

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE

Proc. esecutiva immobiliare n. **RGE 583/2021**

Promossa da **I.N.P.S.**

nei confronti di -

E.T.U.: dott. ing. **A. BONACCORSI**

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**ABITAZIONE+LASTRICO SOLARE soprastante****SITO IN VIA SCACCIANOCE 19 - ACIREALE****FEBBRAIO 2025****Creditore Procedente:**

I.N.P.S. ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE con sede legale in Roma, via Ciriaco De Mita 155, 00186 Roma, tel. 06 4782 1111, fax 06 4782 1112, e-mail: info@inps.it, sito web: www.inps.it, Grande 21 CF 80078750587 rappresentata e difesa dall'avvocato Gactana Angela MARCHESE dell'avvocatura distrettuale di Catania, PEC: gactanaangela.marchese@postacert.inps.gov.it elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Francesca Fichera, via Vagliasindi 72 in Catania (PEC francesca.fichera@pec.ordineavvocaticatania.it)

1. NOMINA

Con ordinanza del 5-11-24 notificata a mezzo PEC dalla Cancelleria del Tribunale in data 6 Novembre il Giudice delle esecuzioni, la dott.ssa Venera FAZIO, incaricava lo scrivente, ing. Agatino Bonaccorsi iscritto al n. 2164 dell'ordine degli ingegneri della provincia di Catania, di procedere alla redazione della relazione di stima e verifica urbanistica del compendio pignorato composto dai seguenti cespiti:

- 1) **APPARTAMENTO in Acireale sito in Scaccianoce n. 19, piano sesto categoria A/2 vani 5**
- 2) **LASTRICO SOLARE in Acireale sito in Scaccianoce n. 19, piano copertura**

Proc. 583/2021 - Immobile in ACIREALE via Scaccianoce 19 - RELAZIONE DELL'ESPERTO D'UFFICIO

1



2. OPERAZIONI PERITALI

Ricevuta la notifica dell'avvenuta nomina, lo scrivente provvedeva al **Giuramento di rito** con deposito telematico in cancelleria. In data **8.01.2025** lo scrivente dopo aver inviato raccomandata A.R. ai debitori esecutati poteva prendere diretta visione dei luoghi, eseguendo rilievi metrici e fotografici. Al termine del sopralluogo veniva redatto il verbale di sopralluogo regolarmente sottoscritto dal debitore.

ALL. 01: VERBALE DI SOPRALLUOGO

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO DEL GIUDICE

3.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;

Il pignoramento colpisce **una unità immobiliare con lastrico solare soprastante pertinenziale e precisamente:**

- 1) ABITAZIONE sita in ACIREALE**, via Scaccianoce civico 19, piano sesto, censita al foglio 61 particella 1209, sub 93 categoria A/2, classe 5 vani 5, rendita € 258,23;
- 2) LASTRICO SOLARE di mq 164 stessa via, piano settimo censito al sub 94 soprastante l'appartamento di cui al sub 193 punto 1)**

Sulla scorta di quanto accertato in sede di sopralluogo lo scrivente Esperto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ATTESTA

la piena corrispondenza fra i dati in atti, quali indicati cioè in seno all'atto di precetto ed al successivo Atto di pignoramento e lo stato dei luoghi e le risultanze catastali.

Si allega:

(ALL. 02-03-04)

VISURA CATASTALE

PLANIMETRIA CATASTALE

ESTRATTO DI MAPPA

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.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;

Lo scrivente Esperto, visti:

- *L'atto di pignoramento immobili ex art. 555 c.p.c. dell'ufficiale giudiziario del 26/07/2021 notificato a mani della debitrice in data 03/08/2021*
- *la nota di trascrizione alla conservatoria del 5-10-21 (44331/33458);*

ATTESTA

la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, la corrispondenza fra l'atto e la relativa nota e che inoltre il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori che risultano in effetti proprietari al 50% ciascuno ed in ragione del 100% dei cespiti colpiti.

Si allega:

(ALL. 05)

NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO

3.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;

Il bene oggetto di pignoramento appartiene ai signori [REDACTED] coniugati in regime di comunione legale dei beni. I coniugi [REDACTED] sono divenuti unici proprietari dei cespiti staggiti, tramite unico atto di compravendita del 24.02.2011 ai rogiti del Notaio REINA di Catania del quale non si allega copia in quanto entro il ventennio

(ALL. 06)

Nota visura Atto di compravendita

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3.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;

I passaggi di proprietà nel ventennio sono i seguenti:

ATTUALE PROPRIETÀ. Atto di compravendita del 24.02.2011, trascritto in data 01.03.2011 ai nn. 11002/7971 da potere di [REDACTED]

PASSAGGIO PRECEDENTE

Ai precedenti proprietari l'immobile era pervenuto con titoli anteriori al ventennio

Si può affermare che la continuità della trascrizione ventennale è formalmente corretta.



3.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 sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

TUTTA LA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA È COMPLETA per cui è possibile procedere nella **stesura della relazione peritale**.



3.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;

Sul bene grava la seguente formalità:

- 1) *IPOTECA TRASCRITTA per euro 360.000 (di cui euro 180.000 per s.c.) in data 1.3.2011 a favore dell'ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA – I.N.P.D.A.P.*
- 2) *Verbale di pignoramento immobiliare con nota di trascrizione del 5.10.2021 Registro particolare 44331 – Generale 33458 del Tribunale di Catania Verbale Pignoramento immobili*

3.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;

Gli immobili pignorati sono catastalmente identificati come segue:

APPARTAMENTO

Foglio 61 - Particella 1209 Sub 93

Categoria A/2 classe 5 consistenza vani 5 piano Sesto
mq 140, escluse aree scoperte mq 132

La planimetria catastale è stata presentata in data 01-6-1977

LASTRICO SOLARE

Foglio 69 - Particella 11209 Sub 94

Categoria F5 consistenza mq 164 piano SETTIMO

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

L'immobile ricade in centro abitato consolidato per cui il terreno è privo di suscettività edificatoria **PER CUI NON OCCORRE ACQUISIRE il CDU**



3.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;

Per iniziare le operazioni di ricerca della conformità urbanistica lo scrivente si è recato presso l'archivio notarile di Catania per prendere diretta visione dell'atto di compravendi ai rogiti del Notaio REINA, oggi in pensione. L'atto conteneva solo una laconica dichiarazione di immobile edificato prima del 1967. Successivamente mi sono recato presso l'ufficio urbanistica del comune di Acireale. Nel corso del primo accesso, la funzionaria addetta, consultando il sistema informatizzato di cui si è dotato il comune, ha riscontrato ampia documentazione amministrativa riferita allo stabile di via Scaccianocce 19. Nel corso del secondo accesso lo scrivente ha potuto ritirare, in formato elettronico, copia di tutti gli atti cartacei del tempo. Il primo atto ufficiale relativo allo stabile di via Scaccianocce è una domanda per ottenere il permesso di esecuzione di lavori edili del 10 Luglio 1962, timbrata dal Municipio di Acireale in data 17.7.62.

Richiedente: sig.ra [REDACTED]

NULLA-OSTA LAVORI EDILI del 1964

Il secondo atto ufficiale è una successiva domanda, sempre a firma della sig.ra [REDACTED], protocollata in data 29.11.1965 per la presentazione di un progetto in variante.

NULLA-OSTA LAVORI EDILI del 1968

PRIMA AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 25.3.1965 e fino al piano 5°

SECONDA AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 14.9.1966 e fino al piano 6° e 7° su via Scaccianocce;

TERZA AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 10.12.1966. Tale documento, che è quello di nostro diretto interesse, fa espresso riferimento al CORPO LATO INTERNO che è quello ove ricade il cespite pignorato. L'autorizzazione fa riferimento a 6 piani compreso il piano terra e letteralmente recita "escluso il piano attico". Nella planimetria di progetto il cespite staggito è indicato come appartenente al "piano attico" per cui è da presumere, in mancanza di ulteriore documentazione, che comunque il comune non ha nei suoi archivi informatici, che il piano attico, e di conseguenza l'appartamento, siano privi di abitabilità. Il corpo interno nel suo prospetto

prospiciente la via Marcellino è effettivamente dotato di sette piani balconati. Nella planimetria catastale la scritta "SETTIMO PIANO" è cancellata nella prima parte (settimo) ed a penna, dopo PIANO è aggiunta la dicitura 6°, ed anche nelle visure catastali l'immobile è censito come piano sesto. I piani realizzati sono SETTE compreso il piano terra, uno in più di quanti resi abitabili.

[ALL.07]

Richiesta accesso agli atti (protocollo)

[ALL.08]

Documentazione urbanistica agli atti del comune.



3.j. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

La questione è complessa. L'immobile non è certamente abusivo in quanto realizzato con regolari licenze edilizie. Il piano attico era regolarmente indicato nei grafici di progetto ma è probabile che la sua costruzione fosse stata esclusa in sede di rilascio dalla commissione edilizia (non vi è copia dei verbali di commissione nella documentazione rilasciata) ed infatti l'abitabilità esclude espressamente il piano attico. Non si ritengono possibili sanatorie edilizie essendo la cubatura ormai interamente assorbita.



3.k.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^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.

Le ragioni del credito sono successive alla pubblicazione della legge 269/2003 che qui non è quindi invocabile.



3.1. In caso di immobili abusivi, 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;

Nessuna ordinanza di demolizione è mai stata emessa. La questione meriterebbe un approfondito confronto con i funzionari dell'ufficio tecnico, previa richiesta di acquisizione del faldone cartaceo.



3.m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Non risultano formalità, vincoli ed oneri di sorta a carico del cespite pignorato.



3.n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

Non risultano formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale di sorta a carico del cespite pignorato.



3.o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico



3.p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Le spese condominiali sono quantificabili in euro 130 a trimestre e risultavano regolarmente pagate fino al momento del sopralluogo. Per i riferimenti dell'amministratore consultare la documentazione fotografica allegata (foto targhetta ANACI)



3.q. 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

L'appartamento è regolarmente utilizzato dal debitore con i due figli.



3.r. 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;

L'abitazione si trova all'ultimo piano del corpo interno dello stabile residenziale di via Scaccianoce. L'accesso avviene dal civico 19, comune anche al corpo principale, e poi attraverso un lungo corridoio coperto si perviene al corpo scala dotato di ascensore con sbarco al piano. Le rifiniture sono dignitose e risalenti all'epoca della costruzione per quanto riguarda la pavimentazione in segato di marmo tagliato a piastrelle quadrate. Le tinteggiature sono state sicuramente rinnovate al momento dell'acquisto dell'immobile così come le piastrellature e la pavimentazione del bagno. L'impianto elettrico è. La cucina è stata spostata nel salone mentre nella zona in planimetria indicata come cucina troviamo un secondo WC, una lavanderia ed un ripostiglio. In qualche vano si riscontrano tracce di umidità progressa provenienti dal soprastante lastrico solare. I dati metrici di nostro interesse sono i seguenti (riportati anche graficamente nelle planimetrie allegate)

- Vano 1: Letto mq 16,50
- Vano 2: Letto mq 19
- Soggiorno/Cucina: mq 34
- Lavanderia/Ripostiglio: mq 16,5
- WC: mq 5,80
- Ingresso: mq 10,4
- Disimpegno: mq 10,00
- Superficie interna del cespite: mq 112,20
- Superficie commerciale del cespite: mq 127,42
- Ballatoio 1: mq 24,20
- Ballatoio 2: mq 3,70
- Terrazza soprastante accessibile dal vano scale condominiali: mq 164



L'altezza interna di metri 3.10 del primo blocco è stata ridotta con un controsoffitto per cui il piccolo vano ammezzato è oggi irraggiungibile. Per l'impianto elettrico, certamente obsoleto, è presente un quadretto dotato di un singolo salvavita nel vano di ingresso. L'acqua calda sanitaria invece è garantita da una caldaia a gas alimentata da bombole a GPL. Non è presente impianto di riscaldamento ma solo uno split a parete (soggiorno cucina).

Per una migliore comprensione dell'organizzazione della distribuzione interna e delle caratteristiche delle finiture si rimanda a:

[ALL. 09]

Planimetria aggiornata e quotata COME DA RILIEVO con indicazioni superfici vani

[ALL. 10]

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



3.s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

3.s.1. VALUTAZIONE PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Provincia: CATANIA

Comune: ACIREALE

Fascia/zona: Semicentrale/P.ZZA EUROPA, P.ZZA INDIRIZZO, C.SO UMBERTO/P., P.ZZA GARIBALDI, SAVOIA, C.SO ITALIA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1150	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	870	L	2	3	L
Autorimesse	NORMALE	780	1150	L	3,4	5	L
Box	NORMALE	880	1300	L	4,2	6,3	L

Tale metodo, correntemente applicato nella pratica estimativa, consente di risalire al valore di un immobile attraverso vie indirette, quali ad esempio la capitalizzazione dei redditi. Secondo tale metodo vi è una correlazione diretta fra il valore di un immobile e la capacità di produrre reddito. Tale correlazione può utilmente essere espressa dalla seguente formula:

$$V = R \times K$$

Dove:

V = valore di mercato dell'immobile;

R = reddito [netto] ordinariamente dispiegabile

$K = 1/i$ dove i è il tasso di capitalizzazione.

Al fine di sostituire alle espressioni letterali i dati concernenti l'immobile in esame si procederà come segue. Ovviamente si deve prescindere, in un ordinario giudizio di stima, dalla fittizia suddivisione catastale e continuare a considerare come unico l'immobile.

Le tabelle OMI sotto riportate permettono di individuare in euro 3/mq lordo il valore unitario

congruo come canone di locazione e per il bene in esame otteniamo (si considera una superficie commerciale comprensiva anche dei ballatoi al 25% = mq 127,42 + mq (24,20 + 3,70) x 25% = mq 134).

La terrazza è priva di autonomo valore commerciale.

Canone di locazione mensile: mq 134 x 3 €/mq = €/mese 400 in c.t.

Reddito lordo annuo = 400 x 12 = € 4.800

Considerando un'incidenza forfetaria di spese pari al 30% per manutenzione, gestione e tasse si ha:

$$R_N = 4.800 / \text{anno} \times (1 - 30\%) = € 3.360 / \text{anno}$$

Indicando un valore del saggio di capitalizzazione $i = 3,5\%$ per cui

$$K = 1 / 3,5\% = 28,57$$

$$V = 28,57 \times 3.360 = € 96.000 \text{ in c.t.}$$

3.s.2. VALUTAZIONE CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO

Tale metodo, correntemente applicato nella pratica estimativa, consente di risalire al valore di un immobile confrontando i prezzi di compravendita di immobili simili in zona, ricavando un valore unitario [il prezzo al mq] e quindi moltiplicandolo per la superficie lorda equivalente dell'immobile.

Da indagini di mercato assunte in zona un valore congruo per l'immobile in stima è di 800 euro/mq

- Totale superficie commerciale: mq 133

$$V = 800 \text{ €/mq} \times \text{mq } 133 = € 106.400$$

Valore molto vicino a quello ottenuto utilizzando il metodo di stima analitico

3.s.3. DETRAZIONI PER LA NON CONFORMITÀ

L'esclusione dall'autorizzazione di abitabilità del piano attico pur non pregiudicandone la commerciabilità, essendo il cespite del piano attico previsto in progetto ed il palazzo realizzato con regolare licenza edilizia però ne riduce il valore. Si assume una detrazione del 10% sul valore di mercato finale

3.s.4. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Si adotterà il seguente valore di base:

- valore compendio: € 100.000
- detrazioni per esclusione dall'abitabilità: € 10.000

- valore finale € 90.000

3.t. 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;

Sulla base di una prassi consolidata e considerando che l'immobile verrà messo in vendita privo delle garanzie del costruttore occorrerà applicare una riduzione del 15-20% ottenendo così:

importo a base d'asta della quota pignorata (100%)=

€ 90.000 x (1-20%) = € 72.000

(diconsi euro SETTANTADUEMILA/00)

Per una quota pari al 100% dell'intero del singolo cespite staggito comprensiva del lastrico solare soprastante dotato di autonoma catastazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova allo stato attuale.

4. DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE DA VENDERE

LOTTO UNICO, appartamento iscritto in una palazzina di realizzata negli anni '60, sito all'ultimo piano del corpo interno del complesso residenziale sito in via Scaccianoce 19 in Acireale così distribuito

1. ampia saletta di ingresso con larghezza variabile fra il 1,75 e 2,03 metri e lunghezza di circa 5 metri, superficie pari a mq 10,4;
2. Corridoio mt 1,29x7,75, area mq 10
3. Camera da letto con affaccio su corte interna, metri 4,30x3,83, area mq 16,50
4. Camera da letto con affaccio su via Marcellino, metri 4,59x4,13, area mq 19
5. WC con vasca 1,55x3,92, area mq 5,80
6. Soggiorno/Cucina con affaccio sulla via Marcellino, metri 4,59x7,37, area mq 34
7. Vano di forma trapezia, catastalmente identificato come cucina nel quale troviamo un secondo WC con il vaso, una zona lavanderia ed ampio sgombero
8. Piccolo ballatoio su corte interna: mq 3,70
9. Grande ballatoio angolare su via Marcellino: mq 24,2
10. Grande terrazza di copertura sita al piano soprastante di mq 164

Censiti al C.E.U. di Acireale con i seguenti dati:

Foglio 61 - Particella 1209 Sub 93
Categoria A/2 classe 5 consistenza vani 5 piano sesto - Superficie utile mq 122
Foglio 61 - Particella 1209 Sub 94
Categoria F/5 consistenza mq 164 Lastrico solare

importo a base d'asta dei cespiti pignorati (100% della proprietà) = € 72.000 in c.t.
(diconsi settantaduemila /00) non soggetto ad IVA

Catania, 22-2-2025

L'esperto d'ufficio

ing. Agatino BONACCORSI