

rep. 3439 / 2089 ai rogiti del Notaio Rita De Rubertis di Acireale (visura formalità - allegato 17)

A favore:

- BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA - C.F. 00026870881 (per l'intera proprietà);

Contro:

- DEBITORE ESECUTATO (per la quota di 1/2 della proprietà in qualità di terzo datore di ipoteca);
- DEBITRICE ESECUTATA (per la quota di 1/2 della proprietà in qualità di terzo datore di ipoteca);
- [REDACTED], nato ad Acireale [REDACTED] C.F. [REDACTED] (in qualità di DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA);

Oggetto:

- **A2 - Abitazione di tipo civile**, cons. 5 vani, in catasto Fg 4 Part.IIa 457 **Sub 16**, sita in Aci Catena, via Ettore Majorana n° 31, piano 2 (**), Edificio B, interno 10 (***);
- **C6 - Garage**, cons. 25 metri quadri, in catasto Fg. 4 Part.IIa 457 **Sub 21**, sito in Aci Catena, via Ettore Majorana n° 29/D (****), piano S1, interno 9 (***);

(**) *L'immobile è ubicato al primo piano. In merito al rifiuto qui evidenziato ed alle incongruenze tra i dati riportati sui vari documenti, si rimanda a quanto esposto nel § 3.1.1.*

(***) *Le specifiche "interno 9" e "interno 10" non trovano riscontro sui luoghi. In merito alle incongruenze tra i dati riportati sui vari documenti, si rimanda a quanto esposto e rilevato nei § 3.1.2 e § 3.2.2.*

(****) *Il cancello carrabile sulla via Majorana non è contraddistinto da alcun numero civico. A questo riguardo ed in merito alle incongruenze tra i dati riportati sui vari documenti, si rimanda a quanto esposto nel § 3.2.1.*



9. STIMA DEL VALORE DEI BENI

Al fine della determinazione del valore di stima dei cespiti pignorati è stato adottato il criterio del *più probabile valore di mercato* sviluppato attraverso i procedimenti sintetico ed analitico. La valutazione tiene conto dei di due diversi metodi di stima e media i valori così ottenuti.

I valori utilizzati per il procedimento estimativo sono stati desunti facendo riferimento ai valori di mercato per immobili comparabili a quelli in oggetto per ubicazione, tipologia di fabbricato e destinazione d'uso, rilevati con indagini dirette e a partire da oggettivi strumenti di riferimento delle quotazioni immobiliari, disponibili sul mercato e facilmente reperibili. In particolare, si è fatto riferimento a:

- le quotazioni del 1° semestre 2020 della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ultime quotazioni disponibili su internet) relative alla zona periferica di Aci Catena "D1 - c.da S. Lucia, Pigno, Marchesana, Eremo S. Anna, Aci S. Filippo" per abitazioni civili in normale stato di conservazione e box auto in normale stato conservativo (allegato 30);
- le quotazione del Borsino Immobiliare di febbraio 2021 per la zona periferica di Aci Catena "C.da S. Lucia, Pigno, Marchesana, Eremo S. Anna, Aci S. Filippo" di Aci Catena (allegato 31) per abitazioni in stabili di fascia media e box auto.

Con riferimento al D.P.R. 138/1998, la superficie commerciale presa in considerazione nel seguito è da intendersi al lordo dei muri perimetrali



(fino allo spessore massimo di 50 cm) e di metà dei muri di confine tra unità immobiliari (fino allo spessore massimo di 25 cm).

La superficie dei balconi è computata in misura pari al 30%, quella della veranda è computata in misura paria allo 80%. Il valore è, infine, arrotondato al metro quadrato.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione della veranda sul balcone Sud, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, sono quantificabili in complessivi € 1000 (di cui € 270 circa di importo dovuto per oblazione — in relazione alla consistenza della superficie chiusa a filo ballatoio — oltre a diritti di segreteria, spese tecniche e di istruzione pratica). La consistenza delle superfici computate è rilevata dai grafici ufficiali e dai riscontri metrici *in situ*. I valori vengono, infine, arrotondati al metro quadrato.

9.1 - Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

Tenuto conto di quanto emerso dal sopralluogo e dalle successive indagini esperite, considerati i fattori caratterizzanti il contesto ambientale urbano e micro-ambientale della zone in esame, si ritiene che i valori congrui da porre a base del procedimento estimativo per immobili con caratteristiche simili a quelli pignorati ed in buono stato di manutenzione siano i seguenti: 930 €/mq per le abitazioni e 850 €/mq per i garage.



La quotazione specifica degli immobili pignorati viene dedotta da quelle medie indicative di mercato suindicate, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche (qualità, età e stato di manutenzione dello stabile condominiale, qualità e grado di finiture delle unità immobiliari, stato di conservazione, dotazione impiantistica, grado di adattabilità ad altri usi, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, stato di possesso dell'immobile e conseguente disponibilità alla vendita) ed estrinseche (accessibilità, attrezzature pubbliche ed utenza della zona in cui sono ubicati, prospicienza alla reti di viabilità, ecc.) proprie dei cespiti.

In definitiva si ha:

9.1.1 - APPARTAMENTO al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena **FG 4 P.L-**

LA 457 SUB 16 sito in Aci Catena, via Ettore Majorana n. 31, Palazzina "B", piano primo - **STIMA CON METODO SINTETICO**

A Superficie stimata	Sup. lorda	Coeff. diff.	Superficie raggugiata
Unità immobiliare	101,30	1,00	101,30 mq
balconi	20,00	0,30	6,00 mq
veranda	10,60	0,80	8,48 mq
Totale sup. commerciale			115,78 mq
		arrotondato a	116,00 mq

segue alla pagina successiva



continua dalla pagina precedente

B Quotazione media indicativa di mercato.

Si considera il valore ottenuto come media tra i valori medi forniti dagli oggettivi strumenti di riferimento delle quotazioni di mercato cui si è fatto riferimento, come appresso meglio specificato. La quotazione media indicativa così ottenuta verrà corretta nel seguito con l'applicazione di coefficienti di differenziazione che tengono conto delle specificità dell'unità immobiliare.

$$(I+II) \div 2 = \text{€ } 925,79 \text{ /mq}$$

arrotondato a **€ 930,00 /mq**

I. Osservatorio del Mercato Immobiliare

(OMI) - Agenzia del Territorio (1° sem. 2020). I valori di riferimento sono calcolati come media dei valori tabellati per la zona di Acì Catena distinta come "D1 - c.da S. Lucia, Pigno, Marchesana, Eremo S. Anna, Acì S. Filippo" per **abitazioni civili** (min 800 €/mq, max 1200 €/mq) in normale stato conservativo.

min € 800,00
max € 1.200,00 € 1.000,00 /mq

II. **Borsino Immobiliare** - (febbraio 2021, ultime quotazioni disponibili nella banca dati su internet). Il valore di riferimento è calcolato come media dei valori tabellati per la zona periferica di Acì Catena "c.da S. Lucia, Pigno, Marchesana, Eremo S. Anna, Acì S. Filippo" per **abitazioni in stabili di fascia media** (min 651,37 €/mq, max 1051,78 €/mq) di qualità nella media.

min € 651,37
max € 1.051,78 € 851,58 /mq

C - Coefficiente di differenziazione

del valore di mercato specifico rispetto alla quotazione media indicativa, come prodotto dei coefficienti correttivi presi a riferimento illustrati nel seguito (a x b x c)

0,67

a) Coefficiente età, qualità, stato dello stabile condominale

(Età della costruzione: 21-40 anni; Qualifica dell'edificio: medio; Stato conservativo dell'edificio: buono) 0,70

b) coefficiente di piano: piano primo - edificio senza ascensore 1,00

c) coefficiente di svalutazione per immobile locato non immediatamente disponibile alla vendita 0,95

segue alla pagina successiva



continua dalla pagina precedente

D - Quotazione di mercato specifica (B x C) € 618,45 / mq

E - VALORE FINALE DI STIMA (A X D) € 71.740,20
arrotondato a € **72.000,00**

VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO CON PROCEDIMENTO SINTETICO
72.000,00 €
(Euro settantaduemila/00)

9.2.1 - GARAGE al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena **FG 4 P.LLA 457**
SUB 21 sito in Aci Catena, via Ettore Majorana n. 31, Palazzina "B",
piano sottostrada - **STIMA CON METODO SINTETICO**

A Superficie stimata	Sup. lorda	Coeff. diff.	Superficie raguagliata
Garage	28,60	1,00	28,60 mq

Totale sup. commerciale 28,60 mq
arrotondato a **29,00 mq**

B Quotazione media indicativa di mercato.

Il valore è ottenuto come media tra i valori medi forniti da oggettivi strumenti di riferimento delle quotazioni di mercato meglio descritti nel seguito. La quotazione così ottenuta verrà corretta nel seguito con coefficienti di differenziazione che tengono conto delle specificità dell'unità immobiliare.

$$(I+II) \div 2 = € 853,90 /mq$$

arrotondato a € **850,00 /mq**

I. Osservatorio del Mercato Immobiliare

(OMI) - Agenzia del Territorio (1° sem. 2020). I valori di riferimento sono calcolati come media dei valori tabellati per la zona di Aci Catena distinta come "D1 - c.da S. Lucia, Pigno, Marchesana, Eremo S. Anna, Aci S. Filippo" per **box auto** (min 750 €/mq, max 1100 €/mq) in normale stato conservativo.

min € 750,00
max € 1.100,00 € 925,00 /mq

segue alla pagina successiva



continua dalla pagina precedente

II. **Borsino Immobiliare** - (febbraio 2021, ultime quotazioni disponibili nella banca dati su internet). Il valore di riferimento è calcolato come media dei valori tabellati per la zona "c.da S. Lucia, Pigno, Marchesana, Eremo S. Anna, Aci S. Filippo" di Aci Catena per **box auto** (min 651,37 €/mq, max 851,58 €/mq) in normale stato conservativo.

min €	605,28	€ 782,79 /mq
max €	960,30	

C - Coefficiente di differenziazione

del valore di mercato specifico rispetto alla quotazione media indicativa: a) Coefficiente età, qualità, stato dello stabile con- 0,70
dominale (Età della costruzione: 21-40 anni; Qualifica dell'edificio: medio; Stato conservativo dell'edificio: buono)

D - Quotazione di mercato specifica (B x C) € 595,00 / mq

E - VALORE FINALE DI STIMA (A X D) € 17.255,00
arrotondato a **€ 17.000,00**

VALORE DI STIMA DEL GARAGE CON PROCEDIMENTO SINTETICO
17.000,00 €
(Euro diciassettemila/00)

9.2 - Metodo di stima analitico

La stima è stata effettuata atualizzando ad un opportuno saggio di riferimento i redditi netti, futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che gli immobili sono in grado di produrre. Il più congruo canone di locazione per ciascuno dei due immobili è stato calcolato per confronto coi valori medi del mercato locale desunti a partire da indagini dirette e dagli strumenti obiettivi di analisi del mercato immobiliare cui si è prima fatto cenno. Le spese a carico del proprietario, da sottrarre al reddito lordo per la determinazione del reddito netto, individuabile in spese di manutenzione, per assicurazioni, per



ammortamento, per servizi comuni e per imposte vengono stimate complessivamente nel 25% del reddito lordo. Il tasso di capitalizzazione medio del 4%, relativo al segmento residenziale viene corretto tenendo in considerazione le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili (localizzazione rispetto al centro urbano, presenza o meno di attrezzature collettive a distanza pedonale, consistenza dei servizi di trasporto pubblico, qualificazione dell'ambiente esterno, caratteristiche di prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, ecc.). Il saggio specifico così ottenuto risulta pari al 4,6 % per l'appartamento e 4,9 % per il garage. Come esito delle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona presa in esame con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, in definitiva si ha:

9.2.1 - APPARTAMENTO al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena **FG 4**

P.LLA 457 SUB 16 sito in Aci Catena, via Ettore Majorana n. 31,

Palazzina "B", piano primo - **STIMA CON METODO ANALITICO**

A Reddito mensile medio presunto dell'immobile pari a

calcolato come segue (B x C):

€ 390,00

B Quotazione indicativa di mercato per locazione di immobili di caratteristiche comparabili a quello in oggetto, ottenuta come media dei valori medi riscontrati come appresso:

$(I+II) \div 2 =$ **3,39 €/mq**

I. Osservatorio del Mercato Immobiliare

(OMI) - Agenzia del Territorio (1° sem. 2020). Il valore di riferimento sono calcolati come media dei valori tabellati per la zona di Aci Catena distinta come "D1 - c.da S. Lucia, Pigno, Marchesana, Eremo S. Anna, Aci S. Filippo" per **abitazioni civili** (min 3 €/mq, max 3,45 €/mq) in normale stato conservativo.

min 3 €/mq
max 4,5 €/mq **3,75 €/mq**



II. **Borsino Immobiliare** - (febbraio 2021, ultime quotazioni disponibili nella banca dati su internet). Il valore di riferimento è calcolato come media dei valori tabellati per la zona "c.da S. Lucia, Pigno, Marchesana, Eremo S. Anna, Aci S. Filippo" di Aci Catena per **abitazioni in stabili di media fascia** (min 2,33 €/mq, max 3,72 €/mq) di qualità nella media di zona.

min 2,33 €/mq
max 3,72 €/mq **3,03 €/mq**

C Totale sup. commerciale - calcolata come da paragrafo 9.1.1 **116,00 mq**

Reddito annuo lordo presunto (A x 12 mesi) **€ 4.680,00**

Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% del reddito lordo) **€ 1.170,00**

D Reddito annuo netto presunto (Reddito lordo - Spese) **€ 3.510,00**

E Saggio di capitalizzazione **4,6%**

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto ricavato si ottiene il

F VALORE FINALE DI STIMA (D ÷ E) € 76.304,35
Arrotondato a **€ 76.000,00**

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON PROCEDIMENTO ANALITICO

€ 76.000,00

(Euro settantaseimila/00)

9.2.1 - GARAGE al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena **FG 4 P.LLA 457**

SUB 21 sito in Aci Catena, via Ettore Majorana n. 31, Palazzina "B",

piano sottostrada - **STIMA CON METODO ANALITICO**

A Reddito mensile medio presunto dell'immobile pari a **€ 110,00**
calcolato come segue (B x C):

B Quotazione indicativa di mercato per locazione di immobili di caratteristiche comparabili a quello in oggetto, ottenuta come media dei valori medi riscontrati come appresso: (I+II) ÷ 2 = **3,69 €/mq**

Studio Tecnico arch. Ezio Siciliano - 95125 Catania (CT) - via Pietra dell'Ova, 30
tel/fax 095 2882142 - ezio.siciliano@gmail.com - ezio.siciliano@archiworldpec.it



continua dalla pagina precedente

I. Osservatorio del Mercato Immobiliare

(OMI) - Agenzia del Territorio (1° sem. 2020). I valori di riferimento sono calcolati come media dei valori tabellati per la zona di Aci Catena distinta come "D1 - c.da S. Lucia, Pigno, Marchesana, Eremo S. Anna, Aci S. Filippo" per **box auto** (min 3,1 €/mq, max 4,6 €/mq) in normale stato conservativo.

min 3,1 €/mq
max 4,6 €/mq **3,85 €/mq**

II. Borsino Immobiliare - (febbraio 2021, ultime quotazioni disponibili nella banca dati su internet). Il valore di riferimento è calcolato come media dei valori tabellati per la zona "c.da S. Lucia, Pigno, Marchesana, Eremo S. Anna, Aci S. Filippo" di Aci Catena per **box auto** (min 2,59 €/mq, max 4,13 €/mq) in normale stato conservativo.

min 2,57 €/mq
max 4,48 €/mq **3,52 €/mq**

C Totale sup. commerciale - calcolata come da paragrafo 9.2.1 **29,00 mq**

Reddito annuo lordo presunto (A x 12 mesi) **€ 1.320,00**

Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% del reddito lordo) **€ 330,00**

D Reddito annuo netto presunto (Reddito lordo - Spese) **€ 990,00**

E Saggio di capitalizzazione **4,9%**

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto ricavato si ottiene il

F VALORE FINALE DI STIMA (D ÷ E) **€ 20.204,08**

Arrotondato a **€ 20.000,00**

VALORE DI STIMA DEL GARAGE CON PROCEDIMENTO ANALITICO

€ 20.000,00

(Euro ventimila/00)



9.3 - VALORI FINALI DI STIMA

Nella stima degli immobili, i due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori riscontrati. Per quanto detto, si ritiene congruo determinare il valore di mercato dei cespiti come media di quelli come sopra ottenuti. Si perviene, infine, alle seguenti valutazioni:

9.3.1 - APPARTAMENTO al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena **FG 4**

P.LLA 457 SUB 16 sito in Aci Catena, via Ettore Majorana n. 31,
Palazzina "B", piano primo

$$(\text{€ } 72.000,00 + \text{€ } 76.000,00) \div 2 = \text{€ } 74.000,00$$

Al valore come sopra stimato vanno detratti i costi per la regolarizzazione della veranda sul balcone Sud, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, quantificabili in complessivi € 1000.

Si ritiene opportuno, inoltre, abbattere il valore ottenuto di una percentuale pari al 15% in considerazione dei vizi del bene da vendere e dell'attuale stato di possesso dell'immobile (appartamento locato) meglio descritti in narrativa.

In definitiva si ha:

$$(\text{€ } 74.000,00 - \text{€ } 1.000,00) \times 0,85 = \text{€ } 62.050,00$$

ed in cifra tonda

€ 62.000,00

(Euro sessantaduemila / 00)

9.3.2 - GARAGE al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena **FG 4 P.LLA 457**

SUB 21 sito in Aci Catena, via Ettore Majorana n. 31, Palazzina "B",
piano sottostrada



$$(\text{€ } 17.000,00 + \text{€ } 20.000,00) \div 2 = \text{€ } 18.500,00$$

Alla cifra così ottenuta vanno detratte le spese necessarie per la rimozione del sopralco, quantificabili in complessivi € 500 circa.

Si ritiene opportuno, infine, abbattere il valore ottenuto di una percentuale pari al 15% in considerazione dei suddetti vizi del bene da vendere, meglio descritti in relazione. In definitiva si ha:

$$(\text{€ } 18.500,00 - \text{€ } 500,00) \times 0,85 = \text{€ } 15.300,00$$

ed in cifra tonda

€ 15.000,00

(Euro quindicimila / 00)

10.CONCLUSIONI E RIEPILOGO DELLA STIMA

Sulla base dei riscontri metrici e di quanto osservato nel corso del sopralluogo effettuato, delle indagini tecniche, della documentazione visionata e/ o acquisita presso gli Uffici del Territorio della Provincia di Catania, Tecnico Comunale di Aci Catena e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, sulla scorta delle indagini di mercato effettuate, **lo scrivente esperto stimatore ritiene che:**

- con riferimento alle attuali risultanze catastali e al titolo di provenienza, i **dati identificativi degli immobili siano correttamente riportati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione;**
- nella documentazione catastale, ipocatastale e nei documenti agli atti della procedura sono presenti le **incongruenze meglio descritte in narrativa (cfr. § 3)**, relative al piano dell'appartamento, all'interno dei due cespiti



ed al numero civico identificativo del cancello carrabile di accesso al piano garage. Si tratta, tuttavia, di ;

- per entrambi gli immobili oggetto della procedura **risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio** precedente il pignoramento;
- **l'edificio condominiale** che ospita le unità immobiliari oggetto di stima è **stato costruito giusta concessione edilizia n. 5943 del 25/05/1990 e successiva variante n. 29, prot. 4603, del 16/09/1997;**
- gli immobili sono provvisti di **autorizzazione di agibilità e abitabilità prot. 486 del 25/02/2000;**
- **i grafici catastali sono congruenti con lo stato dei luoghi;**
- **sebbene sia consigliabile vendere i beni insieme** (al fine di evitarne il deprezzamento), considerando le spese che gli eventuali futuri acquirenti dovranno sostenere, **gli immobili possono essere venduti in lotti separati coi seguenti valori di mercato:**

- **APPARTAMENTO** al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena **FG 4 P.LLA 457 SUB 16** sito in Aci Catena, via Ettore Majorana n. 31, Palazzina "B", piano primo

PREZZO STIMATO IN CIFRA TONDA

€ 62.000,00

(Euro sessantaduemila / 00)



- **GARAGE** al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena **FG 4 P.LLA**
457 SUB 21 sito in Aci Catena, via Ettore Majorana n. 31,
Palazzina "B", piano sottostrada

PREZZO STIMATO IN CIFRA TONDA

€ 15.000,00

(Euro quindicimila / 00)

Il sottoscritto esperto stimatore ritiene di aver compiutamente risposto al mandato conferitegli con questa relazione tecnica.

Catania, lì 19/02/2021

l'esperto stimatore

F.to arch. Ezio Siciliano

Firmato digitalmente da

EZIO SICILIANO

