

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva immobiliare n. 64/2022

Promossa da:

COOPERATIVA TRE ELLE ITALIA 90 A.R.L.

Nei confronti di:

XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX
XXXXXXXX XXXX X XXXXX XXX
XXXXXXXX X XXXX XXXXXXX

Giudice:

Avv. MARIA ANGELA CHISARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Esperto del Giudice

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

INDICE

	Pag.
PREMESSA	5
RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	6
Ditta esecutata: XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX - Beni da 1 a 21 (Tabella 1)	6
a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI	6
- Beni da 1 a 20 (Tabella 1) - N. 20 posti auto - Fg. 11 part. 53 subb. da 79 a 98	6
- Bene 21 Tabella 1 – Lastrico solare - Fg. 11 part. 53 sub. 102	8
b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	8
c) PROPRIETA' DEI BENI	9
d) PROVENIENZA DEI BENI	9
e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	9
f) ISRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI	9
g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE	9
- Beni da 1 a 20 (Tabella 1) - N. 20 posti auto - Fg. 11 part. 53 subb. da 79 a 98	10
- Bene 21 Tabella 1 – Lastrico solare - Fg. 11 part. 53 sub. 102	10
h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	10
i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA	11
- Beni da 1 a 20 Tabella 1 - N. 20 posti auto - Fg. 11 part. 53 subb. da 79 a 98	11
- Bene 21 Tabella 1 – Lastrico solare - Fg. 11 part. 53 sub. 102	12
j) IMMOBILI ABUSIVI	12
k) SANATORIA O CONDONO	12
l) ABUSO NON SANABILE	12
m) FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI	12
n) FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI POSSIBILE CANCELLAZIONE	13
o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	13
p) SPESE FISSE E STRAORDINARIE	13
q) DISPONIBILITA' DEI BENI	13
- Beni da 1 a 20 Tabella 1 - N. 20 posti auto - Fg. 11 part. 53 subb. da 79 a 98	13
- Bene 21 Tabella 1 – Lastrico solare - Fg. 11 part. 53 sub. 102	13
r) DESCRIZIONE DEI BENI	13
- Beni da 1 a 20 Tabella 1 - N. 20 posti auto - Fg. 11 part. 53 subb. da 79 a 98	14
- Bene 21 Tabella 1 – Lastrico solare - Fg. 11 part. 53 sub. 102	15
s) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	16
- Beni da 1 a 20 Tabella 1 - N. 20 posti - Fg. 11 part. 53 subb. da 79 a 98	16
- Bene 21 Tabella 1 – Lastrico solare - Fg. 11 part. 53 sub. 102	25
t) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	28
u) VENDITA	29
- Beni da 1 a 20 Tabella 1 - N. 20 posti auto - Fg. 11 part. 53 subb. da 79 a 98	29
- Bene 21 Tabella 1 – Lastrico solare - Fg. 11 part. 53 sub. 102	29
v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	29

w) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA

29

x) PROGETTO DI DIVISIONE

29



Ditta esecutata: X Xxxx XX XXX – Bene 24 (Tabella 1)

60

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

60

b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

61

c) PROPRIETA' DEI BENI

61

d) PROVENIENZA DEI BENI

61

e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

61

f) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI	61
g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE	62
h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	63
i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA	63
j) IMMOBILI ABUSIVI	64
k) SANATORIA O CONDONO	64
l) ABUSO NON SANABILE	64
m) FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI	64
n) FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI POSSIBILE CANCELLAZIONE	64
o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	64
p) SPESE FISSE E STRAORDINARIE	64
q) DISPONIBILITA' DEI BENI	64
r) DESCRIZIONE DEI BENI	64
s) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	65
t) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	66
u) VENDITA	66
v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	66
w) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA	66
x) PROGETTO DI DIVISIONE	66
SINTESI CONCLUSIVA	67
ELENCO ALLEGATI	70

-

PREMESSA

I beni oggetto della presente consulenza di stima sono situati nel Comune di Aci Catena in via Vincenzo Ricca nn. 1/B e 1/C.

Nella tabella che segue vengono sintetizzati i beni oggetto del mandato (come da nota di trascrizione del pignoramento):

Tabella 1 - Individuazione degli immobili pignorati								
Bene	Tipologia	Località	Indirizzo (via)	Piano	Catasto			Esecutati
					Foglio	Part.Illa	Sub.	
1	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	79	Xxxxx XXXXXXXX XXX
2	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	80	Xxxxx XXXXXXXX XXX
3	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	81	Xxxxx XXXXXXXX XXX
4	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	82	Xxxxx XXXXXXXX XXX
5	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	83	Xxxxx XXXXXXXX XXX
6	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	84	Xxxxx XXXXXXXX XXX
7	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	85	Xxxxx XXXXXXXX XXX
8	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	86	Xxxxx XXXXXXXX XXX
9	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	87	Xxxxx XXXXXXXX XXX
10	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	88	Xxxxx XXXXXXXX XXX
11	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	89	Xxxxx XXXXXXXX XXX
12	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	90	Xxxxx XXXXXXXX XXX
13	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	91	Xxxxx XXXXXXXX XXX
14	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	92	Xxxxx XXXXXXXX XXX
15	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	93	Xxxxx XXXXXXXX XXX
16	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	94	Xxxxx XXXXXXXX XXX
17	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	95	Xxxxx XXXXXXXX XXX
18	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	96	Xxxxx XXXXXXXX XXX
19	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	97	Xxxxx XXXXXXXX XXX
20	Posto auto	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	98	Xxxxx XXXXXXXX XXX
21	Lastrico solare	Aci Catena	V. Ricca, 1/C	T	11	53	102	Xxxxx XXXXXXXX XXX
24	Lastrico solare	Aci Catena	V. Ricca, 1/B, scala C	2	11	53	29	X Xxxxx xx XXX

Per semplicità di esposizione si risponderà ai quesiti del mandato raggruppando i beni di ogni ditta esecutata.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

Ditta esecutata: Xxxxx XXXXXXXX XXX - Beni da 1 a 21 Tabella 1

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente sono siti nel Comune di Aci Catena via Vincenzo Ricca n. 1/C e nel dettaglio sono:

- n. 20 posti auto scoperti appartenenti ad un'unica area a parcheggio;
- un lastrico solare.

I sopradetti beni risultano censiti in Catasto Fabbricati: al Foglio 11 particella 53

- subb. da 79 a 98 – posti auto scoperti (categoria catastale C/6)
- sub. 102 – lastrico solare (categoria catastale F/5)

Beni da 1 a 20 (Tabella 1) - N. 20 posti auto - Fg. 11 part. 53 subb. da 79 a 98

L'accesso ai posti auto avviene dalla via Vincenzo Ricca n. 1/C mediante una corsia carrabile. I posti auto fanno parte di un'area destinata a parcheggio scoperto, recintata con accesso carrabile e pedonale permesso ai proprietari dei posti auto ivi compresi. L'area di manovra interna all'area a parcheggio è rappresentata dal subalterno n. 101 (bene comune non censibile, area di passaggio comune a tutti i posti auto).

Nel complesso l'area a parcheggio comprende 22 posti auto scoperti e 2 box chiusi. Due posti auto e i due box sono di proprietà di terzi e non oggetto della presente.

L'area a parcheggio confina a nord con area scoperta al Fg 11 part 53 sub 109, a sud ha affaccio su di una traversa senza sbocco della via Luciano Tomasello, ad est ha affaccio sul lastrico solare sub 102 (oggetto della presente) e ad ovest confina con la corsia di accesso dalla via Ricca.

I singoli posti auto, per come si evince dalla planimetria catastale poiché le linee di demarcazione sul posto appaiono sbiadite, confinano:

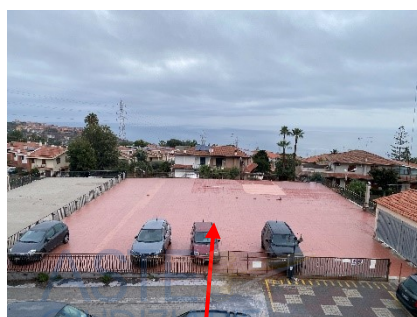
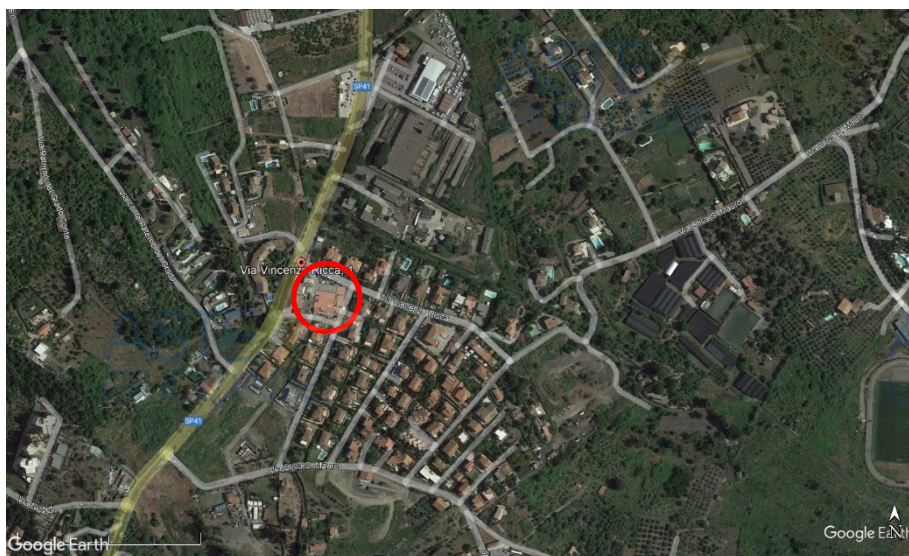
- Bene 1 (Fg. 11 part. 53 sub. 79) confina a nord con area scoperta al Fg 11 part 53 sub 109, a sud con la corsia di manovra, ad est con posto auto sub 78 e ad ovest con posto auto sub 80;
- Bene 2 (Fg. 11 part. 53 sub. 80) confina a nord con area scoperta al Fg 11 part 53 sub 109, a sud con la corsia di manovra, ad est con posto auto sub 79 e ad ovest con posto auto sub 81;
- Bene 3 (Fg. 11 part. 53 sub. 81) confina a nord con area scoperta al Fg 11 part 53 sub 109, a sud con la corsia di manovra, ad est con posto auto sub 81 e ad ovest con posto auto sub 82;

- Bene 4 (Fg. 11 part. 53 sub. 82) confina a nord con area scoperta al Fg 11 part 53 sub 109, a sud con la corsia di manovra, ad est con posto auto sub 81 e ad ovest con posto auto sub 83;
- Bene 5 (Fg. 11 part. 53 sub. 83) confina a nord con area scoperta al Fg 11 part 53 sub 109, a sud con la corsia di manovra, ad est con posto auto sub 82 e ad ovest con posto auto sub 84;
- Bene 6 (Fg. 11 part. 53 sub. 84) confina a nord con area scoperta al Fg 11 part 53 sub 109, a sud con la corsia di manovra, ad est con posto auto sub 83 e ad ovest con posto auto sub 85;
- Bene 7 (Fg. 11 part. 53 sub. 85) confina a nord con area scoperta al Fg 11 part 53 sub 109, a sud con la corsia di manovra, ad est con posto auto sub 84 e ad ovest con la corsia di accesso dalla via Ricca.
- Bene 8 (Fg. 11 part. 53 sub. 86) confina a nord e a sud con la corsia di manovra, ad est ha affaccio sul lastrico solare sub 102 e ad ovest con posto auto sub 87.
- Bene 9 (Fg. 11 part. 53 sub. 87) confina a nord e a sud con la corsia di manovra, ad est con posto auto sub 86 e ad ovest con posto auto sub 88.
- Bene 10 (Fg. 11 part. 53 sub. 88) confina a nord e a sud con la corsia di manovra, ad est con posto auto sub 87 e ad ovest con posto auto sub 89.
- Bene 11 (Fg. 11 part. 53 sub. 89) confina a nord e a sud con la corsia di manovra, ad est con posto auto sub 88 e ad ovest con posto auto sub 90.
- Bene 12 (Fg. 11 part. 53 sub. 90) confina a nord e a sud con la corsia di manovra, ad est con posto auto sub 89 e ad ovest con posto auto sub 91.
- Bene 13 (Fg. 11 part. 53 sub. 91) confina a nord e a sud con la corsia di manovra, ad est con posto auto sub 90 e ad ovest con posto auto sub 92.
- Bene 14 (Fg. 11 part. 53 sub. 92) confina a nord, a sud e ad ovest con la corsia di manovra, mentre ad est con posto auto sub 91.
- Bene 15 (Fg. 11 part. 53 sub. 93) confina a nord con la corsia di manovra, a sud ha affaccio su di una traversa senza sbocco della via Luciano Tomasello, ad est con area di accesso alla rampa che conduce al sub 102 e ad ovest con posto auto sub 94.
- Bene 16 (Fg. 11 part. 53 sub. 94) confina a nord con la corsia di manovra, a sud ha affaccio su di una traversa senza sbocco della via Luciano Tomasello, ad est con posto auto sub 93 e ad ovest con posto auto sub 95.
- Bene 17 (Fg. 11 part. 53 sub. 95) confina a nord con la corsia di manovra, a sud ha affaccio su di una traversa senza sbocco della via Luciano Tomasello, ad est con posto auto sub 94 e ad ovest con posto auto sub 96.
- Bene 18 (Fg. 11 part. 53 sub. 96) confina a nord con la corsia di manovra, a sud ha affaccio su di una traversa senza sbocco della via Luciano Tomasello, ad est con posto auto sub 95 e ad ovest con posto auto sub 97.
- Bene 19 (Fg. 11 part. 53 sub. 97) confina a nord con la corsia di manovra, a sud ha affaccio su di una traversa senza sbocco della via Luciano Tomasello, ad est con posto auto sub 96 e ad ovest con posto auto sub 98.
- Bene 20 (Fg. 11 part. 53 sub. 98) confina a nord con la corsia di manovra, a sud ha affaccio su di una traversa senza sbocco della via Luciano Tomasello, ad est con posto auto sub 97 e ad ovest con box sub 99.

Bene 21 (Tabella 1) – Lastrico solare - Fig. 11 part. 53 sub. 102

L'accesso a detto lastrico solare, esclusivamente pedonale, avviene attraversando l'area a parcheggio in precedenza descritta e rispetto a quest'ultima si trova ad una quota inferiore di 3 m. Il lastrico è raggiungibile mediante la rampa di scale che si trova alla fine dell'area a parcheggio.

Il lastrico solare confina a nord con area scoperta al Fig 11 part 53 sub 108, a sud ha affaccio su di una traversa senza sbocco della via Luciano Tomasello, ad est ha affaccio sulla via Luciano Tomasello e ad ovest confina con l'area a parcheggio al Fig 11 part 53 subb da 77 a 100 (in parte oggetto della presente).



Area a parcheggio in cui sono ubicati i
beni dal sub 79 al sub 98 (Beni da 1 a 20)



Lastrico solare sub 102 (Bene 21)

b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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

c) PROPRIETA' DEI BENI

I beni risultano in piena proprietà della società:

XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX C.F.: XXXXXXXXXXXX (proprietà 1/1).

d) PROVENIENZA DEI BENI

La piena proprietà degli immobili al Fg. 11 Part.IIa 53 sub 35 (oggi frazionata dal sub 77 al sub 102) è pervenuta alla società eseguita mediante atto di vendita rogato dal notaio dott. Paolo Saporita in Giarre il 08/05/2007 (Repertorio n. 26233 - Progressivo n. 11286) registrato in Giarre il 09/05/2007 al n. 1619/1T (ALLEGATO 2).

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

e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti risulta completa.

f) ISRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI

Sui beni, censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 11 particella 53 subalterni 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98 e 102 risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli (ALLEGATI 4 e 5):

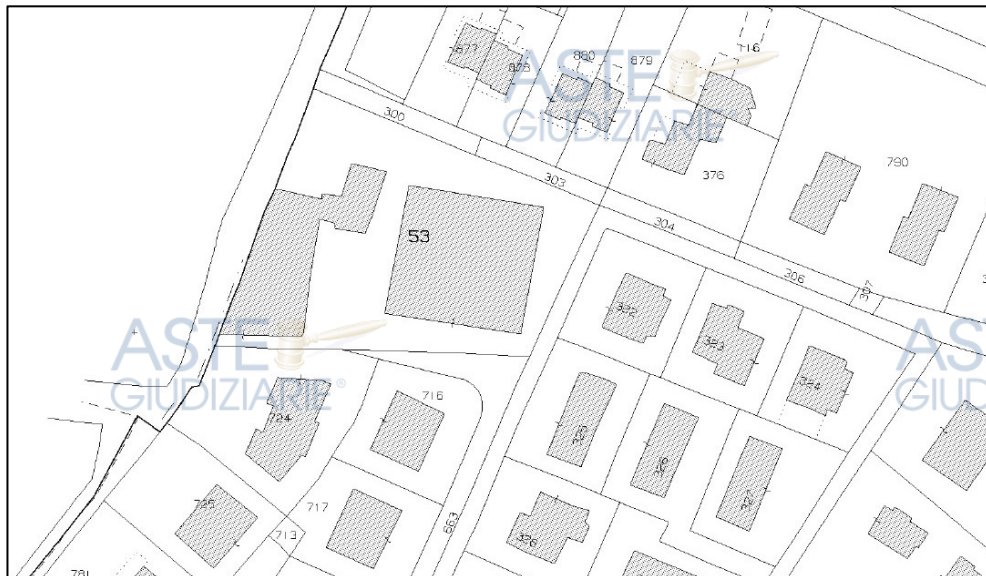
- ISCRIZIONE del 09/03/2015 – Registro Particolare n. 822 – Registro Generale n. 7801.
Pubblico ufficiale: Giudice Unico Tribunale di Reggio Emilia, Repertorio n. 44/2015 del 23/02/2015 – **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo.
- TRASCRIZIONE del 15/02/2022 – Registro Particolare n. 4704 – Registro Generale n. 6268.
Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio n. 9945 del 20/12/2021 – Atto Esecutivo o Cautelare – **Verbale di Pignoramento Immobili.**

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

g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano regolarmente accatastrati. I dati identificativi degli immobili, come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali.

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania sono state reperite le planimetrie catastali e le visure storiche degli immobili (ALLEGATI 9, 10, 14 e 15).



Stralcio estratto di mappa (fuori scala)

In sede di sopralluogo, effettuato in data 19/10/2023 e 27/10/2023, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici per verificare la consistenza degli immobili e la conformità alle planimetrie catastali.

Da detto confronto è emerso:

Beni da 1 a 20 (Tabella 1) - N. 20 posti auto - Fig. 11 part. 53 subb. da 79 a 98

I posti auto risultano correttamente accatastati, al momento del sopralluogo le linee di demarcazione dei singoli posti auto, così come rappresentati nella mappa catastale, appaiono sbiadite.

Bene 21 (Tabella 1) – Lastrico solare - Fig. 11 part. 53 sub. 102

Il lastrico solare al sub 102 risulta di consistenza difforme rispetto alla planimetria castale in quanto a seguito di pratiche edilizie presentate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena per tre appartamenti che hanno accesso da tale lastrico, una porzione di detto lastrico è stata attribuita come pertinenza esclusiva dei tre appartamenti. Tale modifica autorizzata dal Comune e riportata catastalmente in fase di accatastamento dei tre appartamenti (che appaiono dunque con terrazzo di esclusiva proprietà) non è stata effettuata per il sub. 102. Oggi è dunque necessario effettuare un aggiornamento della planimetria catastale del sub. 102 come da reale stato dei luoghi (Costo dell'aggiornamento catastale pari a € 1.000,00).

h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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

i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

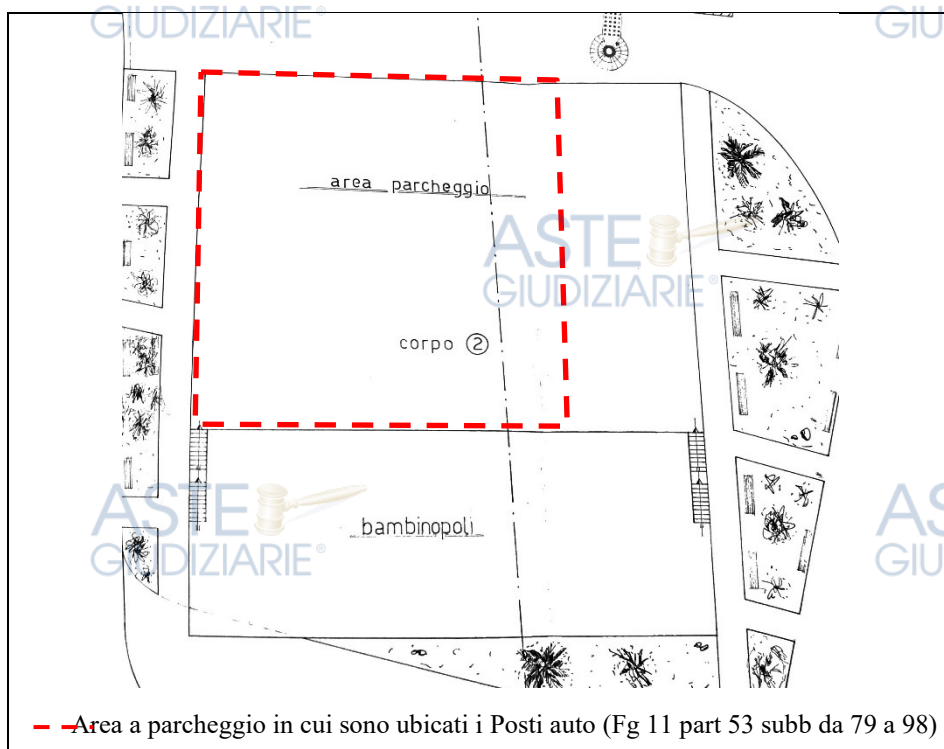
Il fabbricato in cui sono inseriti i beni pignorati è stato realizzato tra il 1979 ed il 1985. Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena si è appurato che il fabbricato è stato costruito mediante i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia del 21/07/1979, pratica edilizia n. 20/79 (ALLEGATO 19);
- Licenza Edilizia del 18/10/1980 – variante, pratica edilizia n. 110/76 (ALLEGATO 20);
- Licenza Edilizia del 19/08/1985 – variante (ALLEGATO 21);

Oltre ai sopradetti atti autorizzativi, la scrivente presso l'Ufficio ha reperito copia della certificazione di abitabilità e di agibilità del 15/03/1986 rilasciata dal Comune di Aci Catena (ALLEGATO 22).

Beni da 1 a 20 (Tabella 1) - N. 20 posti auto - Fig. 11 part. 53 subb. da 79 a 98

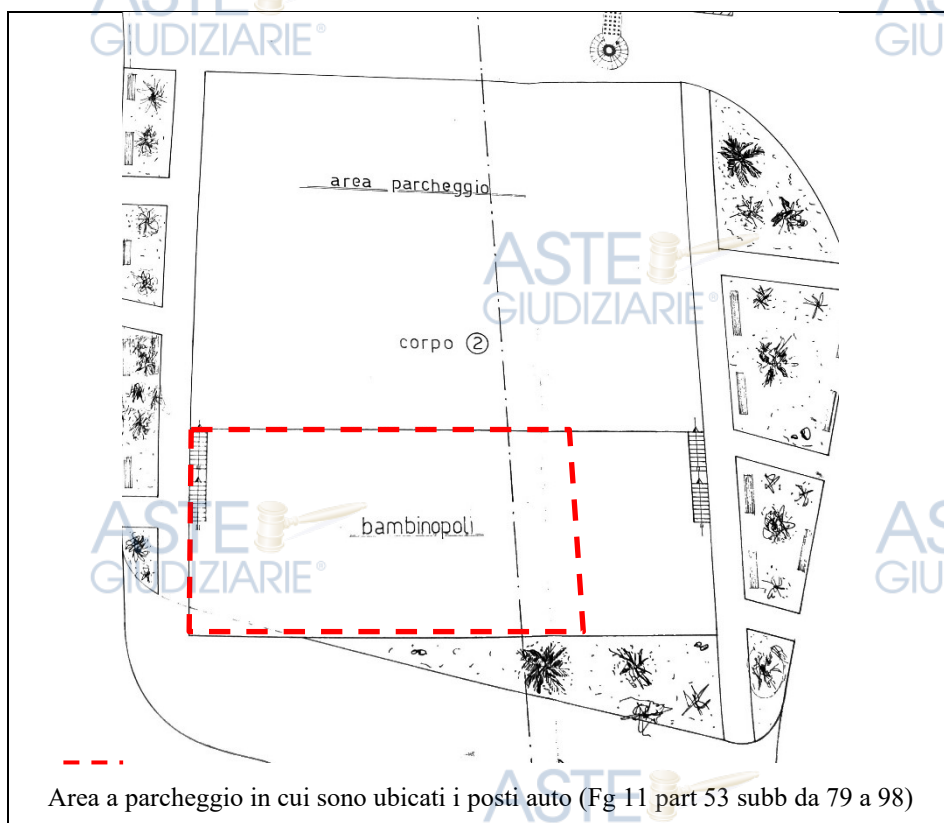
L'area a parcheggio risulta conforme al progetto approvato.



Stralcio del progetto approvato (fuori scala)

Bene 21 (Tabella 1) – Lastrico solare - Fig. 11 part. 53 sub. 102

Il lastrico solare risulta conforme alla concessione edilizia ad eccezione della superficie che appare ridotta per annessione di una porzione a tre appartamenti che da tale lastrico hanno accesso. Tale annessione risulta approvata dall'Ufficio urbanistica del Comune di Aci Catena e pertanto non è necessario presentare alcuna pratica edilizia, occorrerà solamente effettuare la modifica catastale riportata al precedente punto g).



Stralcio del progetto approvato (fuori scala)

j) IMMOBILI ABUSIVI

Non vi sono immobili abusivi.

k) SANATORIA O CONDONO

Non vi è necessità di presentare istanze di sanatoria.

l) ABUSO NON SANABILE

Non vi sono abusi non sanabili.

m) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ricerche effettuate non sono emerse formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

n) FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI POSSIBILE CANCELLAZIONE

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

o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

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

p) SPESE FISSE E STRAORDINARIE

Da informazioni ricevute sui luoghi al momento del sopralluogo, pur essendo l'immobile inserito in un contesto condiviso con altri immobili, non vi è un condominio regolarmente costituito, pertanto al momento non si hanno spese fisse di gestione.

q) DISPONIBILITA' DEI BENI

Al momento dei sopralluoghi, effettuati in data 19/10/2023 in assenza di proprietari ed in data 27/10/2023 in presenza di un rappresentante della società esecutata, è emerso che:

Beni da 1 a 20 (Tabella 1) - N. 20 posti auto - Fg. 11 part. 53 subb. da 79 a 98

I posti auto censiti in catasto fabbricati al Fg. 11 part. 53 subb. da 79 a 98 risultavano liberi nella disponibilità della società proprietaria. Si segnala una servitù di passaggio pedonale per raggiungere il sottostante lastrico solare censito in catasto fabbricati al Fg. 11 part. 53 sub. 102.

Bene 21 (Tabella 1) – Lastrico solare - Fg. 11 part. 53 sub. 102

Il lastrico solare censito in catasto fabbricati al Fg. 11 part. 53 sub. 102 risultava nella disponibilità della società proprietaria. Si segnalano delle servitù di passaggio pedonale in quanto da tale lastrico si ha accesso a tre appartamenti non oggetto di pignoramento (in catasto al Fg. 11 part. 53 subb. 51, 103 e 104); inoltre su tale lastrico è collocata una canna fumaria ad utilizzo di una sottostante bottega destinata a pizzeria anch'essa non oggetto di pignoramento. Da verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena si è accertato che per l'installazione della canna fumaria risulta rilasciata Autorizzazione n. 18 del 28/05/2010 (ALLEGATO 23);

r) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente sono siti nel Comune di Aci Catena via Vincenzo Ricca n. 1/C e nel dettaglio sono:

- n. 20 posti auto scoperti appartenenti ad un'unica area a parcheggio;
- un lastrico solare.

Detti beni sono compresi all'interno di un complesso edilizio, realizzato tra il 1979 ed il 1985.

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

I sopradetti beni risultano censiti in Catasto Fabbricati: al Foglio 11 particella 53

- subb. da 79 a 98 – posti auto scoperti (categoria catastale C/6)
- sub. 102 – lastrico solare (categoria catastale F/5)

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

Beni da 1 a 20 (Tabella 1) - N. 20 posti auto - Fg. 11 part. 53 subb. da 79 a 98

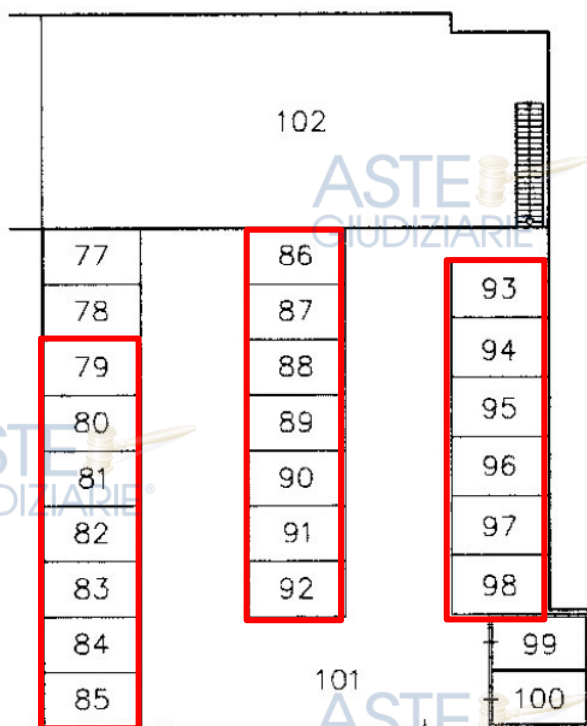
L'accesso ai posti auto avviene dalla via Vincenzo Ricca n. 1/C mediante una corsia carrabile, i posti auto fanno parte di un'area destinata a parcheggio scoperto, recintata con accesso pedonale e carrabile permesso ai proprietari dei posti auto ivi compresi. L'area di manovra interna all'area a parcheggio è rappresentata dal subalterno n. 101 (bene comune non censibile, area di passaggio comune a tutti i posti auto).

I posti auto sono tutti contigui distribuiti su tre righe. Quelli distinti in catasto con i subalterni nn. 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 e 92 hanno una superficie catastale di mq 15, mentre quelli ai subalterni nn. 93, 94, 95, 96, 97 e 98 hanno una superficie catastale di mq 16. Sui luoghi le linee di demarcazione che delimitano i posti auto, così come identificati catastalmente, sono inesistenti.

L'area a parcheggio su cui sono ubicati i posti auto in esame, come previsto in progetto, è un lastrico di copertura di sottostanti locali con destinazioni diverse e confina a nord con area scoperta al Fg 11 part 53 sub 109, a sud ha affaccio su di una traversa senza sbocco della via Luciano Tomasello, ad est ha affaccio sul lastrico solare sub 102 (oggetto della presente) e ad ovest confina con la corsia di manovra di accesso dalla via Ricca.

Nel complesso l'area a parcheggio comprende 22 posti auto scoperti e 2 box chiusi. Due posti auto e i due box sono di proprietà di terzi e non oggetto della presente. L'accesso a detta area a parcheggio è dunque permessa a tutti i proprietari dei posti auto e dei box. Inoltre da tale area è possibile, solo come accesso pedonale, raggiungere 3 appartamenti posti al di sotto di una porzione dell'area a parcheggio e con accesso dal lastrico descritto al punto successivo in catasto al Fg 11 part 53 sub 102. Dunque su detta area a parcheggio sono presenti delle servitù di passaggio relative ai posti auto ed ai box non oggetto di pignoramento, delle servitù relative all'accesso ai tre appartamenti posti al di sotto di una porzione dell'area in esame. Inoltre, sulla superficie del posto auto distinto catastalmente al sub 96 si trova collocata una canna per l'areazione del piano seminterrato.

L'area a parcheggio, pavimentata con mattonelle in ceramica, ad oggi si presenta in uno scarso livello di manutenzione in quanto parecchie mattonelle risultano danneggiate e ciò determina infiltrazioni d'acqua ai sottostanti piani di cui tale area è copertura. Tali locali sottostanti, visionati in fase di sopralluogo presentano infatti macchie di umidità in diverse parti del soffitto. Appare dunque necessario provvedere alla manutenzione di tale area (a spese di tutti i proprietari) prevedendo una idonea impermeabilizzazione e pavimentazione. Di tale stato di manutenzione se ne terrà conto successivamente in fase di stima dei beni.



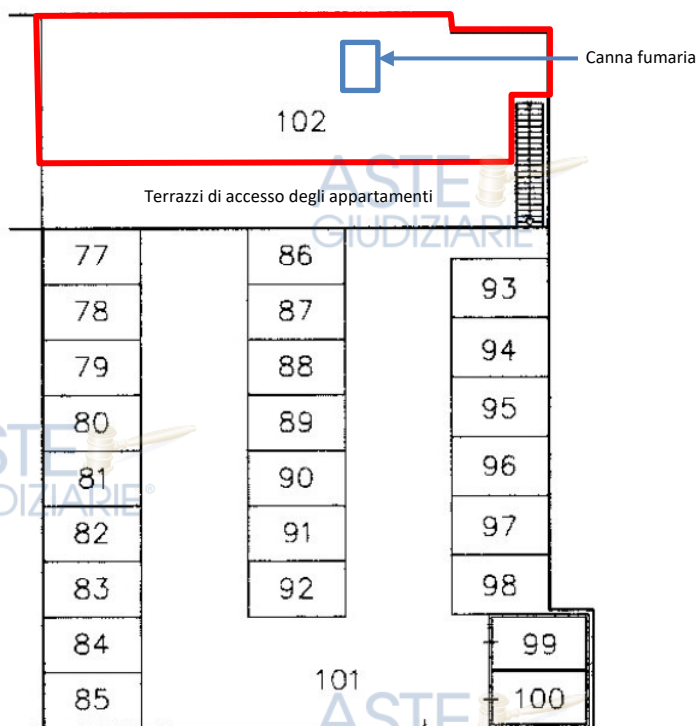
Distribuzione catastale dei posti auto (fuori scala)

Bene 21 (Tabella 1) – Lastrico solare - Fg. 11 part. 53 sub. 102

L'accesso a detto lastrico solare, esclusivamente pedonale, avviene attraversando l'area a parcheggio in precedenza descritta e rispetto a quest'ultima si trova ad una quota inferiore di 3 m. Il lastrico è raggiungibile mediante la rampa di scale che si trova alla fine dell'area a parcheggio. Da tale lastrico hanno accesso tre appartamenti non oggetto di pignoramento (in catasto al Fg. 11 part. 53 subb. 51, 103 e 104). Sul lastrico in esame vi sono dunque delle servitù di passaggio relative all'accesso ai sopradetti appartamenti; inoltre vi è collocata una canna fumaria ad uso di una pizzeria posta al piano terra e non oggetto di pignoramento. Il lastrico ha una superficie catastale di 355mq, ma come in precedenza descritto una porzione di superficie

risulta annessa, con progetto approvato dal Comune di Acì Catena, agli appartamenti che da tale lastrico hanno accesso e pertanto la superficie effettiva del lastrico risulta pari a 210 mq. Il lastrico solare confina a nord con area scoperta al Fg 11 part 53 sub 108, a sud ha affaccio su di una traversa senza sbocco della via Luciano Tomasello, ad est ha affaccio sulla via Luciano Tomasello e ad ovest confina con l'area a parcheggio al Fg 11 part 53 subb da 77 a 101 (in parte oggetto della presente).

Tale lastrico solare si trova in un discreto stato di manutenzione.



Lastrico solare (fuori scala)

s) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Per la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili non è stato possibile applicare il cosiddetto "Metodo del confronto di mercato" (Market Comparison Approach – MCA), che permette di determinare il valore di un immobile attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima, in quanto non è stato possibile reperire reali compravendite di beni simili nella zona in esame.

Per i beni in esame si procederà a due stime separate.

Beni da 1 a 20 (Tabella 1) - N. 20 posti auto - Fg. 11 part. 53 subb. da 79 a 98

Per procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili si adotteranno due metodi distinti:

1°: **Stima sintetico - comparativa**, in cui la valutazione si basa sulla comparazione con altri beni assimilabili al cespite in esame (approccio diretto);

2°: **Stima per capitalizzazione dei redditi**, in cui la valutazione si ricava attraverso procedimenti analitici che si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato (approccio indiretto).

1° Metodo: STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

Il valore delle unità immobiliari si ricava attraverso un'indagine di mercato effettuata nell'ambito della zona/comune di appartenenza in una porzione di territorio circoscritta e quanto più prossima all'immobile in esame.

Nella tabella che segue, con riferimento al periodo Dicembre 2023, sono stati sintetizzati i risultati della ricerca sulle offerte di vendita, raccolte attraverso i principali siti di compravendite immobiliari in Italia (Immobiliare.it, Subito.it, Casa.it, etc.), le agenzie locali e gli operatori del mercato. Tali ricerche serviranno a determinare il valore medio di mercato degli immobili in esame.

Tabella - Campione di inserzioni immobiliari relativo alle offerte di vendita per <u>Box Auto</u> site nel comune di Aci Catena.				
	Sup. (mq)	Prezzo di Vendita (€)	Indirizzo o indicazione (Comune di Aci Catena)	€/mq
1	34	28000	Via Dafni	824
2	36	32000	Via Ugo Foscolo	889
3	31	25000	Via Nizzeti	806
4	25	25000	Via Vittorio Emanuele	1000
5	24	24000	Via Giuseppe Leonardi	1000
6	25	23900	Via Turi D'Agostino	956
7	23	18000	Via Principe Riggio	783
8	17	16000	Via Vampolieri	941
9	31	31000	Via Candela	1000
10	30	25000	Via Buonarroti	833
			<i>Media dei valori</i>	903

Effettuando la medesima ricerca col supporto della "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia dell'Entrate (OMI acronimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare), e

andando a selezionare nell'ambito del Comune di Aci Catena la tipologia edilizia di nostro interesse, andiamo a determinare il "Valore Normale" degli immobili.

Dati dell'osservatorio OMI relativi agli immobili del Comune di Aci Catena					
Risultato interrogazione		Anno 2023 – Semestre 1°			
Provincia:		Catania			
Comune:		Aci Catena			
Fascia/zona:		Suburbana/Area Suburbana - Leonardi, Nizzeti, S.Nicolo`, Vampolieri, Oliva S.Mauro			
Codice di zona: E1					
Tipologia prevalente: Abitazioni civili					
Destinazione: <u>Residenziale</u>					
Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq × mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	840	1250	2,8	4,2
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	1,7	2,5
Autorimesse	NORMALE	600	900	2,5	3,7
Box	NORMALE	800	1200	3,4	5,1
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	3,3	4,9
Nota: le superfici si intendono al lordo					

Nota: le superfici si intendono al lordo

Il valore normale degli immobili si ricava attraverso la seguente espressione:

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in euro/m² rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e con riguardo al periodo di riferimento della valutazione immobiliare.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti e si ricava con la seguente espressione

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K₁ (Taglio superficie) =	Fno a 45 mq	1
	Oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	Oltre 150 mq	0

K₂ (Livello di piano) =	Piano seminterrato	0
	Piano terreno	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano ultimo	0,8
	Piano attico	1

Per il Box Auto e più in generale per gli immobili diversi dalle abitazioni, il valore normale è determinato dalla media fra i valori Min e Max espressi dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare (punto 1.3 del Prov. del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate), per cui avremo un valore normale unitario pari a 1.000 €/mq. Oggetto della presente stima è però un Posto auto scoperto, a cui per prassi è possibile attribuire un terzo del valore che si attribuisce ad un box auto nella zona di riferimento.

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima utilizzeremo la media tra i risultati ottenuti con l'indagine di mercato e i valori normali determinati mediante l'OMI:

<i>Stima per unità di superficie ottenuta dalla media tra il valore ricavato con l'indagine di mercato e quello desunto dall'Osservatorio OMI</i>				
Imm.	Tipologia	Media delle stime ottenute con l'indagine di mercato	Valore unitario determinato con il metodo OMI	Media tra indagine di mercato e valori ottenuti con il metodo OMI
2	Box Auto	903 €/mq	1.000 €/mq	951,60 €/mq
2'	Posto auto scoperto	-	-	$951,60 \text{ €/mq} \times 1/3 =$ <u>317,20 €/mq</u>

Per pervenire all'effettivo valore di mercato degli immobili in esame occorre contestualizzare la valutazione precedentemente ricavata, ovvero andare a considerare le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi utilizzando quindi dei coefficienti di merito.

Per quanto concerne il posto auto scoperto, al fine di ricavare il relativo coefficiente di merito, occorre considerare parametri di valutazione quali ad esempio: accessibilità, regolarità planimetrica, sfruttabilità, stato di manutenzione, etc. A giudizio della scrivente, si può adottare per i posti auto in esame un coefficiente di merito pari a 0,75.

Nella tabella seguente si riportano i risultati conclusivi delle stime ottenute con il metodo sintetico comparativo; per determinare il valore di mercato si è tenuto conto di una riduzione del 10% che tiene conto della trattativa di vendita.

Risultato: Stima sintetico-comparativa							
Bene	€/mq	Sup. Comm.le (mq)	Coeff. di Merito	Valore di mercato "base"	Riduzione del 10 % che tiene conto della riduzione in fase di trattativa d'acquisto	Spese per regolarizzare gli immobili	Valore di mercato
1	317,20	15	0,75	3568,5 €	-356,85 €	-	<u>3.211,65 €</u>
2	317,20	15	0,75	3568,5 €	-356,85 €	-	<u>3.211,65 €</u>
3	317,20	15	0,75	3568,5 €	-356,85 €	-	<u>3.211,65 €</u>
4	317,20	15	0,75	3568,5 €	-356,85 €	-	<u>3.211,65 €</u>
5	317,20	15	0,75	3568,5 €	-356,85 €	-	<u>3.211,65 €</u>
6	317,20	15	0,75	3568,5 €	-356,85 €	-	<u>3.211,65 €</u>
7	317,20	15	0,75	3568,5 €	-356,85 €	-	<u>3.211,65 €</u>
8	317,20	15	0,75	3568,5 €	-356,85 €	-	<u>3.211,65 €</u>
9	317,20	15	0,75	3568,5 €	-356,85 €	-	<u>3.211,65 €</u>
10	317,20	15	0,75	3568,5 €	-356,85 €	-	<u>3.211,65 €</u>
11	317,20	15	0,75	3568,5 €	-356,85 €	-	<u>3.211,65 €</u>
12	317,20	15	0,75	3568,5 €	-356,85 €	-	<u>3.211,65 €</u>
13	317,20	15	0,75	3568,5 €	-356,85 €	-	<u>3.211,65 €</u>
14	317,20	15	0,75	3568,5 €	-356,85 €	-	<u>3.211,65 €</u>
15	317,20	16	0,75	3806,40 €	-380,64 €	-	<u>3.425,76 €</u>
16	317,20	16	0,75	3806,40 €	-380,64 €	-	<u>3.425,76 €</u>
17	317,20	16	0,75	3806,40 €	-380,64 €	-	<u>3.425,76 €</u>
18	317,20	16	0,75	3806,40 €	-380,64 €	-	<u>3.425,76 €</u>
19	317,20	16	0,75	3806,40 €	-380,64 €	-	<u>3.425,76 €</u>
20	317,20	16	0,75	3806,40 €	-380,64 €	-	<u>3.425,76 €</u>

2° Metodo: STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Nella stima per capitalizzazione dei redditi, il valore dell'unità immobiliare viene determinato in funzione della sua capacità di produrre reddito e sulla base della redditività mensile (canoni di locazione) di beni ad esso analoghi. L'espressione fondamentale relativa al metodo è:

$$Vm = Rn / r$$

Dove: **Vm** = Valore di mercato dell'immobile;

Rn = Reddito netto (annuo);

r = Saggio di capitalizzazione.

Il **Reddito netto** a sua volta è definito come:

$$R_n = R_l - (S + T_r)$$

Dove: **R_l** = Reddito lordo totale annuo = canone mensile x 12 mensilità

S + T_r = Spese varie + tributi che si assumono pari al 30 % di R_l

Per ricavare il valore medio per le locazioni (€/mq) e conseguentemente il più probabile canone d'affitto mensile per gli immobili oggetto della relazione, è stata effettuata una ricerca sulle offerte di locazione, raccolte attraverso i principali siti di compravendite immobiliari in Italia (Immobiliare.it, Subito.it, Casa.it, Trovacasa.net), le agenzie locali e gli operatori di mercato. Non avendo trovato un adeguato campione di inserzioni di locazione di posti auto scoperti nell'intorno del fabbricato (nemmeno nei comuni vicini) si procederà, così come operato col metodo diretto, alla stima di un box auto e successivamente verrà considerato un terzo del valore determinato. Sulla base della presente indagine di mercato (effettuata su box auto), nella tabella che segue sono stati sintetizzati i risultati della ricerca effettuata (dicembre 2023):

Campione di inserzioni immobiliari relativo alle offerte di locazione per box auto siti nel comune di Aci Catena e nei comuni limitrofi					
	Sup. (mq)	Prezzo di Affitto (€)	Comune di Appartenenza	Indirizzo o indicazione	€/mq
1)	60	195	Aci Catena	Via Giacomo Matteotti	3,25
2)	23	110	Aci Catena	Via Giuseppe Leonardi	4,78
3)	30	150	Aci Catena	zona Santa Lucia	5,00
4)	45	200	Valverde	Via Maugeri	4,44
5)	30	100	Aci Castello	Via Firenze	3,33
6)	93	450	Aci Sant'Antonio	Via Lavina	4,84
7)	17	150	Acireale	Via Don Luigi Sturzo	8,82
8)	30	190	Valverde	Via Alessandro Volta	6,33
9)	18	100	Valverde	Via Calanna	5,56
10)	30	180	Aci Castello	Via Firenze	6,00
11)	20	120	San Giovanni La Punta	Via Piave	6,00
Media dei valori					5,31
Nota: non avendo trovato un campione di inserzioni sufficienti nell'area in esame sono stati inseriti ulteriori immobili ubicati in aree limitrofe					

Sulla base della presente indagine di mercato, si ricava il valore medio per le locazioni (€/mq) e conseguentemente il più probabile canone d'affitto mensile per gli immobili in esame.

<i>Probabile canone d'affitto</i>				
Tipologia	Ubicazione	Canone mensile per unità di superficie (€/mq)	Superficie commerciale (mq)	Probabile canone d'affitto mensile (€)
Posto Auto	da 79 a 92	5,31	15	79,58
Posto Auto	da 93 a 98	5,31	16	84,89

Si procede adesso al calcolo del saggio di capitalizzazione prendendo in considerazione i dati riportati da Borsino Immobiliare relativi ai valori di mercato delle vendite ed a quelli locativi (per mese) di "Box auto & Autorimesse".

$$r = (\text{Valore locativo mensile} \times 12) / \text{Valore di mercato}$$

<i>Determinazione del saggio</i>			
	Valore		
Box auto & Autorimesse	Minimo	Massimo	Medio
Vm: Valore di mercato vendita (€/mq)	699	1139	919
VI: Valore locativo mensile (€/mq)	3,00	4,89	3,945
Saggio r: (VI x 12) / Vm	5,15	5,15	5,15

Dalla precedente tabella in cui è stato determinato il saggio r si assume il valore medio pari a 5,15. Si è ritenuto opportuno adottare il cosiddetto "metodo additivo" (Forte, De Rossi, Orefice) secondo cui l'influenza del saggio deriva dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Orefice propone degli incrementi e/o decrementi in funzione delle caratteristiche posizionali e produttive (caratteristiche intrinseche ed estrinseche) del bene nel contesto della città riportate nella seguente tabella.

Incrementi e decrementi al saggio medio $[r = r_m + (\sum I + \sum D) /$			
Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio		Intervallo dei valori	Immobile
		Inc./Decr.	
Caratteristiche Posizionali Estrinseche	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti. Livello dei collegamenti e dei servizi di trasporto	± 0,22 %	0,10 %
	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %	0,08 %
	Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %	-0,10 %
	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,08 %	-0,04 %
	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,06 %	-0,02 %
Caratteristiche Posizionali Estrinseche	Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %	0,00 %
	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20 %	0,00 %
	Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	-0,03 %
	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %	0,00 %
Caratteristiche Intrinseche	Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %	0,11 %
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %	0,10 %
	Età dell'edificio	± 0,10 %	0,05 %
Caratteristiche Produttive	Coefficiente di produttività in relazione alla superficie	± 0,04 %	0,00 %
Totale aggiunte e detrazioni			<u>0,25 %</u>
Nota: Le caratteristiche positive diminuiscono r, quelle negative lo aumentano			

In definitiva si ottiene un saggio di capitalizzazione finale pari a $r = 5,40 \%$.

Nella tabella che segue viene riportato in sintesi il calcolo per la determinazione del valore di mercato dell'immobile mediante il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.

Risultato: Stima per capitalizzazione dei redditi								
Bene	Canone d' affitto mensile (€)	Superficie commerciale (mq)	Reddito netto annuale (€) $R_n = R_l - (S + Tr)$	Saggio di capitalizzazione (r) applicato	Valore di mercato "base" (€) per il Box $V_m = R_n / r$	Riduzione del 10 % che tiene conto della riduzione in fase di trattativa d'acquisto	Spese per regolarizzare gli immobili	Valore di mercato Posto auto (1/3 Box)
1	79,58	15	668,50	5,40	12.376,85	11.139,16	-	<u>3.713,05 €</u>
2	79,58	15	668,50	5,40	12.376,85	11.139,16	-	<u>3.713,05 €</u>
3	79,58	15	668,50	5,40	12.376,85	11.139,16	-	<u>3.713,05 €</u>
4	79,58	15	668,50	5,40	12.376,85	11.139,16	-	<u>3.713,05 €</u>
5	79,58	15	668,50	5,40	12.376,85	11.139,16	-	<u>3.713,05 €</u>
6	79,58	15	668,50	5,40	12.376,85	11.139,16	-	<u>3.713,05 €</u>
7	79,58	15	668,50	5,40	12.376,85	11.139,16	-	<u>3.713,05 €</u>
8	79,58	15	668,50	5,40	12.376,85	11.139,16	-	<u>3.713,05 €</u>
9	79,58	15	668,50	5,40	12.376,85	11.139,16	-	<u>3.713,05 €</u>
10	79,58	15	668,50	5,40	12.376,85	11.139,16	-	<u>3.713,05 €</u>
11	79,58	15	668,50	5,40	12.376,85	11.139,16	-	<u>3.713,05 €</u>
12	79,58	15	668,50	5,40	12.376,85	11.139,16	-	<u>3.713,05 €</u>
13	79,58	15	668,50	5,40	12.376,85	11.139,16	-	<u>3.713,05 €</u>
14	79,58	15	668,50	5,40	12.376,85	11.139,16	-	<u>3.713,05 €</u>
15	84,89	16	713,07	5,40	13.201,97	11.881,77	-	<u>3.960,59€</u>
16	84,89	16	713,07	5,40	13.201,97	11.881,77	-	<u>3.960,59€</u>
17	84,89	16	713,07	5,40	13.201,97	11.881,77	-	<u>3.960,59€</u>
18	84,89	16	713,07	5,40	13.201,97	11.881,77	-	<u>3.960,59€</u>
19	84,89	16	713,07	5,40	13.201,97	11.881,77	-	<u>3.960,59€</u>
20	84,89	16	713,07	5,40	13.201,97	11.881,77	-	<u>3.960,59€</u>

Dalla **media dei risultati** ottenuti attraverso i due metodi utilizzati è possibile ricavare il più probabile valore di mercato per gli immobili oggetto della perizia:

Valore di mercato			
Bene	Metodo 1: <i>Stima sintetico-comparativa</i>	Metodo 2: <i>Stima per capitalizzazione dei redditi</i>	Valore di mercato: Media dei valori
1	3.211,65 €	3.713,05 €	3.462,35
2	3.211,65 €	3.713,05 €	3.462,35
3	3.211,65 €	3.713,05 €	3.462,35
4	3.211,65 €	3.713,05 €	3.462,35
5	3.211,65 €	3.713,05 €	3.462,35
6	3.211,65 €	3.713,05 €	3.462,35
7	3.211,65 €	3.713,05 €	3.462,35
8	3.211,65 €	3.713,05 €	3.462,35
9	3.211,65 €	3.713,05 €	3.462,35
10	3.211,65 €	3.713,05 €	3.462,35
11	3.211,65 €	3.713,05 €	3.462,35
12	3.211,65 €	3.713,05 €	3.462,35
13	3.211,65 €	3.713,05 €	3.462,35
14	3.211,65 €	3.713,05 €	3.462,35
15	3.425,76 €	3.960,59 €	3.693,17
16	3.425,76 €	3.960,59 €	3.693,17
17	3.425,76 €	3.960,59 €	3.693,17
18	3.425,76 €	3.960,59 €	3.693,17
19	3.425,76 €	3.960,59 €	3.693,17
20	3.425,76 €	3.960,59 €	3.693,17

Bene 21 (Tabella 1) – Lastrico solare - Fg. 11 part. 53 sub. 102

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile non è stato possibile applicare il cosiddetto "Metodo del confronto di mercato" (Market Comparison Approach – MCA), che permette di determinare il valore di un immobile attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima, in quanto non è stato possibile reperire reali compravendite di beni simili nella zona in esame. Da indagini di mercato effettuate attraverso i principali siti di compravendite immobiliari in Italia (Immobiliare.it, Subito.it, Casa.it, etc.), le agenzie locali e gli operatori del mercato è emerso che non sono presenti offerte di vendita per lastrici solari. Ciò evidenzia che i beni con caratteristiche simili a quello da stimare non sono commercialmente appetibili.

Alla luce di quanto esposto, al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato del bene, si è tenuto conto che un lastrico solare è assimilabile per tipologia ad un terrazzo non comunicante con i vani principali dell'immobile.

Pertanto è stata preliminarmente calcolata la superficie commerciale del lastrico ai sensi dell'allegato C del D.P.R. 138/1998 che prevede per i terrazzi non comunicanti una superficie computata nella misura del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente.

Bisogna precisare che la superficie catastale del lastrico è pari a 355 mq ma, come sopra evidenziato, una porzione di detto lastrico è stata annessa quale pertinenza esclusiva di tre appartamenti che hanno accesso da tale lastrico. La superficie effettiva del lastrico è dunque pari a 215 mq. Al fine della stima del valore di mercato a tale superficie andranno detratte la superficie d'ingombro della canna fumaria e quella relativa ad un corridoio che si potrebbe realizzare per l'accesso ai tre appartamenti. Si ipotizza per tale corridoio una larghezza di 1 ed una lunghezza di 26 m. La superficie utile del lastrico ai fini della stima sarà quindi pari a 185mq.

Per quanto attiene il valore al mq da attribuire al bene, tenuto conto che la scrivente ha effettuato nella presente consulenza la stima di due appartamenti siti nello stesso fabbricato (scala B), si assumerà come più probabile valore di mercato al mq quello ottenuto da detta stima. Dalla media dei due valori ottenuti si assume un valore pari a 1.109,45 €/mq.

Riassumendo si ottiene quanto esposto nella tabella seguente:

Bene	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq) ALLEGATO C, DPR 138/1998	Valore di stima (€/mq)	Valore stimato
Lastrico solare	185	11,75	1.109,45	€ 13.035,99

Appare opportuno calcolare adesso il valore del danno provocato dall'installazione permanente della canna fumaria sul lastrico in esame. La stima del valore del danno viene operata generalmente tramite il valore complementare che tiene conto della differenza tra valore di mercato dell'immobile in assenza dell'opera generatrice del danno e in presenza dell'opera.

$$V_c = V_d = V_{m1} - V_{m2}$$

V_c=valore complementare

V_d=valore del danno

V_{m1}= valore di mercato prima del danno

V_{m2}= valore di mercato dopo il danno

Bisogna dunque individuare le caratteristiche del fabbricato danneggiato che vengono variate:

- Luminosità
- Soleggiamento
- Panoramicità

Stima della riduzione delle caratteristiche qualitative:

1. Si individuano dunque tutte le caratteristiche che normalmente influenzano il valore di una unità immobiliare
2. Si costruisce una tabella di coefficienti riduttivi del valore, che indirettamente rappresentano le influenze delle singole caratteristiche
3. I coefficienti si ottengono per differenza tra le migliori condizioni delle singole caratteristiche (valore 1) e le peggiori condizioni (valore x, $0 < x < 1$)

$$V_c = V_m - V_m * K$$

Dove K è la sommatoria dei coefficienti di deprezzamento delle caratteristiche

$$V_c = V_m - V_m (ax + by + cz)$$

Dove:

x=luminosità

y=soleggiamento

z=panoramicità

a,b,c=coefficienti riduttivi del valore delle caratteristiche

	coeff	max	min
Utilizzazione e prospicienza	20%	1	0,80
Ubicazione	25%	1	0,75
Orientamento	5%	1	0,95
Quota	4%	1	0,96
Grado di finiture	12%	1	0,88
Luminosità	10%	1	0,90
Panoramicità	20%	1	0,80
Soleggiamento	4%	1	0,96

Applicando dunque al nostro immobile:

$$x = 0,05$$

$$y = 0,05$$

$$z = 0,05$$

$$V_d = V_m - V_m ((0,10 * (1 - 0,01) + 0,04 * (1 - 0,05) + 0,20 * (1 - 0,05) + 0,66) = 18,86 \text{ €/mq}$$

Riassumendo nella tabella che segue quanto sopra detto, per poter ottenere il valore di mercato del bene bisognerà detrarre al valore stimato senza danno: il valore stimato del danno e le spese necessarie alla regolarizzazione catastale del bene:

Bene	Superficie (mq)	Valore stimato Senza danno (€)	Valore del danno (€/mq)	Valore stimato del danno (€)	Spese per regolarizzare gli immobili (€)	Valore di mercato (€)
1	200	13.035,99	18,86	3.489,21	1.000	8.546,79

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

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

	Valore di mercato	Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi (tra 15% e 20%)	Valore di vendita giudiziaria (arrotondato)
Bene 1 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 79	€ 3.462,35	17,5%	€ 2.800 (euro duemilaottocento/00)
Bene 2 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 80	€ 3.462,35	17,5%	€ 2.800 (euro duemilaottocento/00)
Bene 3 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 81	€ 3.462,35	17,5%	€ 2.800 (euro duemilaottocento/00)
Bene 4 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 82	€ 3.462,35	17,5%	€ 2.800 (euro duemilaottocento/00)
Bene 5 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 83	€ 3.462,35	17,5%	€ 2.800 (euro duemilaottocento/00)
Bene 6 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 84	€ 3.462,35	17,5%	€ 2.800 (euro duemilaottocento/00)
Bene 7 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 85	€ 3.462,35	17,5%	€ 2.800 (euro duemilaottocento/00)
Bene 8 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 86	€ 3.462,35	17,5%	€ 2.800 (euro duemilaottocento/00)
Bene 9 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 87	€ 3.462,35	17,5%	€ 2.800 (euro duemilaottocento/00)
Bene 10 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 88	€ 3.462,35	17,5%	€ 2.800 (euro duemilaottocento/00)
Bene 11 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 89	€ 3.462,35	17,5%	€ 2.800 (euro duemilaottocento/00)
Bene 12 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 90	€ 3.462,35	17,5%	€ 2.800 (euro duemilaottocento/00)
Bene 13 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 91	€ 3.462,35	17,5%	€ 2.800 (euro duemilaottocento/00)
Bene 14 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 92	€ 3.462,35	17,5%	€ 2.800 (euro duemilaottocento/00)
Bene 15 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 93	€ 3.693,17	17,5%	€ 3.000 (euro tremila/00)
Bene 16 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 94	€ 3.693,17	17,5%	€ 3.000 (euro tremila/00)
Bene 17 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 95	€ 3.693,17	17,5%	€ 3.000 (euro tremila/00)
Bene 18 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 96	€ 3.693,17	17,5%	€ 3.000 (euro tremila/00)
Bene 19 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 97	€ 3.693,17	17,5%	€ 3.000 (euro tremila/00)
Bene 20 Posto auto in catasto al Fg 11 part 53 sub 98	€ 3.693,17	17,5%	€ 3.000 (euro tremila/00)
Bene 21 Lastrico in catasto al Fg 11 part 53 sub 102	€ 8.546,79	17,5%	€ 7.000 (euro settemila/00)

u) VENDITA

Ai fini della vendita giudiziaria la scrivente è del parere che:

Beni da 1 a 20 (Tabella 1) - N. 20 posti auto - Fg. 11 part. 53 subb. da 79 a 98:

Vista la tipologia degli immobili esaminati (20 posti auto) gli stessi possono essere considerati come lotti distinti:

- **Lotto 1: Bene 1** - Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 79, Valore di vendita giudiziaria: € 2.800
- **Lotto 2: Bene 2** - Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 80, Valore di vendita giudiziaria: € 2.800
- **Lotto 3: Bene 3** - Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 81, Valore di vendita giudiziaria: € 2.800
- **Lotto 4: Bene 4** - Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 82, Valore di vendita giudiziaria: € 2.800
- **Lotto 5: Bene 5** - Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 83, Valore di vendita giudiziaria: € 2.800
- **Lotto 6: Bene 6** - Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 84, Valore di vendita giudiziaria: € 2.800
- **Lotto 7: Bene 7** - Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 85, Valore di vendita giudiziaria: € 2.800
- **Lotto 8: Bene 8** - Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 86, Valore di vendita giudiziaria: € 2.800
- **Lotto 9: Bene 9** - Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 87, Valore di vendita giudiziaria: € 2.800
- **Lotto 10: Bene 10** - Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 88, Valore di vendita giudiziaria: € 2.800
- **Lotto 11: Bene 11** - Posto Auto - Fg. 11 part. 3 sub. 89, Valore di vendita giudiziaria: € 2.800
- **Lotto 12: Bene 12** - Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 90, Valore di vendita giudiziaria: € 2.800
- **Lotto 13: Bene 13** - Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 91, Valore di vendita giudiziaria: € 2.800
- **Lotto 14: Bene 14** - Posto Auto - Fg. 11 part. 3 sub. 2, Valore di vendita giudiziaria: € 2.800
- **Lotto 15: Bene 15** - Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 93, Valore di vendita giudiziaria: € 2.800
- **Lotto 16: Bene 16** - Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 94, Valore di vendita giudiziaria: € 3.000
- **Lotto 17: Bene 17** - Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 95, Valore di vendita giudiziaria: € 3.000
- **Lotto 18: Bene 18** - Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 96, Valore di vendita giudiziaria: € 3.000
- **Lotto 19: Bene 19** - Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 97, Valore di vendita giudiziaria: € 3.000
- **Lotto 20: Bene 20** - Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 98, Valore di vendita giudiziaria: € 3.000

In alternativa la scrivente propone la vendita di un **lotto unico** comprendente tutti i posti auto (Beni da 1 a 20) per un valore di **vendita giudiziaria pari ad € 57.200**. Tale ipotesi appare utile al fine di poter procedere più rapidamente alla manutenzione della pavimentazione ed impedire un peggioramento delle infiltrazioni oggi presenti.

Bene 21 (Tabella 1) – Lastrico solare - Fg. 11 part. 53 sub. 102

Vista la tipologia del bene (lastrico solare) la scrivente è del parere che tale bene vada venduto in unico lotto:

- **Lotto 21: Bene 21** - Lastrico solare - Fg. 11 part. 53 sub. 102 - Valore di vendita giudiziaria: € 7.000.

v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

w) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA

Non è necessario dividere i beni pignorati in quota.

x) PROGETTO DI DIVISIONE

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

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

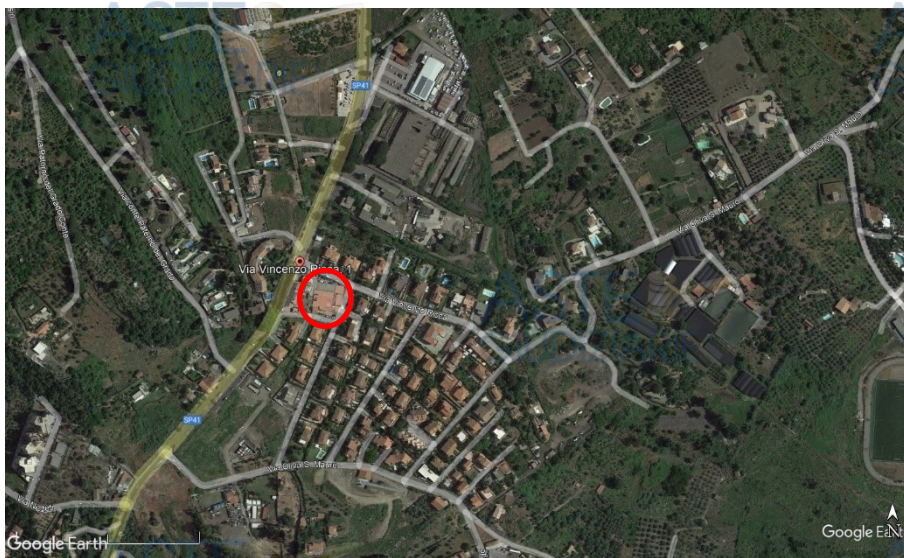
L'immobile oggetto della presente è sito nel Comune di Aci Catena via Vincenzo Ricca n. 1/B e nel dettaglio consiste in un lastrico solare posto al piano secondo della scala C.

L'accesso avviene dalla via Vincenzo Ricca n. 1; mediante una corsia carrabile e pedonale si ha l'accesso al corpo di fabbrica in cui si trova il lastrico in esame. Il fabbricato presenta tre scale esterne: scala A, scala B e scala C. Al lastrico in esame si accede dalla scala C che conduce fino al secondo piano dove è ubicato il lastrico solare. Al lastrico in oggetto si accede attraverso una passerella che conduce ad ulteriori lastrici.

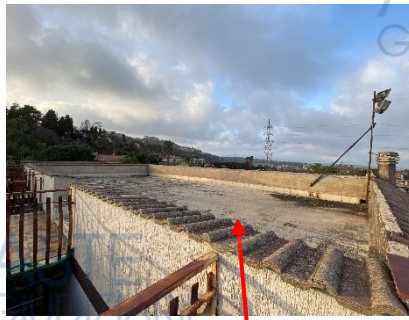
Il sopradetto bene risulta censito in Catasto Fabbricati:

- Bene 24: Foglio 11 particella 53 sub. 29 – Lastrico solare (categoria catastale F/5)

Il bene a nord, ad est e ad ovest ha affaccio sull'aerea condominiale mentre a sud confina con la passerella condominiale di accesso al piano secondo.



Scala C di accesso al piano secondo
ove è ubicato il lastrico



Lastrico solare al
piano secondo

Lastrico solare al
piano secondo

b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile in esame riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti e corrispondenti. Si evidenzia che ulteriori immobili riportati nell'atto di pignoramento, appartenenti alla stessa società esecutata, non risultano riportati nella nota di trascrizione in quanto, per come si evince nell'istanza di vendita del 29/01/2022 presente agli atti del fascicolo: *"la Società X Xxxx XX XXX ha effettuato un pagamento parziale di Euro 2.549,21, imputato a decurtazione del maggior credito precettato con riferimento alle quote dei tre appartamenti pignorati alla stessa società, con impegno del creditore a non trascrivere il pignoramento sugli stessi ma solo sul lastrico solare censito al fg. 11, part.lla 53 sub 29"*.

c) PROPRIETA' DEL BENE

I beni risultano in piena proprietà della società:

X XXXX XX XXX C.F.: XXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/1).

d) PROVENIENZA DEL BENE

La piena proprietà dell'immobile al Fg. 11 Part.lla 53 sub 29 è pervenuta alla società esecutata mediante Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Catania in data 20/07/2002, repertorio n. 4992, trascritto in Catania il 05/09/2002, ai nn. 33951/25863.

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

e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti risulta completa.

f) ISRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI

Sul bene, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 11 particella 53 subalterno 29 risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli (ALLEGATO 8):

- TRASCRIZIONE del 15/02/2022 – Registro Particolare n. 4704 – Registro Generale n. 6268.

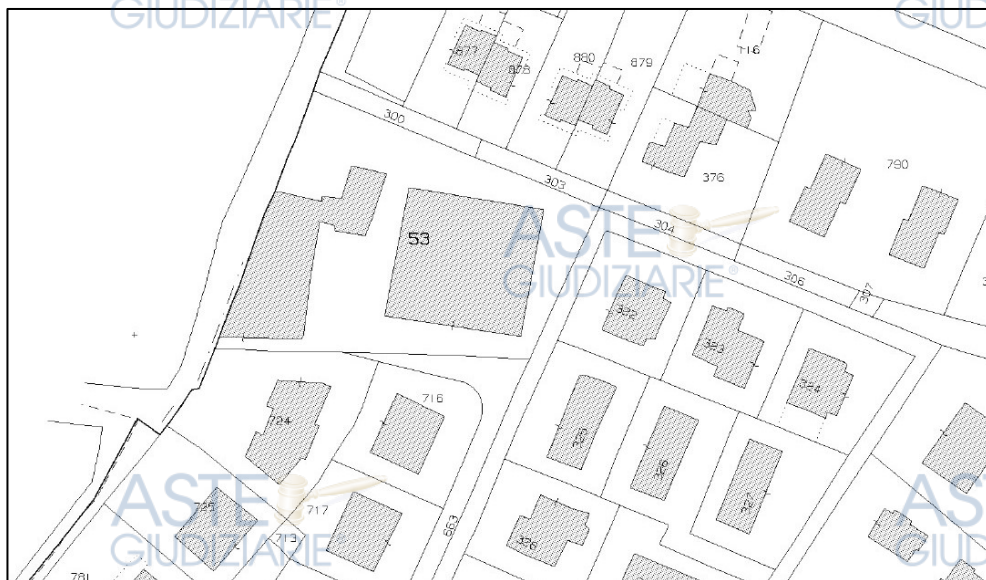
Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio n. 9945 del 20/12/2021 – Atto Esecutivo o Cautelare – **Verbale di Pignoramento Immobili.**

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

g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

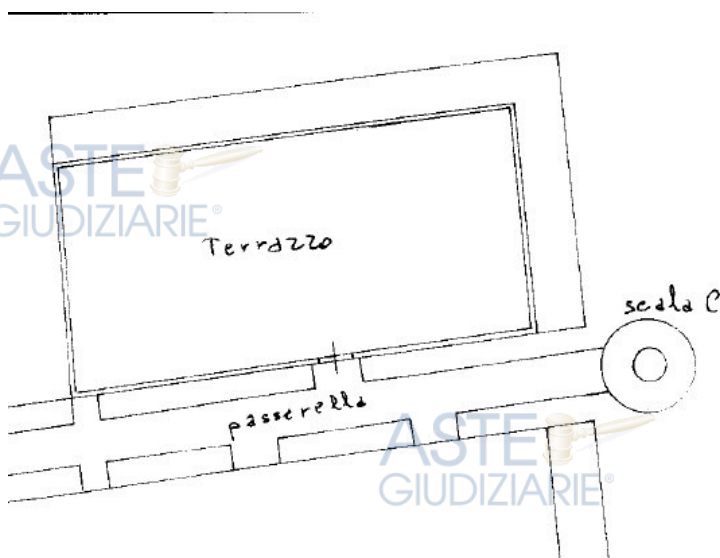
L'immobile oggetto del pignoramento risulta regolarmente accatastato. I dati identificativi dell'immobile, come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli riportati nella visura catastale.

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania sono state reperite la planimetria catastale e la visura storica dell'immobile (ALLEGATI 13 e 18).



Stralcio estratto di mappa (fuori scala)

In sede di sopralluogo, effettuato in data 19/10/2023, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici per verificare la consistenza dell'immobile e la conformità alla planimetria catastale. Da detto confronto è emerso che il lastrico solare è conforme alla planimetria catastale.



Stralcio planimetria catastale (fuori scala)

h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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

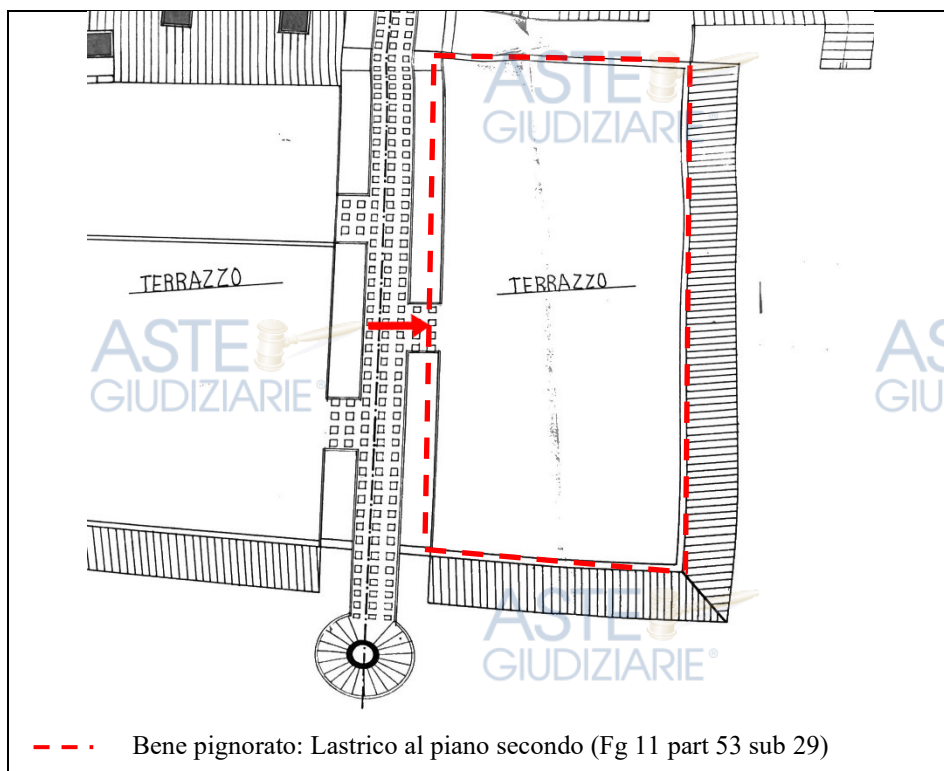
i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il complesso edilizio in cui sono inseriti i beni pignorati è stato realizzato tra il 1979 ed il 1985. Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena si è appurato che il fabbricato è stato costruito mediante i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia del 21/07/1979, pratica edilizia n. 20/79 (ALLEGATO 19);
- Licenza Edilizia del 18/10/1980 – variante, pratica edilizia n. 110/76 (ALLEGATO 20);
- Licenza Edilizia del 19/08/1985 – variante (ALLEGATO 21);

Oltre ai sopradetti atti autorizzativi, la scrivente presso l'Ufficio ha reperito copia della certificazione di abitabilità e di agibilità del 15/03/1986 rilasciata dal Comune di Aci Catena (ALLEGATO 22).

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia in Variante del 19/08/1985 e lo stato dei luoghi, così come riportato in risposta al punto g), in fase di sopralluogo si è appurato che il lastrico risulta conforme.



Stralcio del progetto approvato (fuori scala)

j) IMMOBILI ABUSIVI

Non vi sono opere abusive.

k) SANATORIA O CONDONO

Non vi è necessità di presentare istanze di sanatoria.

l) ABUSO NON SANABILE

Non vi sono abusi non sanabili.

m) FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ricerche effettuate non sono emerse formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

n) FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI POSSIBILE CANCELLAZIONE

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

o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

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

p) SPESE FISSE E STRAORDINARIE

Da informazioni ricevute sui luoghi al momento del sopralluogo, pur essendo l'immobile inserito in un contesto condiviso con altri immobili, non vi è un condominio regolarmente costituito, pertanto al momento non si hanno spese fisse di gestione.

q) DISPONIBILITA' DEL BENE

Alla data del sopralluogo (19/10/2023) il lastrico solare risultava libero. Il sopralluogo è stato effettuato in assenza dei proprietari, risultando il lastrico accessibile dalla scala esterna condominiale e risultando privo di cancello di accesso è stato ugualmente possibile visionare il bene.

r) DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della presente è sito nel Comune di Aci Catena via Vincenzo Ricca n. 1/B e nel dettaglio riguarda un lastrico solare sito al piano secondo della scala C. Il complesso edilizio, all'interno del quale è ubicato il bene, è stato realizzato tra il 1979 e il 1985.

L'accesso al complesso edilizio avviene dalla via Vincenzo Ricca n. 1 mediante una corsia carrabile e pedonale che permette l'accesso al corpo di fabbrica in cui si trova il lastrico in esame. Il complesso presenta tre scale esterne: scala A, scala B e scala C. Come già detto, al lastrico solare in esame si accede utilizzando la scala C, che conduce fino al piano secondo in cui sono ubicati i lastrici di copertura degli appartamenti siti al piano primo. Il lastrico in esame è il primo alla destra della passerella di accesso. La superficie del lastrico è pari a 112 mq catastali, si presenta pavimentato con mattonelle in cemento e parapetto in muratura. Il lastrico in esame è di copertura ad un appartamento non oggetto di esecuzione (inserito nel pignoramento ma non nella nota di trascrizione).

La struttura portante dell'edificio è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato, con solai in latero-cemento e tamponature in laterizi forati.

Il bene risulta censito in catasto fabbricati al Foglio 11 particella 53 sub. 29. Il lastrico a nord, ad est e ad ovest ha affaccio sull'aerea condominiale mentre a sud confina con la passerella condominiale di accesso al piano secondo.

Il bene si trova in un sufficiente stato di manutenzione ma, data la vetustà, non si escludono eventuali infiltrazioni agli ambienti sottostanti. Da evidenziare che la scala C di accesso a tale bene versa in condizioni di scarsissima manutenzione con pavimentazione divelta, evidente usura dell'intonaco distaccato in diversi punti e ferri d'armatura in evidente stato di ossidazione. Le spese di manutenzione della scala sono da ripartire tra i condomini che da tale scala hanno accesso ai propri immobili. Ad oggi, da informazioni ricevute sui luoghi al momento del sopralluogo, pur essendo l'immobile inserito in un contesto condiviso con altri immobili, non vi è un condominio regolarmente costituito, pertanto al momento non appare esserci una spesa deliberata.

s) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile non è stato possibile applicare il cosiddetto "Metodo del confronto di mercato" (Market Comparison Approach – MCA), che permette di determinare il valore di un immobile attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima, in quanto non è stato possibile reperire reali compravendite di beni simili nella zona in esame. Da indagini di mercato effettuate attraverso i principali siti di compravendite immobiliari in Italia (Immobiliare.it, Subito.it, Casa.it, etc.), le agenzie locali e gli operatori del mercato è emerso che non sono presenti offerte di vendite per lastrici solari. Ciò evidenzia che i beni con caratteristiche simili a quello da stimare non sono commercialmente appetibili. Alla luce di quanto esposto, considerato che il lastrico risulta privo di potenzialità edificatoria, al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato del bene, si è tenuto conto che un

lastrico solare è assimilabile per tipologia ad un terrazzo non comunicante con i vani principali dell'immobile.

Pertanto è stata preliminarmente calcolata la superficie commerciale del lastrico ai sensi dell'allegato C del D.P.R. 138/1998 che prevede per i terrazzi non comunicanti una superficie computata nella misura del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente. Successivamente, tenuto conto che la scrivente ha effettuato nella presente consulenza la stima di due appartamenti siti nello stesso fabbricato (scala B), si assumerà come più probabile valore di mercato al mq quello ottenuto da detta stima. Dalla media dei due valori ottenuti si assume un valore pari a 1.109,45 €/mq.

Riassumendo quanto esposto nella tabella seguente si ottiene:

Bene	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq) ALLEGATO C, DPR 138/1998	Valore di stima (€/mq)	Valore stimato
Lastrico solare	112	8,10	1.109,45	€ 8.896,52

Considerando una percentuale pari al 20% di decurtazione necessaria alla manutenzione del lastrico si ottiene un valore commerciale pari a:

Valore di mercato: € 7.189,21

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

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

VALORE DI MERCATO	€ 7.189,21
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (media tra 15% e 20%)	20%
Valore di vendita giudiziaria (arrotondato) € 5.700,00 (euro cinquemilasettecento/00)	

u) VENDITA

Ai fini della vendita la scrivente è del parere che il lastrico solare vada considerato unico lotto.

Lotto 24 – Bene 24 – Lastrico solare al Fg 11 part 53 sub 29 Valore di vendita giudiziaria:

€ 5.700,00

v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

w) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA

Non è necessario dividere i beni pignorati in quota.

x) PROGETTO DI DIVISIONE

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

SINTESI CONCLUSIVA

Identificazione	Comune di Aci Catena, Via Vincenzo Ricca n. 1 - Bene 1 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 79 - Bene 2 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 80 - Bene 3 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 81 - Bene 4 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 82 - Bene 5 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 83 - Bene 6 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 84 - Bene 7 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 85 - Bene 8 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 86 - Bene 9 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 87 - Bene 10 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 88 - Bene 11 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 89 - Bene 12 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 90 - Bene 13 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 91 - Bene 14 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 92 - Bene 15 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 93 - Bene 16 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 94 - Bene 17 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 95 - Bene 18 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 96 - Bene 19 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 97 - Bene 20 – Posto Auto - Fg. 11 part. 53 sub. 98 - Bene 21 – Lastrico solare - Fg. 11 part. 53 sub. 102 [REDACTED] - Bene 24 – Lastrico solare - Fg. 11 part. 53 sub. 29
Proprietà	Beni da 1 a 21: Xxxxxx XXX - Proprietà 1/1 [REDACTED] Bene 24: 3 X Xxxx XX XXX - Proprietà 1/1
Iscrizioni e trascrizioni	Beni da 1 a 21 - Regolari [REDACTED] Bene 24 - Regolari
Situazione catastale	Beni da 1 a 20 - Conformi Bene 21 - Difforme ma regolarizzabile (modifica planimetria catastale per superficie ridotta) [REDACTED] Bene 24 - Conforme
Situazione urbanistica	Beni da 1 a 20 - Regolare Bene 21 - Regolare [REDACTED] Bene 24 - Regolare

Disponibilità	Beni da 1 a 20 - Beni liberi Bene 21 - Libero in parte occupato da una canna fumaria autorizzata e dal passaggio per l'ingresso a tre appartamenti [REDACTED] Bene 24 - Libero
Valore di mercato	Bene 1: € 3.462,35 Bene 2: € 3.462,35 Bene 3: € 3.462,35 Bene 4: € 3.462,35 Bene 5: € 3.462,35 Bene 6: € 3.462,35 Bene 7: € 3.462,35 Bene 8: € 3.462,35 Bene 9: € 3.462,35 Bene 10: € 3.462,35 Bene 11: € 3.462,35 Bene 12: € 3.462,35 Bene 13: € 3.462,35 Bene 14: € 3.462,35 Bene 15: € 3.693,17 Bene 16: € 3.693,17 Bene 17: € 3.693,17 Bene 18: € 3.693,17 Bene 19: € 3.693,17 Bene 20: € 3.693,17 Bene 21: € 8.546,79 [REDACTED] Bene 24: € 7.189,21
Valore di vendita giudiziaria	Bene 1: € 2.800,00 Bene 2: € 2.800,00 Bene 3: € 2.800,00 Bene 4: € 2.800,00 Bene 5: € 2.800,00 Bene 6: € 2.800,00 Bene 7: € 2.800,00 Bene 8: € 2.800,00 Bene 9: € 2.800,00 Bene 10: € 2.800,00 Bene 11: € 2.800,00 Bene 12: € 2.800,00 Bene 13: € 2.800,00 Bene 14: € 2.800,00 Bene 15: € 3.000,00 Bene 16: € 3.000,00 Bene 17: € 3.000,00 Bene 18: € 3.000,00 Bene 19: € 3.000,00 Bene 20: € 3.000,00

Bene 21: € 7.000,00

Bene 24: € 5.700,00

Vendita

Lotto 1: Bene 1 - Valore di vendita giudiziaria: € 2.800

Lotto 2: Bene 2 - Valore di vendita giudiziaria: € 2.800

Lotto 3: Bene 3 - Valore di vendita giudiziaria: € 2.800

Lotto 4: Bene 4 - Valore di vendita giudiziaria: € 2.800

Lotto 5: Bene 5 - Valore di vendita giudiziaria: € 2.800

Lotto 6: Bene 6 - Valore di vendita giudiziaria: € 2.800

Lotto 7: Bene 7 - Valore di vendita giudiziaria: € 2.800

Lotto 8: Bene 8 - Valore di vendita giudiziaria: € 2.800

Lotto 9: Bene 9 - Valore di vendita giudiziaria: € 2.800

Lotto 10: Bene 10 - Valore di vendita giudiziaria: € 2.800

Lotto 11: Bene 11 - Valore di vendita giudiziaria: € 2.800

Lotto 12: Bene 12 - Valore di vendita giudiziaria: € 2.800

Lotto 13: Bene 13 - Valore di vendita giudiziaria: € 2.800

Lotto 14: Bene 14 - Valore di vendita giudiziaria: € 2.800

Lotto 14: Bene 15 - Valore di vendita giudiziaria: € 3.000

Lotto 16: Bene 16 - Valore di vendita giudiziaria: € 3.000

Lotto 17: Bene 17 - Valore di vendita giudiziaria: € 3.000

Lotto 18: Bene 18 - Valore di vendita giudiziaria: € 3.000

Lotto 19: Bene 19 - Valore di vendita giudiziaria: € 3.000

Lotto 20: Bene 20 - Valore di vendita giudiziaria: € 3.000

In alternativa si propone vendita di lotto unico comprendete i beni da 1 a 20 con un Valore di vendita giudiziaria pari a € 57.200

Lotto 21: Bene 21 - Valore di vendita giudiziaria: € 7.000

Lotto 24: Bene 24 - Valore di vendita giudiziaria: € 5.700,00

Valutazione quote

Non necessaria

Progetto di divisione

Non necessario

Data nomina

14/09/2023

Data giuramento

22/09/2023

Data sopralluogo

19/10/2023, 27/10/2023 e 07/11/2023

Data stima

18/12/2023

Data consegna

21/12/2023

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

Acireale, 21 dicembre 2023

L'Esperto del Giudice

Dott. ing. Fiorella Fiorini

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 - Comunicazione inizio operazioni peritali - PEC e Raccomandata A/R del 30/09/2023
- Allegato 2 - Beni 1-21 – Atto compravendita del 08/05/2007 Notaio dott. Paolo Saporita
- Allegato 3 - Beni 22-23 – Atto compravendita del 18/03/2008 Notaio dott. Francesco Grassi Bertazzi
- Allegato 4 - Beni 1-20 - Ispezione ipotecaria (aggiornamento al 19/12/2023)
- Allegato 5 - Bene 21 – Ispezione ipotecaria (aggiornamento al 10/12/2023)
- Allegato 6 - Bene 22 – Ispezione ipotecaria (aggiornamento al 10/12/2023)
- Allegato 7 - Bene 23 – Ispezione ipotecaria (aggiornamento al 10/12/2023)
- Allegato 8 - Bene 24 – Ispezione ipotecaria (aggiornamento al 10/12/2023)
- Allegato 9 - Beni 1-20–Visura Storica Fg.11 part.53 subb.79-98(aggiornata al 09/12/2023)
- Allegato 10 - Bene 21 – Visura Storica Fg. 11 part. 53 sub. 102 (aggiornata al 09/12/2023)
- Allegato 11 - Bene 22 – Visura Storica Fg. 11 part. 53 sub. 11 (aggiornata al 09/12/2023)
- Allegato 12 - Bene 23 – Visura Storica Fg. 11 part. 53 sub. 12 (aggiornata al 09/12/2023)
- Allegato 13 - Bene 24 – Visura Storica Fg. 11 part. 53 sub. 29 (aggiornata al 17/12/2023)
- Allegato 14 - Beni 1-20-Planimetria catastale Fg.11 part.53 subb.79-98(aggiornata al 12/12/2022)
- Allegato 15 - Bene 21 - Planimetria catastale Fg. 11 part. 53 sub. 102 (aggiornata al 19_09_2023)
- Allegato 16 - Bene 22 - Planimetria catastale Fg. 11 part. 53 sub. 11 (aggiornata al 17/10/2023)
- Allegato 17 -Bene 23 - Planimetria catastale Fg. 11 part. 53 sub. 12 (aggiornata al 17/10/2023)
- Allegato 18 -Bene 24 - Planimetria catastale Fg. 11 part. 53 sub. 29 (aggiornata al 18/10/2023)
- Allegato 19 - Licenza Edilizia del 21/07/1979, pratica edilizia n. 20/79
- Allegato 20 - Licenza Edilizia del 18/10/1980 – variante
- Allegato 21 - Licenza Edilizia del 19/08/1985 – variante
- Allegato 22 - Certificazione di abitabilità e di agibilità del 15/03/1986
- Allegato 23 - Autorizzazione installazione canna fumaria n. 18 del 28/05/2010
- Allegato 24 - Verbale di sopralluogo
- Allegato 25 - Rilievo fotografico (aggiornato al 19/10/2023, 27/10/2023 e 07/11/2023)