun prezzo corretto ha pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

$$\text{Valore di stima} = \frac{327.073,70 + 286.517,00}{2} = 306.795,35 \text{ euro}$$

Pertanto, il **valore di mercato** dell’immobile oggetto di pignoramento può essere
€ 306.800,00

Aci Catena (CT) - Foglio 5, Particella 820, SUB 68 e 69 (ex sub 17).

Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20 % del valore stimato.

Una volta determinato il **valore di mercato** di ciascun bene pignorato, si apportano le decurtazioni per dar luogo alla regolarizzazione edilizia-urbanistica, per il ripristino dello stato d’uso e manutenzione, per gli oneri condominiali e tenere conto di una riduzione del **15 %** per l’assenza della garanzia per vizi occulti. Si determina, infine, il valore di vendita giudiziaria (**prezzo-base d’asta**):

Aci Catena (CT) - FOGLIO 5 – PARTICELLA 820 – SUB 37 e 38				
Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore stimato	
residenziale	mq 182,40	894,20 €/mq	€ 163.100,00	—
<u>Decurtazioni</u> <u>per gli oneri a carico</u> <u>dell’acquirente</u>	oneri condominiali ultimi quattro anni:		€ 800,00	—
	oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia:		€ 2.500,00	—
	costo ripristino stato d’uso e manutenzione (10% valore stimato):		€ 16.310,00	=
	Valore di mercato al netto delle spese a carico dell’aggiudicatario		€ 143.490,00	—
<u>Decurtazione</u> <u>per assenza garanzia</u> <u>vizi occulti</u>	15% del valore stimato in € 163.100,00:		€ 24.465,00	=
Valore di vendita giudiziaria:			€ 119.025,00	
PREZZO BASE D’ASTA (cifra tonda):			€ 119.000,00	

¹¹ Ibidem.

Aci Catena (CT) - FOGLIO 5 – PARTICELLA 820 – SUB 68 e 69 (ex sub 17)

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore stimato	
residenziale	mq 324,30	946,00 €/mq	€ 306.800,00	—
<u>Decurtazioni per gli oneri a carico dell'acquirente</u>	oneri condominiali ultimi quattro anni:		€ 800,00	—
	oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia:		€ 5.000,00	—
	costo ripristino stato d'uso e manutenzione:		€ 1.500,00	=
	Valore di mercato al netto delle spese a carico dell'aggiudicatario		€ 299.500,00	—
<u>Decurtazione per assenza garanzia vizi occulti</u>	15% del valore stimato in € 306.800,00:		€ 46.020,00	=
Valore di vendita giudiziaria:			€ 253.480,00	
PREZZO BASE D'ASTA (cifra tonda):			€ 253.500,00	

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

LOTTO 01: Villetta accorpata, in Comune di Aci Catena CT – Via S. Quasimodo n. 39/D**FG. 5 – PART.LLA 820 – SUB 37 e SUB 38**

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo alla società esecutata relativi ad un appartamento in edificio bifamiliare al piano seminterrato e piano terra con area esterna di pertinenza del lotto di proprietà e ingressi indipendenti, lotto formato da due beni censiti separatamente in catasto.
- La distribuzione degli ambienti interni è al piano seminterrato con ingresso sull'ampio vano a zona giorno e cucina, bagno, ripostiglio e camera da letto, altezza utile **m 2,70**; al piano terra, accessibile tramite scale interne, sono ubicate due camere da letto, un ripostiglio, un ampio bagno e disimpegno; al piano seminterrato ingresso carrabile e portico. La copertura a falde inclinate con manto in tegole marsigliesi. L'appartamento sviluppa: una superficie esterna lorda (**SEL**) di **141,60 mq** circa; una superficie interna lorda (**SIL**) di **119,30 mq** circa; una superficie calpestabile netta (superficie interna netta - **SIN**) di **116,30 mq** circa; il terrazzo circostante al piano terra ha una superficie lorda complessiva di **35,60 mq** circa, le aree esterne al piano seminterrato hanno una superficie lorda complessiva di **140,60 mq**. Totale superficie commerciale ai fini della vendita di **182,40 mq**.
- Al Catasto Fabbricati del Comune di Aci Catena CT:
 - 📍 **Foglio 5, Particella 820, Sub 37**, Indirizzo: Via Salvatore Quasimodo n. SN, piano terra.
Categoria A/7 - Classe 2 - Consist. Cat. 3 vani - Sup. Cat. Tot. 65 mq (escl. aree scop. 58 mq) - R. 271,14 €
 - 📍 **Foglio 5, Particella 820, Sub 38**, Indirizzo: Via Salvatore Quasimodo n. SN, piano seminterrato.
Categoria C/6 - Classe 4 - Consist. Cat. 73 mq - Sup. Cat. Tot. 82 mq - R. 162,12 €

- **Confini:**
sud: altra ditta part.Illa 62;
ovest: terrapieno, altra proprietà part.Illa 820 sub 26 e strada condominiale sub 30;
nord: altre proprietà part.Illa 820 sub 45, 46;
est: altra ditta part.Illa 701.
- In periferia sud-ovest al margine del centro abitato di Aci Catena frazione di Aci San Filippo, zona Marchesana nei pressi dell'Eremo di Sant'Anna. Servizi pubblici e scuole, attività commerciali di vicinato e anche artigianali a relativa distanza, opere di urbanizzazione primaria presenti. Le caratteristiche delle zone limitrofe sono essenzialmente analoghe.
- Unità immobiliari occupate da terzi in forza di comodato gratuito sulla base di preliminare non trascritto, non trascritta alcuna domanda giudiziale per accertamento sottoscrizione atti (preliminare). Titolo non opponibile.
- Condominio presente, trattasi di appartamento facente parte di una villetta accorpata in edificio bifamiliare all'interno di un complesso edilizio residenziale gestito da amministratore per le parti in comunione (strada interna, relativa illuminazione, autoclave e vasca condominiale, etc.).
- PARTICOLARI RILEVANTI AI FINI DELLA VENDITA: i seguenti oneri descritti in forma analitica sono a carico dell'aggiudicatario e sono stati già decurtati dal valore di mercato stimato, tenuti in conto dal prezzo base d'asta. Si riferiscono, in sostanza, ai costi da sostenere per eventuale pagamento oneri concessori, per ripristinare lo stato d'uso e manutenzione ai fini della concreta abitabilità e richiesta del certificato di agibilità, per affrancare gli oneri condominiali gravanti su gl'immobili:

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA		
- costi definizione legittimità urbanistico-edilizia		2.500,00 €
	TOTALE	2.500,00 €
COSTO LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA		
- costo ripristino stato d'uso e manutenzione:		16.310,00 €
	TOTALE	16.310,00 €
SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE, ARRETRATE		
- oneri condominiali a carico aggiudicatario ultimi quattro anni		800,00 €
	TOTALE	800,00 €

- VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNO (PREZZO BASE D'ASTA): stimato il valore di mercato, dedotti gli oneri economici a carico dell'aggiudicatario, decurtata una percentuale pari al **15%** del valore stimato si fissa il prezzo-base a **119.000,00 €**.

LOTTO 02: Villetta accorpata, in Comune di Aci Catena CT – Via S. Quasimodo n. 39/D

FG. 5 – PART.LLA 820 – SUB 68 e SUB 69 (ex sub 17)

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo al debitore esecutato relativi ad una villetta accorpata in edificio bifamiliare al piano seminterrato, terra e primo e area esterna di pertinenza del lotto di proprietà con ingressi indipendenti, lotto formato da due beni censiti separatamente in catasto.
- La distribuzione degli ambienti interni è al piano terra con ingresso sull'ampio vano a zona giorno e accessori: cucina, bagno e disimpegno, altezza utile **m 2,70**; al piano primo tramite scale interne sono ubicate tre camere da letto di cui una con cabina armadio, un bagno e una lavanderia, disimpegno, sottotetto praticabile non abitabile; al piano seminterrato ingresso carrabile con garage e portico, cantina e bagno. La copertura a falde inclinate con manto in tegole marsigliesi. La villetta sviluppa: una superficie esterna lorda (**SEL**) di **251,50 mq** circa; una superficie interna lorda (**SIL**) di **212,20 mq** circa; una superficie calpestabile netta (superficie interna netta - **SIN**) di **206,50 mq** circa; il terrazzo circostante al piano terra ha una superficie lorda di **48,80 mq** circa, i balconi al piano primo di **17,70 mq**, le aree esterne al piano seminterrato e piano terra una superficie lorda complessiva di **215,70 mq**. Totale superficie commerciale ai fini della vendita di **324,30 mq**.
- Al Catasto Fabbricati del Comune di Aci Catena CT (ex sub 17):
 - ✚ **Foglio 5, Particella 820, Sub 68**, Indirizzo: Via Salvatore Quasimodo n. SN, piano terra e primo. Categoria A/7 - Classe 2 - Consist. Cat. 7,5 vani - Sup. Cat. Tot. 176 mq (escl. aree scop. 164 mq) - R. 677,85 €
 - ✚ **Foglio 5, Particella 820, Sub 69**, Indirizzo: Via Salvatore Quasimodo n. SN, piano seminterrato. Categoria C/6 - Classe 4 - Consist. Cat. 94 mq - Sup. Cat. Tot. 99 mq - R. 208,75 €
- Confini:
 - sud**: altra proprietà part.lla 820 sub 66, 67;
 - ovest**: terrapieno, strada condominiale sub 30;
 - nord**: terrapieno, strada condominiale sub 30;
 - est**: altra ditta part.lla 701.
- In periferia sud-ovest al margine del centro abitato di Aci Catena frazione di Aci San Filippo, zona Marchesana nei pressi dell'Eremo di Sant'Anna. Servizi pubblici e scuole, attività commerciali di vicinato e anche artigianali a relativa distanza, opere di urbanizzazione primaria presenti. Le caratteristiche delle zone limitrofe sono essenzialmente analoghe.
- Unità immobiliari occupate dalla presunta proprietaria persona fisica debitore esecutata, pur non avendone né il domicilio, né la residenza.
- Condominio presente, trattasi di villetta singola in edificio unifamiliare all'interno di un complesso edilizio residenziale gestito da amministratore per le parti in comunione (strada interna, relativa illuminazione, autoclave e vasca condominiale, etc.).
- PARTICOLARI RILEVANTI AI FINI DELLA VENDITA: i seguenti oneri descritti in forma analitica sono a carico dell'aggiudicatario e sono stati già decurtati dal valore di mercato stimato, tenuti in conto dal prezzo

base d'asta. Si riferiscono, in sostanza, ai costi da sostenere per eventuale pagamento oneri concessori, per ripristinare lo stato d'uso e manutenzione ai fini della concreta abitabilità e richiesta del certificato di agibilità e per affrancare gli oneri condominiali gravanti sull'immobile:

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA		
- costi definizione legittimità urbanistico-edilizia	5.000,00 €	
TOTALE	5.000,00 €	
COSTO LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA		
- costo ripristino stato d'uso e manutenzione:	1.500,00 €	
TOTALE	1.500,00 €	
SPESE CONDOMINIALI ORDinarie, ARRETRATE		
- oneri condominiali a carico aggiudicatario ultimi quattro anni	800,00 €	
TOTALE	800,00 €	

- **VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO DUE (PREZZO BASE D'ASTA):** stimato il valore di mercato, dedotti gli oneri economici a carico dell'aggiudicatario, decurtata una percentuale pari al **15%** del valore stimato si fissa il prezzo-base a **253.500,00 €**.

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

Elenco degli allegati alla relazione estimativa:

- comunicazione sopralluogo alle parti (allegato CS);
- verbale sopralluogo (allegato VS);
- certificato di Stato civile subalterni 68 e 69 ex sub 17 (allegato CA);
- ispezioni ipotecarie (allegato IP);
- visure catastali (allegato VC);
- planimetria catastale lotto 1 – sub 37 e sub 38 (allegato PL-L-01);
- planimetria catastale lotto 2 – sub 68 e sub 69 ex sub 17 (allegato PL-L-02);
- estratto di mappa (allegato EM);
- elenco immobili (allegato EI);
- elaborato planimetrico (allegato EP);
- elenco subalterni (allegato ES);
- CDU, convenzione urbanistica, aut. e concessioni edilizie, verbale sopralluogo UTC (allegato UTC);
- certificati di residenza subalterni 68 e 69 ex sub 17 (allegato CR);
- contratto di comodato e preliminare di compravendita (allegato CPR);
- rilievo planimetrico elaborato dallo scrivente (allegato RP);
- mappa comparabili 1, 2, 3 e immobili in oggetto - subjects (allegato MC);
- atto telematico di compravendita comparabile (allegato ATTO n. 2467);
- atto telematico di compravendita comparabile (allegato ATTO n. 26841);
- atto telematico di compravendita comparabile (allegato ATTO n. 32209);
- cartella contenente rilievo fotografico (CATANIA-576-2022_Foto).

p) Accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti commodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Non si è in presenza di bene immobile indiviso.

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

Non si è in presenza di bene immobile pignorato in quota.

SCHEDA RIEPILOGATIVA

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Relazione tecnica Estimativa in ambito Giudiziario
relativa agl'immobili pignorati oggetto di Esecuzione Forzata
Procedura esecutiva n. 576/2022 R.G.E.

G.E.: Dott. Francesco Lentano

Localizzazione	Via Salvatore Quasimodo, 39/D – Frazione Aci San Filippo, Aci Catena (CT)							
Diritto reale	Piena proprietà dei debitori esegutati (società costruttrice/persona fisica)							
Beni	Intera villetta accorpata (2 imm.) e porzione villetta accorpata (2 imm.)							
Destinazione d'uso	Residenziale							
Stato di conservazione	Intera villetta: ottimo; porzione villetta: mediocre							
Dati catastali attuali	Fg.	Part.IIIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. cat.	Rendita
LOTTO 01 (porzione villetta: piano S1)	5	820	38	C/6	4	73 m ²	82 m ²	162,12 €
LOTTO 01 (porzione villetta: piano T)	5	820	37	A/7	2	3 vani	65 m ²	271,14 €
LOTTO 02 (villetta accorpata: piano S1)	5	820	69 (ex sub 17)	C/6	4	94 m ²	99 m ²	208,75 €
LOTTO 02 (villetta accorpata: piano T-1)	5	820	68 (ex sub 17)	A/7	2	7,5 vani	176 m ²	677,85 €
Conformità urbanistico/edilizia	In parte da regolarizzare							
Situazione catastale	In parte dichiarati ex novo, in parte conforme, in parte da ricondurre							
Agibilità/abitabilità	Non presente							
Provenienza	Atto traslativo per sentenza e <i>inter vivos</i> tra private società edili							
Stato di occupazione	Occupati da terzi con titolo non opponibile (L-01) e dal proprietario (L-02)							
Pignoramento	Diritti reali di piena proprietà in capo ai debitori esegutati							

Criterio di stima	<i>criterio del valore di mercato</i>
Metodo di stima	<i>metodo del confronto di mercato (Sales Comparison Approach)</i>
Procedimento di stima	<i>procedimento MCA (Market Comparison Approach)</i>

LOTTO 01 – SCHEDA: FOGLIO 5 – PARTICELLA 820 – SUB 37 E SUB 38

Oneri a carico acquirente (in detrazione)	oneri regolarizzazione urbanistica:	€ 2.500,00
	costo lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria:	€ 16.310,00
	oneri condominiali ultimi quattro anni:	€ 800,00
Diritti a favore acquirente	riduzione per vizi occulti, etc. (15 % del valore stimato):	€ 24.465,00
Superficie commerciale	m ² 182,40	
Valore unitario al m²	€ 894,20	
Valore di mercato (cifra tonda)	€ 163.100,00	
Valore unitario al m² ribassato	€ 652,40	
Prezzo base d'asta (cifra tonda)	€ 119.000,00	

LOTTO 02 – SCHEDA: FOGLIO 5 – PARTICELLA 820 – SUB 68 E SUB 69 (ex sub 17)		
Oneri a carico acquirente (in detrazione)	oneri regolarizzazione urbanistica:	€ 5.000,00
	costo lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria:	€ 1.500,00
	oneri condominiali ultimi quattro anni:	€ 800,00
Diritti a favore acquirente	riduzione per vizi occulti, etc. (15 % del valore stimato):	€ 46.020,00
Superficie commerciale	m ² 324,30	
Valore unitario al m ²	€ 946,00	
Valore di mercato (cifra tonda)	€ 306.800,00	
Valore unitario al m ² ribassato	€ 781,70	
Prezzo base d'asta (cifra tonda)	€ 253.500,00	

La presente relazione estimativa giudiziaria, costituita da numero pagine 40 compreso frontespizio, all'interno della BUSTA telematica di deposito composta da:

- Atto principale in formato pdf denominato *RGE_576_2022_perizia_incensurata*;
- Cartella denominata *CATANIA-576-2022_Allegati* al cui interno si trovano:
 - 19 allegati (di cui 4 cartelle di allegati);
 - cartella contenente numero foto 88 denominata *CATANIA-576-2022_Foto*;
 - cartella denominata *CATANIA-576-2022_Privacy* contenente perizia in formato privacy e planimetrie catastali sub 37/38 e sub 68/69 (ex sub 17), estratto di mappa ed elaborato planimetrico, planimetrie elaborate dallo scrivente e 3 cartelle file generalità debitori eseguiti;
 - perizia in formato docx.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Si ringrazia l'Ill.mo G.E. dott. Francesco Lentano per la fiducia riposta nel sottoscritto.

Belpasso CT, li 21 aprile 2023

Firmato digitalmente

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Alfio Distefano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bibliografia

- A.A.V.V. (2022), *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Roma.
- A.A.V.V. (2018), *Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Roma.
- C.S.M. (delibera 7 dicembre 2021), *Linee Guida Esecuzione Immobiliare – aggiornamento*, Roma.
- A.A.V.V. (2017), *Standard globali di valutazione 2017 - Comprensivi degli International Valuation Standards IVSC*, RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors, Londra, UK.
- A.A.V.V. (2013), *Principi Internazionali di Valutazione 2013, IVSC* – International Valuation Standards Council, Londra, UK.
- A cura di: Giulio Borella, Michela Marchi, Barbara Schepis (2019), *La Giusta Esecuzione – Ruolo e compiti dell'esperto stimatore nelle espropriazioni immobiliari*, Stimatrix, Mantova, I Edizione.
- D. Mottadelli, G. Ponti (2016), *La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico*, Grafill Editoria tecnica, Palermo, I Edizione.
- G. Bambagioni (2011), *Codice delle Valutazioni Immobiliari*, Tecnoborsa, Roma, IV Edizione.
- G. Castello (2020), *Manuale operativo del Valutatore immobiliare – Metodo e pratica degli IVS per valutatore base e avanzato*, Legislazione Tecnica S.r.l., Roma, II Edizione.
- M. Parrino (2020), *Il Tecnico Forense – Consigli e strategie per il consulente di successo*, Legislazione Tecnica S.r.l., Roma.
- M. Simonotti (2019), *Valutazione Immobiliare Standard / NUOVI METODI*, Stimatrix, Mantova, I Edizione.
- M. Simonotti (2013), *Valutazione Immobiliare Standard*, Stimatrix, Mantova, III Edizione.

Sitografia

- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2022, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2021, Roma (2022), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2021, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2020, Roma (2021), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2020, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2019, Roma (2020), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare – *Rapporto immobiliare 2019, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2018, Roma (2019), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2022 (2022), IV trimestre 2022 (2023)* Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2021 (2021), IV trimestre 2021 (2022)* Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2020 (2020), IV trimestre 2020 (2021)*, Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2019 (2019), IV trimestre 2019 (2020)*, Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2021, Sicilia (2022), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2020, Sicilia (2021), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2019, Sicilia (2020), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2018, Sicilia (2019), www.agenziaentrate.gov.it
- <https://www.nomisma.it>
- <https://borsinopro.it/landing> - <https://borsinoimmobiliare.it>
- <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/osservatorio-del-mercato-immobiliare-omi>