TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Proc. esecutiva immobiliare n. **RGE 281/2022**

Promossa da **ARAGOR NPL 2018 S.R.L.**

nei confronti di **[OMISSIS]**

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

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

APPARTAMENTO E GARAGE IN STABILE CONDOMINIALE

VIA RACITI 5 – S. VENERINA [CT]

GENNAIO 2026

Creditore Procedente:

ARAGORN NPL 2018 S.R.L. con sede legale in Roma, via Curtatone n. 3 C.F. 14731771003 in persona del Master Servicer "Master Gardant S.p.a." rappresentata a sua volta dallo Special Service FIRE S.p.a. elettivamente domiciliata presso i seguenti domicili digitali:
[avvalessandro.barbaro@puntopec.it] Avv. Alessandro Barbaro (BRB LSN74M17F158J)
[avv.andrea.aloi@pec.it] Avv. Andrea ALOI (LAO NDR 86E28 G273C)

DEBITORI:

[OMISSIS]

1. NOMINA

Con decreto del 25-9-25 notificato a mezzo PEC dalla Cancelleria del Tribunale in data 22 Settembre 2025 il Giudice delle esecuzioni, 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGATINO BONACCORSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fefa2c958ebce12f4c5745a485c68a9

1) ***APPARTAMENTO in zona Cosentini, comune di S. Venerina, via Raciti n. 5, piano secondo censito al foglio 33, particella 699 subalterno 4 – categoria A/2 classe 3 vani 5,5 – mq 138***
2) ***garage in zona Cosentini, comune di S. Venerina, via Raciti n. 3, piano seminterrato censito al foglio 33, particella 699 subalterno 9 – categoria CA/6 classe 1 mq 17***

2. OPERAZIONI PERITALI

Ricevuta la notifica dell'avvenuta nomina, lo scrivente provvedeva al **Giuramento di rito** in data 25 Settembre con successivo deposito telematico in cancelleria in data 19 Gennaio 2026. In data **16.12.2025 alle ore 15.30 e seguenti** lo scrivente, dopo aver inviato regolare raccomandata ai debitori, si recava sui luoghi onde poterne prendere diretta visione alla presenza dei debitori, eseguendo accurati rilievi metrici e fotografici. Al termine del sopralluogo veniva redatto il verbale di sopralluogo regolarmente sottoscritto dal debitore.

VERBALE DI SOPRALLUOGO – ALL.01

In data 7 Gennaio lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Santa Venerina onde ritirare la copia del titolo edilizio già richiesta con apposita PEC del mese di dicembre

PEC RICHIESTA LICENZA EDILIZIA AL COMUNE – ALL.02

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 **due unità immobiliari e precisamente**

1) ***ABITAZIONE sita in Santa Venerina****, via Raciti civico 5, piano SECONDO, censita al foglio 33 particella 699, sub 4 categoria A/2, classe 3 vani 5,5 Mq 128, rendita € 164,75;*
2) ***BOX AUTO sito in Santa Venerina****, via Raciti civico 3, piano seminterrato, censito al foglio 33 particella 699, sub 9 categoria C/6, classe 1 Mq 17, rendita € 21,95;*

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

ATTESTA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGATINO BONACCORSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fefa2c958ebce12f4c5745a485c68a9

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:

VISURE CATASTALI STORICHE – ALL. 03

PLANIMETRIE CATASTALI – ALL. 04

ESTRATTO DI MAPPA – ALL. 05

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 immobiliare redatto dagli avvocati TESTA e MESSINA e notificato dall'ufficiale giudiziario in data 07/10/2022 ad entrambi i debitori con due distinte raccomandate e con avviso affisso nella casa comunale
- la nota di trascrizione alla conservatoria del 28-10-22 (48948/37499);

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 due debitori, proprietari in ragione del 50% ciascuno, coprendo il 100% dei cespiti colpiti.

Si allega:

NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO – ALL.06

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;

I beni oggetto di pignoramento appartengono ai coniugi [OMISSISI] per averli acquistati con atto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGATINO BONACCORSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fefa2c958ebce12f4c5745a485c68a9

compravendita ai rogiti del Notaio Dante CAPRIO di Acireale del 6-10-1983 (Rep. 97103/11048), trascritto il 20-10-1983 (nn 38020/31076) da potere di [redacted]

La continuità ventennale delle trascrizioni è pertanto verificata.

COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA - NOTAIO CAPRIO – ALL.07

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 sono ben esplicati nelle visure catastali e qui riassunti:

PRIMO PROPRIETARIO E COSTRUTTORE: DI BARTOLO:

ATTUALE PROPRIETA': OMISSIS

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;

Su entrambi i subalterni gravano la seguente formalità:

1) *IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo del 3.5.1995 REP. 124838 del NOTAIO Giuseppe BOSCARINO di Catania a favore di Banca Popolare Santa Venera contro gli odierni debitori;*
2) *TRASCRIZIONE NN. 31505/23575 del 6-8-2018 nascente da verbale pignoramento immobili del 30-4-1998 (REP. 718) emesso dall'ufficiale giudiziario sede di Acireale a favore della Banca Popolare di Santa Venera con sede in Acireale (CT), CF 00205310873 contro gli odierni debitori;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGATINO BONACCORSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fefa2c958ebce12f4c5745a485c68a9

3) *ISCRIZIONE NN. 45092/5878 del 7/11/2019 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da ruolo del 4/11/2019 (REP. 1079/2019 emesso da Riscossione Sicilia SPA sede di Catania) contro il debitore;*
4) *TRASCRIZIONE NN. 48948/37499 del 28-10-2022 nascente da verbale pignoramento immobili dell'11/10/22 (REP. 9692) emesso dall'ufficiale giudiziario della Corte d'Appello sede di Catania a favore di ARAGORN NPL 2018 con sede in ROMA, CF 14731771003 contro gli odierni debitori;*

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;

I beni staggiti sono regolarmente catastati e le planimetrie catastale conformi.

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

Il fabbricato sorge in zona urbana consolidata e non è pertanto necessario procedere con l'acquisizione del C.D.U.

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;

Entrambi i cespiti staggiti appartengono allo stesso stabile per civile abitazione eseguito in forza della Concessione edificatoria di cui alla pratica 1591 rilasciata al sig. [redacted]
La concessione venne successivamente volturata al costruttore nonché dante causa degli odierni proprietari in data 11.7.79. L'edificio risulta munito di autorizzazione di abitabilità del 19.7.83.

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA PRESENTE NEL FASCICOLO - ALL. 08

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGATINO BONACCORSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fefa2c958ebce12f4c5745a485c68a9

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;

Non vi sono profili di abusivismo

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.

Non vi sono profili di abusivismo

3.l. 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;

Non vi sono profili di abusivismo

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 si ravvisa l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri condominiali fatto salvo quanto dichiarato in seno all'atto di compravendita e relativo alla manutenzione della stradella condominilae che circonda l'edificio;

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 dei cespiti pignorati.

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGATINO BONACCORSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fefa2c958ebce12f4c5745a485c68a9

Gli immobili non risultano gravati 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**;

Non risulta la presenza di un condominio regolarmente costituito.

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;

La costruzione cui appartengono i cespiti oggetto di pignoramento si trova in zona periferica posta a sud rispetto al centro storico di Santa Venerina, denominata "Cosentini". La frazione Cosentini, attigua alla frazione Linera, è contraddistinta dalla presenza di un quadrilatero di costruzioni delimitato a nord dalla via Pascoli, a sud dalla via Fondannone, ad est dalla via Tomarchio (spartiacque con la frazione di Linera) e ad ovest dalla Traversa d via Raciti ove ricade lo stabile di nostro interesse. il palazzo prospetta ad Ovest sulla pubblica via (e di fronte non vi sono costruzioni) e sugli altri tre lati con spazio verde non edificato. La costruzione è fornita di box auto singoli posti nel piano seminterrato cui si accede da scivola con ingresso dall'attiguo civico 3. Si riepilogano di seguito i dati salienti richiesti:

TIPOLOGIA: Palazzo condominiale realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento intorno agli anni fine anni '70

UBICAZIONE: Traversa di via Raciti n. 3 (ingresso ai box) e n. 5 ingresso agli appartamenti

ACCESSI E CONFINI: l'accesso all'appartamento avviene dal portone condominiale al civico 5 di via Raciti (traversa).

I confini sono i seguenti:

NORD: con lotto di altra ditta, terreno attualmente edificato con altro stabile condominiale simile a quello in esame

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGATINO BONACCORSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fefa2c958ebce12f4c5745a485c68a9

SUD: con lotto di altra ditta, terreno attualmente edificato con altro stabile condominiale simile a quello in esame

EST: con terreno non edificato;

OVEST, con traversa di via Raciti.

DATI CATASTALI:

APPARTAMENTO in zona Cosentini, comune di S. Venerina, via Raciti n. 5, piano secondo censito al foglio 33, particella 699 subalterno 4 – categoria A/2 classe 3 vani 5,5 – mq 138

GARAGE in zona Cosentini, comune di S. Venerina, via Raciti n. 3, piano seminterrato censito al foglio 33, particella 699 subalterno 9 – categoria CA/6 classe 1 mq 17

PERTINENZE ED ACCESSORI: nessuno

millesimi: NON RISCONTRATI

CONTESTO DI ZONA – SERVIZI: Il territorio fu già abitato in età romana e bizantina, come dimostrano i notevoli avanzi di terme e i resti di alcune chiese. Fu un casale compreso nel territorio di Acireale, vicino ad un antichissimo pozzo, detto "Sanctae Venerae puteus", presso il borgo denominato Porta. Il borgo attuale venne fondato nei primi anni del XVIII secolo e fu sempre compreso nel territorio di Acireale, di cui seguì le vicende. Il comune fu costituito nel 1934 con parti di territori staccati da Acireale, Giarre e Zafferana Etnea. La zona ove ricade lo stabile è marginale, non bene servita e carente di servizi essendo presenti sostanzialmente solo edifici residenziali.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: stradella comune che circonda lo stabile

DATI DELLA COSTRUZIONE

Tipologia: edificio condominiale con plurime abitazioni distribuita su tre piani oltre al lastrico di copertura

Altezza utile: piano secondo (appartamento): mt 3,03 – piano seminterrato (garage) : mt 3,00

Composizione interna: L'abitazione ha il classico assetto della casa in condominio, con ingresso dal pianerottolo comune direttamente su una saletta dalla quale si accede sul fronte Est in cucina e sul fronte ovest (lato strada) sulla sala da pranzo direttamente comunicante con il salottino. Lungo il corridoio, alquanto circa 1,10 metri) e chiuso in fondo da un comodo ripostiglio, troviamo da lato della cucina, in sequenza una lavanderia, il bagno con doccia ed una seconda camera da letto, mentre da lato strada troviamo il già citato salottino e la camera da letto matrimoniale. L'appartamento gode di due affacci (Est ed Ovest) e di un ballatoio che circonda tutto il perimetro della casa, compreso il prospetto Nord, privo di affacci. Il garage del piano seminterrato prende accesso da un ampio cancello in ferro ed ha forma all'incirca quadrata (lato mt 4,00) e superficie netta di mq 16. Sul fondo del garage è allocata la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGATINO BONACCORSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fefa2c958ebce12f4c5745a485c68a9

vasca di riserva idrica in PE a servizio dell'appartamento

Superficie netta:

- Saletta di ingresso: mt 1,52x4,10 – mq 6,90;
- Disimpegno: mt 1,10x5,83 – mq 6,40;
- Cucina: mt 3,64x4,09 – mq 14,9;
- Salone/pranzo: mt 4,20x3,94 + 3,96x4,36 – mq 33,8;
- Lavanderia: mt 1,33x4,09 – mq 5,40
- WC: mt 1,74x4,09 – mq 7,10
- Letto 2: mt 4,34x4,09 – mq 17,8
- Letto 1: mt 4,35x4,36 – mq 19,0
- Ripostiglio: mt 1,10x2,96 – mq 2,8
- Ballatoio: mt 14,28x1,18 + 10,55x1,18 + 12,83x1,18 – mq 44,4
- Garage: mq 16

TOTALE AREA NETTA INTERNA mq 114,6

TOTALE AREA LORDA: mq 123

SUPERFICIE COMMERCIALE

Tipologia: Abitazione al piano SECONDO

- appartamento: mt 11,65x10,55 = mq 122,9
- ballatoio: mq 25 x 30% + mq (44,44-25) x 10% = mq 9,4

AREA COMMERCIALE DELL'EDIFICIO = mq 133

ESPOSIZIONE

Cucina, lavanderia, Wc e secondo letto prendono luce da Est e da area priva di ostacoli mentre Il salone/pranzo e la camera da letto matrimoniale prendono luce da Ovest e da area prova di ostacoli.

ANNO DI COSTRUZIONE

Tra il 1978 ed il 1983

STATO DI CONSERVAZIONE

L'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione. Da segnalare un leggero ammaloramento del ballatoio nello spigolo Nordovest che segnala la necessità di manutenzione di tutto il ballatoio

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

L'edificio venne realizzato con struttura intelaiata NON antisismica e solai in laterocemento secondo le norme tecniche ante 1981. La struttura non presenta segnali di dissesto.

CARATTERISTICHE INTERNE

Le finiture interne sono di medio livello ed in buono stato di conservazione come ben apprezzabile dalla documentazione fotografica allegata. Gli infissi sono in legno e vetro semplice. Lo stabile è dotato di allacci al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGATINO BONACCORSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fefa2c958ebce12f4c5745a485c68a9

gas ma l'appartamento ne è attualmente distaccato.

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

Planimetria aggiornata e quotata COME DA RILIEVO con indicazioni superfici vani – ALL. 09

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - ALL. 10

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Non è presente impianto termico e l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico ARISTON. L'Impianto elettrico è da revisionare: Non si stima un costo preciso in quanto se ne terrà successivamente conto nell'ambito di un generale deprezzamento per vetustà.

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

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.

Le tabelle del Borsino Immobiliare sotto riportate permettono di individuare un intervallo che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGATINO BONACCORSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fefa2c958ebce12f4c5745a485c68a9

oscilla fra 1,9 e 2,3 euro/mq commerciale. Assumendo un valore medio unitario di 2,1 €/mq otteniamo:

Canone di locazione mensile: mq 133 x 2,1 €/mq = €/mese 280 in c.t.

Reddito lordo annuo = 280 x 12 = € 3.360

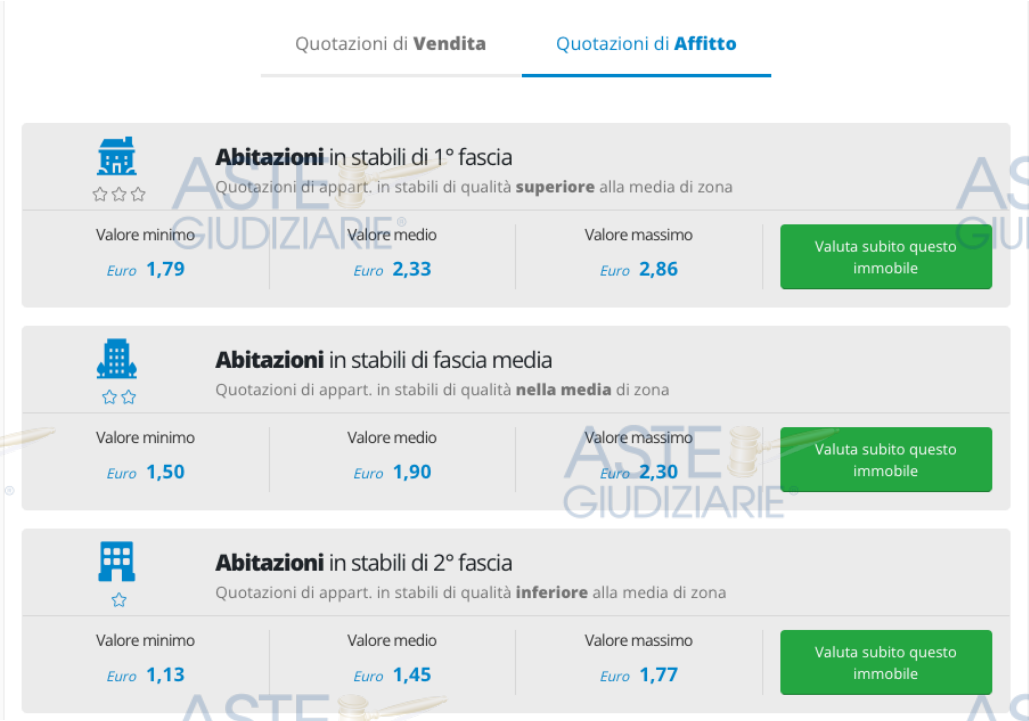
Considerando un'incidenza forfetaria di spese pari al 30% per manutenzione, gestione e tasse si ha:

$$R_N = 3.360/\text{anno} \times (1-30\%) = € \ 2.352/\text{anno}$$

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

$$K = 1/3{,}3\% = 30{,}30$$

V = 30,30 x 2.352 = € 71.272 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. La forbice per edifici civili oscilla fra 425 e 656 euro al mq e nel nostro caso si reputa congruo un valore medio, pari ad euro/mq 540

- Totale superficie commerciale: mq 133

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGATINO BONACCORSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fefa2c958ebce12f4c5745a485c68a9

V = 540 €/mq x mq 133 = € 71.820

Valore prossimo a quello ottenuto utilizzando il metodo di stima analitico

Al prezzo dell'appartamento occorre aggiungere anche quello del garage di 17 mq di superficie commerciale. Utilizzando i valori del borsino immobiliare otteniamo:

- Per capitalizzazione del reddito: €/mq 1,8 x mq 17 x 12 x 70%/3,3% = euro 7.636
- Per stima diretta: €/mq 439 x mq 17 = euro 7.463

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Box auto & Autorimesse
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 339	Euro 439	Euro 540

Posti auto coperti
Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 272	Euro 330	Euro 387

Posti auto scoperti
Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 167	Euro 202	Euro 237

Box auto & Autorimesse
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,39	Euro 1,82	Euro 2,26

Posti auto coperti
Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,49	Euro 1,80	Euro 2,11

Posti auto scoperti
Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 0,88	Euro 1,05	Euro 1,23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGATINO BONACCORSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fefa2c958ebce12f4c5745a485c68a9

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 519	Euro 662	Euro 805

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 425	Euro 540	Euro 656

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 329	Euro 401	Euro 474

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1,79	Euro 2,33	Euro 2,86	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1,50	Euro 1,90	Euro 2,30	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1,13	Euro 1,45	Euro 1,77	Valuta subito questo immobile

3.s.3. DETRAZIONI PER LA NON CONFORMITA'

I cespiti sono conformi e legittimi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGATINO BONACCORSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fefa2c958ebce12f4c5745a485c68a9

3.s.4. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Si adotteranno i seguenti valori di base:

- appartamento: euro 71.500
- garage: euro 7.500

valore compendio: € 79.000

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%)= € 79.000 x (1-15%) = € 67.150

(diconsi euro sessantasettemilacentocinquanta/00)

Per una quota pari al 100% dei cespiti staggiti

4. DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE DA VENDERE

LOTTO UNICO composto da:

1) appartamento sito al piano secondo di una palazzina residenziale edificata tra la fine degli anni '70 ed i primi anni '80 con accesso unico dal civico 5 di via Traversa di via Raciti n°5 nella frazione di Cosentini nel Comune di Santa Venerina
2) Garage al piano seminterrato avente accesso da rampa condominiale con ingresso dall'attiguo civico 3.

L'appartamento è così articolato:

- sagoma lorda di forma rettangolare mt 11,65x10,55 = mq 123
- Ampio ballatoio su tre esposizioni di complessivi mq 44
- Appartamento composto da due camere da letto, bagno, lavanderia interna, cucina abitabile, salone/pranzo e ripostiglio
- Superficie commerciale del cespite: mq 133
- Superficie interna netta, esclusi ballatoi: mq 114.
- Il garage ha forma quadra con lato circa 4,00 metri

Lo stabile venne regolarmente edificato con concessione edilizia del 3.2.78 e successiva abitabilità del 19.7.83

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGATINO BONACCORSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fefa2c958ebce12f4c5745a485c68a9

Appartamento e garage sono censito al C.E.U. di Santa Venerina con i seguenti dati:

Foglio 33
Particella 699
Sub 4: A/2 classe 3 – vani 5,5 - 138 mq – APPARTAMENTO
Sub 9: C/6 classe 1 –17 mq – GARAGE

<u>importo a base d'asta dei cespiti pignorati (100% della proprietà) = € 67.150 in c.t.</u>

(diconsi sessantasettemilacentocinquanta /00) non soggetto ad IVA

Catania, 20-01-2026

L'esperto d'ufficio

ing. Agatino BONACCORSI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGATINO BONACCORSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fefa2c958ebce12f4c5745a485c68a9