
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Presti Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 487/2019 del R.G.E.

promossa da

FIRE S.p.A.

Codice fiscale: 01787570835

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Via Tupparello 23 Sc B1 Int 2

95024 - Acireale (CT)

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarietà	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 487/2019 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 92.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

INCARICO

In data 28/05/2022, la sottoscritta Dott. Ing. Presti Maria Paola, con studio in Via Livorno, 1 - 95021 - Aci Castello (CT), email mp_presti@hotmail.com, PEC ingmariapaolapresti@pec.it, Tel. 095 7116856, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acireale (CT) - Via Tupparello 23, edificio B, scala B1, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima si trova al piano terra dell'edificio denominato Scala B1 e di 6 piani fuori terra e uno interrato, e con ingresso pedonale dal civico 23 di Via Tupparello in Acireale e carrabile dai civici 21 e 25. L'edificio fa parte di un complesso edilizio di nuova costruzione composto da complessivi sette edifici indipendenti e accostati tra loro, denominati Scala A1, A2, A3 e Scala B1, B2, B3 e B4. L'ingresso pedonale del civico 23 è dotato di citofoni. L'ingresso carrabile posto al civico 21 fa accedere a una stradella comune carrabile di accesso a tutti i corpi e ai locali garages posti al piano cantinato di ogni corpo di fabbrica. All'appartamento posto al piano terra della Scala B1 e contraddistinto come Interno 2, si accede da un secondo portone, anch'esso dotato di citofoni. Percorsi alcuni gradini si accede al corpo scala comune, a chiocciola e coperto, e al corpo ascensore (funzionante alla data del sopralluogo) e che arriva fino al piano interrato dove si trovano i garages. L'immobile è ubicato a Sud-Ovest del centro abitato di Acireale, in una zona destinata da Piano Regolatore Generale a Edilizia Convenzionata. Si trova in prossimità della centrale Via Salvatore Vigo e della importante arteria SS114. Ultimato il 06.08.2010, l'immobile è stato costruito in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione: CE n. 117.06 del 14.12.06, Dichiarazione di Inizio Attività del 22.10.2008 prot 062626, Proroga CE n. 117.06 e DIA del 20.05.2010 prot 5098 e si trova in un buono stato di conservazione. L'unità immobiliare è composta da: ampio ingresso-soggiorno con porta esterna di collegamento con balcone chiuso a veranda utilizzato come cucina, ampio vano letto con porta esterna su balcone scoperto contiguo alla veranda, disimpegno, locale bagno/lavanderia con finestra su balcone scoperto e locale letto con porta esterna su balcone scoperto. Il balcone scoperto è esposto a Ovest ed è collegato tramite tre scalini in calcestruzzo ad una terrazza scoperta. Alla data del sopralluogo in tale veranda era presente una cucina in muratura. Altezza utile 2,80m. E' dotato di impianto di riscaldamento sottotraccia e di radiatori in alluminio in ogni ambiente. Sul balcone è presente caldaia alimentata a gas metano. Del compendio immobiliare oggetto di stima fa anche parte il posto auto contrassegnato con il numero 3, ricadente in un'area esterna posta all'estremità Sud-Ovest del lotto in cui insiste il fabbricato B1. Tale posto auto è stato assegnato all'Esecutata in data 24.06.2013 in sede di Assemblea di Condominio (All. 12 al presente Rapporto di Valutazione). Si risponde ai quesiti a. e g. del mandato del G.E. Sopralluogo effettuato in data 05.07.2022 in presenza dell'Esecutata Sig.ra Massimino Erika Rita, redatto verbale di sopralluogo allegato al presente Rapporto di Valutazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acireale (CT) - Via Tupparello 23, edificio B, scala B1, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Tupparello 23 Sc B1 Int 2
95024 - Acireale (CT)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] a (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni. Si risponde al quesito c. del mandato del G.E.

CONFINI

L'immobile confina: - a nord con altro appartamento di proprietà di terzi e di cui al Sub 1;- a est con vano scala e vano ascensore; - a sud con altro appartamento di proprietà di terzi e di cui al Sub 3;- a ovest con area su stradella condominiale. Superiormente e per tutta la sua superficie confina con appartamento al 1° piano di proprietà di terzi, inferiormente e per tutta la sua superficie con vani garage posti al piano S1 e di proprietà di terzi.

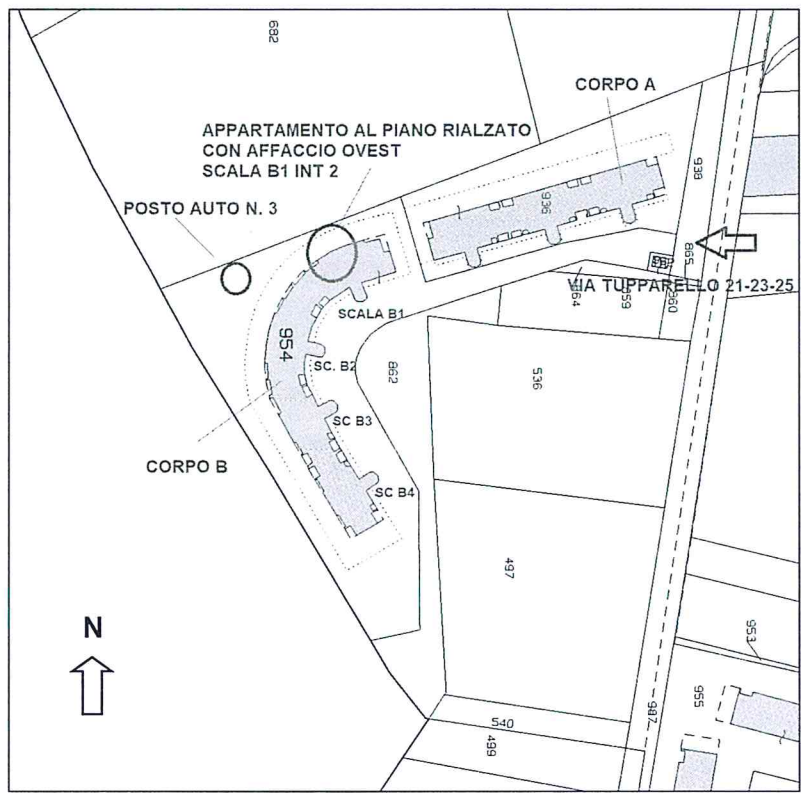
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	2,80 m	T
Balcone Scoperto Letto Nord e Letto Sud	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	2,80 m	T
Balcone Scoperto chiuso a Veranda	9,00 mq	9,00 mq	0,90	8,10 mq	2,80 m	T
Terrazza Scoperta	51,00 mq	51,00 mq	0,30	15,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				101,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Fa parte del compendio immobiliare anche un posto auto scoperto posizionato nell'area a parcheggio interna al complesso immobiliare ed esposta a Sud-Ovest e contraddistinto con il numero 3 nel Verbale di Assegnazione/Sorteggio allegato all'Assemblea di Condominio del 24.06.2013, con cui tale posto auto veniva sorteggiato e assegnato all'Esecutata (vedi Allegato 12 al presente Rapporto di Valutazione). Il prezzo di stima includerà pertanto anche tale dotazione. L'Esperto ha allegato n. 26 file JPG contenenti documentazione

fotografica dell'immobile oggetto di stima, come da sopralluogo effettuato in data 05.07.2022. Si risponde al quesito v. del mandato del Giudice.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	65	954	2		A3	6	4		247,9 €	T		

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo l'Esperto ha rilevato una sola difformità ricadente nel balcone scoperto esposto a Ovest che è stato chiuso da veranda in alluminio e vetro e destinato a locale cucina a servizio dell'attiguo locale soggiorno. Tale difformità rappresenta una non conformità urbanistica. Per la sua regolarizzazione sarà necessario procedere con: 1. la demolizione della cucina in muratura presente all'interno della veranda e l'adeguamento degli impianti per destinare l'attuale locale Letto Sud a Locale Cucina, come da planimetria catastale; 2. la regolarizzazione della veranda (quota parte del balcone scoperto) ex art 20 L.R. 04/03.

I costi di regolarizzazione (adempimenti e sanzioni) sono riportati nella sezione Stima.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in un buono stato conservativo, ad eccezione della pavimentazione del terrazzo scoperto che necessita di manutenzione ordinaria in quanto in più punti le mattonelle sono ammalorate.

PARTI COMUNI

Fanno parte del diritto di proprietà tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, con la proporzionale comproprietà dei corpi, servizi ed impianti condominiali e con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dallo stato dei luoghi, dai titoli di provenienza e per destinazione costruttiva, fra i quali le servitù in favore dell'"Enel Distribuzione S.p.A.", costituite con atto a rogito notaio Raffaele Fatuzzo di Catania in data 10.12.2008, rep 21763 racc 5567, registrato al n. 30423 e trascritto in data 16.12.2008 ai nn. 74927.47143. Inoltre i diritti di comproprietà sulle parti della palazzina B1 e dell'intero corpo B, comuni per legge e per destinazione costruttiva, secondo le risultanze dell'elaborato planimetrico del corpo B, con le seguenti esclusioni e precisazioni: a) i locali di sgombero realizzati all'ultimo piano del corpo B con le annesse sezioni di terrazza a livello, di cui ai Sub 13, 14, 15, 28, 29, 30, 39, 40, 49 e 50 non sono condominiali, ma annessi agli appartamenti rispettivamente sottostanti distinti con gli stessi subalterni; b) le sezioni di corte a piano terra distinte con i subalterni 1, 2, 3, 16, 17, 18, 31, 32, 41 e 42 non sono condominiali, ma annesse agli appartamenti che vi prospettano distinti con gli stessi subalterni; c) tutti i garages a piano cantinato delle palazzine del corpo B non sono condominiali, ma formano oggetto di proprietà esclusiva, anche se gli stessi garages sono in atto vincolati ad area a parcheggio. Inoltre comproprietà della stradella e dell'area esterna vincolata e destinata a parcheggio, comune ai Corpi A e B, di cui al NCEU di Acireale Fg 65 Part 954 Sub 100 quale bene comune non censibile a tutte le unità dei corpi A e B. Inoltre in ordine all'area vincolata e destinata a parcheggio, ricadente oltre che nell'area esterna sopra individuata, anche nei garages del complesso edilizio, i proprietari degli appartamenti, proprietari anche di garages, fruiscono esclusivamente dell'area a parcheggio ricadente nel garage di rispettiva proprietà, mentre "i proprietari degli appartamenti non proprietari di garages, fruiscono dell'area a parcheggio ricadente sull'area esterna sopra individuata" (tratto dall'Art.2 Precisazioni dell'atto di provenienza del 16.12.2010 a rogito del Notaio Carlo Zimbone).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima insiste nel fabbricato B1 di 6 piani fuori terra e un piano cantinato destinato a garages e depositi. E' posto al piano terra rialzato a quota +1m rispetto alla stradella interna cui si accede dall'ingresso posto ai civici 21-23-25 di Via Tupparello. Da tale stradella si accede oltre che agli ingressi dei corpi di fabbrica A e B, anche ai locali garages posti al piano cantinato di tali corpi di fabbrica. E' dotato oltre che di un corpo scala comune, anche di ascensore, funzionante alla data del sopralluogo. Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima è di recente realizzazione, data fine lavori 06.08.2010, ed è costituito da struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con tramezzi in laterizio e balconi scoperti aggettanti. Ha copertura a falde inclinate. L'altezza utile interpiano è pari a 2,80 m. L'appartamento ha esposizione Ovest, con balcone scoperto a quota +1m e terrazzo a quota 0. Il balcone, realizzato da progetto come balcone scoperto, alla data del sopralluogo si presentava diviso nella sua parte centrale da veranda in alluminio anodizzato e vetro. E pertanto alla data del sopralluogo l'Esperto ha appurato la presenza di due balconi scoperti interrotti al centro da balcone chiuso a veranda. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera con persiane in ferro, ad eccezione della porta esterna del locale ingresso-soggiorno che presentava cancello in ferro (sono state rimosse le persiane). Con porta d'accesso all'appartamento blindata, l'immobile presenta pavimenti e piastrelle di rivestimento verticali di ottima fattura. I locali sono tinteggiati e non presentano danni da umidità e condensa, né vetustà. E' presente impianto di riscaldamento sottotraccia con radiatori in alluminio in ogni ambiente (la zona è servita da rete gas metano). La caldaia a metano utilizzata per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è posizionata sul balcone. Le acque nere vengono convogliate in impianto di depurazione che serve i corpi B1, B2, B3 e B4 ubicato su piazzale interno privato e regolarmente autorizzato (Autorizzazione allo Scarico n. 33/2011 del 17.06.2011). Presenza di impianto di illuminazione esterna e di impianto citofonico. Del compendio immobiliare, come detto, fa parte anche il posto auto scoperto n. 3, vedi foto FO-25 allegata al Rapporto di Valutazione, e assegnata all'Esecutata in data 24.06.2013 (con verbale sorteggio allegato al verbale di assemblea di condominio, vedi Allegato 12 al presente Rapporto di Valutazione).

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, 05.07.2022, l'immobile risultava occupato dall'Esecutata, dal marito e dai due figli minori. Si risponde al quesito q. del mandato del G.E.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1993 al 27/07/2005	##[REDACTED]## con sede a ##Acireale## proprietario per 1/3 DIRITTO DI PROPRIETA' (Terreni di cui al Catasto Terreni Particelle 858 e 861). Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmela Lo Giudice	10/06/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/06/1993	20386	15398
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 10/03/1999 al 27/07/2005	##[REDACTED]## con sede a ##Acireale## proprietario per 2/3 DIRITTO DI PROPRIETA' (Terreni di cui al Catasto Terreni Particelle 858 e 861). Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Carmela Lo Giudice	10/03/1999				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
	24/03/1999			10292	7809
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/03/1999 al 27/07/2005	##[REDACTED]## con sede a ##Acireale## proprietario per 1/1 DIRITTO DI PROPRIETA' (Terreno di cui al Catasto Terreni Particella 863). Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmela Lo Giudice	10/03/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/03/1999	10292	7809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/07/2005 al 16/12/2010	##Immobiliare [redacted] [redacted] con sede in ##Santa Venerina##, proprietario per 1/1 DIRITTO DI PROPRIETA'. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmela Lo Giudice	27/07/2005	21153	10387
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/07/2005	52750	28413
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/12/2010	## [redacted] nata a ##Acireale## il ##22.05.1981##, proprietaria per 1/1 DIRITTO DI PROPRIETA'. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Zimbone	16/12/2010	5789	4092
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	21/12/2010	67860	43169
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Acireale	20/12/2010	3621			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega atto di provenienza dell'appartamento oggetto di stima: Allegato AV Compravendita del 16.12.2010 Notaio Carlo Zimbone rep 5789 racc 4092.pdf. L'Esperto allega anche Verbale allegato al verbale di assemblea condominiale del giorno 24.06.2013 con cui all'Esecutata è stato assegnato il Posto Auto scoperto identificato col n. 3 (All 12 Verbale_abbinamento per sorteggio_posti parcheggio_24.06.2013.pdf). Si risponde al quesito d. del mandato del G.E.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 16/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 21/12/2010
Reg. gen. 67861 - Reg. part. 14728
Quota: 1/1
Importo: € 165.000,00
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Carlo Zimbone
Data: 16/12/2010
N° repertorio: 5790
N° raccolta: 4093

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 13/06/2019
Reg. gen. 23229 - Reg. part. 17194
Quota: 1/1
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**
Iscritto a Catania il 11/01/2011
Reg. gen. 1000 - Reg. part. 121
Quota: 1/1
A favore di Credito Siciliano S.p.A.
Contro Immobiliare [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Versati in favore di Credito Siciliano S.p.A. da [REDACTED] i. eur 60.000 quale quota di pertinenza degli immobili descritti nel quadro B della Nota (Allegato 17.1 al Rapporto di Valutazione) e pertanto si consente a Credito Siciliano S.p.A. di escludere tali unità immobiliari dall'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 29.11.2005 ai nn. 77580.27746 per complessivi eur 5.000.000, a garanzia dell'apertura di credito con garanzia di eur 2.500.000 di cui all'atto del Notaio Carmela Lo Giudice del 28.11.2005 rep 21416.10552. In data 16.09.22 l'Esperto Stimatore presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ha estratto l'Elenco note per soggetto [REDACTED] vedi Allegato 18, e ha appurato che l'ipoteca iscritta il 29.11.2005 ai nn. 77580.27746 è stata cancellata con domanda di annotazione n. 3438 del 12.07.2012 (vedi formalità 2 dell'Allegato 17).

Allegato 17: Elenco Note al 16.09.2022 per immobile Fg 65 Part 954 Sub 2 Allegato 17.1: Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria del 21.12.2010 Reg Gen 67861 Reg Part 14728 Allegato 17.2: Domanda di Annotazione del 11.01.2011 Reg Gen 1000 Reg Part 121 Allegato 17.3: Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento del 13.06.2019 Reg Gen 23229 Reg Part 17194 Allegato 18: Elenco Note al 16.09.2022 per soggetto Immobiliare Le Querce S.r.l. Allegato 18.1: Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria del 21.03.2008 Reg Gen 16579 Reg Part 2789 L'Esperto ha verificato la correttezza dei dati riportati nel verbale di pignoramento e nella sua nota di trascrizione. Si risponde al quesito b. del mandato del G.E.

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento non è conforme sotto il profilo urbanistico, avendo l'Esperto verificato la non conformità dei luoghi con quanto riportato in progetto (visionato in data 13.07.2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acireale). In sede di sopralluogo l'Esperto ha rilevato una sola difformità ricadente nel balcone scoperto esposto a Ovest che è stato chiuso da veranda in alluminio e vetro e destinato a locale cucina a servizio dell'attiguo locale soggiorno. Tale difformità rappresenta una non conformità urbanistica. Per la regolarizzazione della veranda sarà necessario procedere con: 1. la demolizione della cucina in muratura presente all'interno della veranda; 2. la regolarizzazione della veranda ex art 20 L.R. 04/03; 3. l'aggiornamento della planimetria, DOCFA. I costi sono indicati nella sezione Stima. L'Area in cui insiste l'immobile è classificata come zona PdL del PRG riservata all'edilizia convenzionata (vedi art. 8 delle Norme di Attuazione in esecuzione alla Delibera Consiliare n. 42 del 20.04.2009 e del PRG di Acireale approvato con D.A. del 04.11.2003 GURS n. 54 del 12.12.2003 e con D.A. del 18.01.2005 GURS n. 8 del 25.02.2005), ove è prevista la realizzazione di piani di lottizzazione di edilizia convenzionata. L'Esperto allega atto di assunzione vincoli urbanistici e di destinazione a rogito del Notaio Carmela Lo Giudice del 13.11.2006 rep 11166 racc 22250 (Allegato 11) a modifica del precedente atto di vincolo dello stesso Notaio del 07.06.1996 trascritto il 08.06.1996 ai nn. 18740.14422. Non sono presenti vincoli paesaggistici, artistici e storici. Si risponde ai quesiti i., j. e k. del mandato del G.E.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Con richiesta di accesso agli atti del 24.06.22 (All. 5, 5.1 e 5.2) Prot n° 0053058, l'Esperto in data 13.07.2022 prendeva visione (presso l'UTC del Comune di Acireale) delle pratica edilizia n. 62/11 di cui rispettivamente ai seguenti titoli autorizzativi: 1) CE n. 117.06 del 14.12.06, 2) Dichiarazione di Inizio Attività del 22.10.2008 prot 062626, 3) Proroga CE n. 117.06 e 4) DIA del 20.05.2010 prot 5098 che l'Esperto allega al presente Rapporto di Valutazione rispettivamente da Allegato 10 a Allegato 10.3. Data inizio lavori corpo B di cui fa parte la scala B1 06.02.2007 Data fine lavori 06.08.2010. L'Esperto ha visionato il progetto verificato la conformità del piano terzo con la planimetria catastale. L'edificio è in possesso della certificazione di abitabilità e agibilità n. 62/2011 del 17.06.2011, rilasciata per gli edifici del corpo B denominati B1, B2, B3 e B4 siti in Acireale Via Tupparello civici 21-25 ingressi carrabili e n. 23 ingresso pedonale nel Piano di Lottizzazione Le Querce che l'Esperto allega al presente Rapporto di Valutazione (Allegato 10.4).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità In sede di sopralluogo l'Esperto ha rilevato una difformità ricadente nel balcone scoperto esposto a Ovest che è stato chiuso a veranda da struttura in alluminio e vetro e destinato a locale cucina a servizio dell'attiguo locale ingresso-soggiorno. Tale difformità rappresenta una non conformità urbanistica, per la cui regolarizzazione è necessario: 1. effettuare la rimozione della cucina in muratura e 2. regolarizzare la veranda ai sensi dell'art 20 L.R. 04/03. I costi di messa in pristino e regolarizzazione sono riportati nella sezione Stima. L'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento ha data antecedente al 16.12.2010, come si evince a pagina 10 dell'atto di trasferimento del 16.12.2010 a rogito

del Notaio Carlo Zimbone (allegato al presente Rapporto di Valutazione), e pertanto l'immobile alla data del presente Rapporto di Valutazione non è in possesso dell'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali Importo medio annuo delle spese condominiali: € 250,00 Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 500,00 Importo spese straordinarie già deliberate: € 100,00

L'amministratore di condominio protempore ha fornito per email all'Esperto gli importi relativi alle spese ordinarie e alle spese straordinarie deliberate. Queste ultime dal gennaio 2020 all'agosto 2022 ammontano a poco meno di eur 100, come riportato sopra. Si riporta l'esistenza dell'atto di modifica ed integrazione vincoli urbanistici del 13.11.2006 a rogito del Notaio Lo Giudice rep 22250 racc 11166 (Allegato 11 al presente Rapporto di Valutazione) che integra e modifica i vincoli assunti con atto dello stesso Notaio trascritto in data 08.06.1996 ai nn. 18740.14422. In tale atto di modifica sono riportate le aree destinate a parcheggio successivamente sorteggiate e assegnate ai singoli proprietari come posti auto scoperti (vedi verbale di assegnazione/sorteggio allegato al verbale di assemblea del 24.06.2013 Allegato 12 al presente Rapporto di Valutazione). Si risponde ai quesiti m., n. e p. del mandato del G.E. Si segnala che l'Esperto è in possesso di copia dell'Atto di deposito del Regolamento condominiale e dei relativi Allegati A, B, e C a rogito del Notaio Sebastiano Messina in Adrano rep 751 e racc 523 del 19.11.2013, che non ha prodotto come allegato al presente Rapporto di Valutazione e che le è stato inviato per e-mail dallo stesso notaio in data 15.09.22.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vendita in unico lotto. Si risponde al quesito u. del mandato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acireale (CT) - Via Tupparello 23, edificio B, scala B1, interno 2, piano TIl bene oggetto di stima si trova al piano terra dell'edificio denominato Scala B1 e di 6 piani fuori terra e uno interrato, e con ingresso pedonale dal civico 23 di Via Tupparello in Acireale e carrabile dai civici 21 e 25. L'edificio fa parte di un complesso edilizio di nuova costruzione composto da complessivi sette edifici indipendenti e accostati tra loro, denominati Scala A1, A2, A3 e Scala B1, B2, B3 e B4. L'ingresso pedonale del civico 23 è dotato di citofoni. L'ingresso carrabile posto al civico 21 fa accedere a una stradella comune carrabile di accesso a tutti i corpi e ai locali garages posti al piano cantinato di ogni corpo di fabbrica. All'appartamento posto al piano terra della Scala B1 e contraddistinto come Interno 2, si accede da un secondo portone, anch'esso dotato di citofoni. Percorsi alcuni gradini si accede al corpo scala comune, a chiocciola e coperto, e al corpo ascensore (funzionante alla data del sopralluogo) e che arriva fino al piano interrato dove si trovano i garages. L'immobile è ubicato a Sud-Ovest del centro abitato di Acireale, in una zona destinata da Piano Regolatore Generale a Edilizia Convenzionata. Si trova in prossimità della centrale Via Salvatore Vigo e della importante arteria SS114. Ultimato il 06.08.2010, l'immobile è stato costruito in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione: CE n. 117.06 del 14.12.06, Dichiarazione di Inizio Attività del 22.10.2008 prot 062626, Proroga CE n. 117.06 e DIA del 20.05.2010 prot 5098 e si trova in un buono stato di conservazione. L'unità immobiliare è composta da: ampio ingresso-soggiorno con porta esterna di collegamento con balcone chiuso a veranda utilizzato come cucina, ampio vano letto con porta esterna su balcone scoperto contiguo alla veranda, disimpegno, locale bagno/lavanderia con finestra su balcone scoperto e locale letto con porta esterna su balcone scoperto. Il balcone scoperto è esposto a Ovest ed è collegato tramite tre scalini in calcestruzzo ad una terrazza scoperta. Alla data del sopralluogo in tale veranda era presente una cucina in muratura. Altezza utile 2,80m. E' dotato di impianto di riscaldamento sottotraccia e di radiatori in alluminio in ogni ambiente. Sul balcone è presente caldaia

alimentata a gas metano. Del compendio immobiliare oggetto di stima fa anche parte il posto auto contrassegnato con il numero 3, ricadente in un'area esterna posta all'estremità Sud-Ovest del lotto in cui insiste il fabbricato B1. Tale posto auto è stato assegnato all'Esecutata in data 24.06.2013 in sede di Assemblea di Condominio (All. 12 al presente Rapporto di Valutazione). Si risponde ai quesiti a. e g. del mandato del G.E.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 954, Sub. 2, Categoria A3L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)Valore di stima del bene: € 111.265,00

In data 15.09.2022 l'Esperto accedendo al portale stimatrixcity.it ha condotto la ricerca dello stock immobiliare ricadente sul Foglio 65 del N.C.E.U. Particelle 954 e 936 in cui insistono rispettivamente l'immobile Corpo B (Scala B1, Scala B2, Scala B3 e Scala B4) e Corpo A (Scala A1, A2 e A3). L'immobile oggetto di stima ricade nella Scala B1. La ricerca mirava all'individuazione dello stock immobiliare di immobili aventi categoria A/2 negli ultimi 24 mesi (periodo 15.09.2020-15.09.2022). La ricerca ha individuato n. 1589 immobili nel periodo 25.08.2021 - 15.09.2022. Sempre attraverso stimatrixcity.it, l'Esperto ha potuto verificare che di tali immobili individuati, n. 78 risultavano potenziali compravendite. L'Esperto per le caratteristiche costruttive dell'immobile (epoca di costruzione e tipologia costruttiva) ha inteso cercare immobili compravenduti ricadenti nelle sole Particelle 936 (corpo A) e 954 (corpo B) e la ricerca di compravendite e ha trovato i seguenti immobili: 1) immobile di 3,5 vani posto al piano 1° della Scala B2 con rendita 262,10 con bassa probabilità di essere stato oggetto di transazione: probabilità +1 (in una scala da -10 a +10) 2) immobile di 8 vani posto al piano 4°-5° della Scala B4 con rendita 599,09 con probabilità +13) immobile di 4,5 vani posto al piano T nella Scala B1 con rendita 336,99 con probabilità +14) immobile di 5,5 vani posto al piano 3° della Scala B4 con rendita 411,87 con probabilità +15) immobile di 6,5 vani posto al piano T della Scala A1 con rendita 486,76 con probabilità +10 (atto n. #4442 del 23.09.2021 a rogito del Notaio G. Scozzaro (Allegato ... al presente Rapporto di Valutazione) 6) immobile di 6 vani posto al piano 2 della Scala A1 con rendita 449,32 con probabilità +17) immobile di 6 vani posto al piano 1 della Scala A1 con rendita 449,32 con probabilità +1 L'Esperto ha ritenuto di non dover allargare il periodo da analizzare al periodo 25.08.2021-15.09.2022, per trovare eventuali ulteriori immobili compravenduti. METODO MCA Market Comparison Approach IMPRATICABILE. Come detto, le caratteristiche estrinseche dell'immobile oggetto di stima hanno fatto desistere la sottoscritta dal ricercare immobili comparabili e trasferiti di recente da prendere a riferimento per il calcolo del valore di mercato del Subject oggetto di stima. La presenza del terrazzo, la non presenza garage come accessorio dell'immobile, e la mancanza di un numero significativo di immobili da considerarsi comparabili all'interno del corpo B, hanno portato l'Esperto a non procedere con la ricerca di compravendite recenti di immobili e a optare per l'applicazione del metodo di stima detto della Capitalizzazione del Reddito o Income Approach IA che reputa più efficace per l'immobile oggetto di stima. METODO INCOME APPROACH (Capitalizzazione del Reddito) Con tale metodo il valore V dell'immobile viene calcolato come il rapporto tra il reddito lordo e il saggio annuo lordo di capitalizzazione $V=R/i$. Il saggio di capitalizzazione è stato calcolato attraverso il metodo della ricerca remota del **saggio lordo** ed è stato ottenuto un valore pari al **4,14%**. Si è poi determinato il reddito lordo annuo R sulla base del canone mensile locativo di zona che ha portato ad un **canone annuo di 4.500 eur**. Quindi si è potuto calcolare il valore del Bene: **Vfabbricato = 100.000 eur**. Di seguito il metodo utilizzato per il calcolo del reddito e del saggio lordo. Ai fini della ricerca del reddito annuo l'Esperto ha rilevato che il canone medio di affitto di zona è pari a 3,75 eur/mese/mq e che il trend è in decrescita. Fonte borsinoimmobiliare.it. I valori dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fanno registrare canoni variabili da un valore minimo di 3 eur/mese/mq a un valore massimo di 4,5 eur/mese/mq (vedi Allegato 19). L'Esperto Stimatore ritiene di poter individuare in 4 eur/mese/mq il giusto valore di locazione corrispondente ad un canone annuo di 4.500 eur/anno (3,75 eur/mese/mq * 101,15 mq di superficie convenzionale * 12 mesi). Per la ricerca del saggio di capitalizzazione l'Esperto ha applicato il metodo della ricerca remota del saggio. Ha rilevato il segmento di mercato costituito da immobili con destinazione Produttiva Laboratori in stato NORMALE (Zona D2 Periferica Via Tupparello Zona C2 Semicentrale) e calcolato il rapporto tra la

sommatoria dei canoni di affitto e la sommatoria dei prezzi unitari.-Zona/Fascia D2: valore unitario min 840 eur/mq max 1.250 eur/mq, canoni min 3 eur/mq/mese max 4,5 eur/mq/mese -Zona/Fascia C2: valore unitario min 900 eur/mq max 1.300 eur/mq, canoni min 3 eur/mq/mese max 4,3 eur/mq/mese.Tale rapporto $(4,5*12+4,33*12)/(1.250+1.300)$ è pari a 4,14%. Dividendo il valore ottenuto con il metodo dell'Income Approach (4.500 eur) per la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima (101,15mq), si ottiene un valore unitario di 1.087 eur/mq, dicasi 1.100 eur/mq, interno all'intervallo dell'Osservatorio Immobiliare per Abitazioni Civili stato NORMALE (da 840 a 1.250 eur/mq). Tale valore deve essere depurato dei costi necessari per rendere trasferibile l'immobile che sono stati quantificati e dettagliati di seguito ed è riferito ai due immobili appartamento + posto auto da considerarsi in unico lotto. Di seguito i costi di messa in pristino e regolarizzazione relativi alla veranda che occupa una quota del balcone scoperto. La messa in pristino del balcone scoperto ad uso veranda consiste nelle rimozione delle opere edili presenti sulla superficie del balcone (e più precisamente della cucina in muratura costituita da piano di lavoro in laterizi rivestiti da piastrelle in ceramica) e nell'adeguamento impianti per il ripristino del locale cucina sul lato Sud dell'appartamento, come indicato nella planimetria catastale.

L'Esperto ha stimato in:- eur 2.000 i costi relativi alla rimozione della cucina in muratura presente su parte della superficie del balcone e all'adeguamento impianti;- eur 600 i costi di regolarizzazione della veranda (sanzione di 225 eur, $9mq*25eur/mq$, + relazione asseverata da tecnico eur 350) ex art 20 L.R. 4/03

per un totale di 2.600 eur.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acireale (CT) - Via Tupparello 23, edificio B, scala B1, interno 2, piano T	101,15 mq	1.100,00 €/mq	€ 111.265,00	100,00%	€ 111.265,00
				Valore di stima:	€ 111.265,00

Valore di stima: € 111.265,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (demolizione cucina in muratura su balcone e adeguamento impianti)	2000,00	€
Regolarizzazione Veranda (sanzione amministrativa e relazione asseverata)	600,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia 15% di (111.265 eur - 2.000 eur - 600 eur)	16299,65	€

Valore finale di stima: € 92.000,00

Al valore di stima di 111.265 eur vanno sottratte le somme corrispondenti alle spese per rendere l'immobile trasferibile di totali eur 2.600 così dettagliate: - eur 2.000 i costi relativi alla rimozione della cucina in muratura presente su parte della superficie del balcone e all'adeguamento impianti;- eur 600 i costi di regolarizzazione della veranda (sanzione di 225 eur, 9mq*25eur/mq, + relazione asseverata da tecnico eur 350) ex art 20 L.R. 4/03.Si decurta infine un ulteriore 15% quale riduzione per assenza di garanzia per vizi. Si risponde al quesito t. del mandato del G.E. Valore finale di stima: € 92.000

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

Aci Castello, li 20/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Presti Maria Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All 1 PEC del 09.06.22 con decreto di nomina
- ✓ OR Ordinanza di Nomina del 28.05.2022
- ✓ All 2 Accettazione Incarico 15.06.2022
- ✓ All 2.1 PEC del 15.06.2022
- ✓ All 3 Comunicaz data sopr 20.06.2022
- ✓ All 3.1 AVVERTENZE PER IL DEBITORE rev 21.03.2017
- ✓ All 3.2 PEC del 20.06.22 a Procuratori
- ✓ All 4 e-mail del 20.06.22 rich copia atto a notaio Zimbone
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 4.1 email del 22.06.22 con copia atto
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - AV Compravendita del 16.12.2010 Notaio Zimbone rep 5789 racc 4092
- ✓ All 5 PEC del 24.06.22 Rich accesso al Comune di Acireale
- ✓ All 5.1 PEC del 24.06.22 con Prot n° 0052839 Accesso agli atti

- ✓ All 5.2 PEC del 27.06.22 con Prot n° 0053058 Accesso agli atti
- ✓ All 6 PEC del 08.07.22 a Amm.re Condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 7 email di Amm.re Cond del 22.08.22 (
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 7.1 ALL B Verbale di deposito Reg di Cond Notaio Lo Giudice 22.06.2010 rep 24762 racc 13196
- ✓ All 7.2 ALL A Verbale di deposito Suppl Reg di Cond Notaio Messina 19.11.2013 rep 751 racc 523
- ✓ All 8 email del 05.09.22 a Amm.re Cond
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 8.1 email del 05.09.22 di Amm.re Cond
- ✓ All 9 email del 05.09.22 a Notaio Messina rich copia atto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PL Planimetria Fg 65 Part 954 Sub 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VIS Visura Storica Fg 65 Part 954 Sub 2
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 10 Conc Edilizia 117.06 del 14.12.06
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 10.1 DIA prot 062626 del 22.10.2008
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 10.2 Proroga del 26.03.2010 CE 117.06 del 14.12.2006
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 10.3 DIA 13.05.2010 prot 5098 del 20.05.2010 URBIX 202.10
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All 10.4 Cert Abit e Agib n 62.2011 del 17.06.2011
- ✓ All 11 Modifica atto di vincolo del 13.11.2006 Notaio Lo Giudice rep 22250 racc 11166
- ✓ All 12 Verbale_abbinamento per sorteggio_posti parcheggio_24.06.2013
- ✓ All 12.1 email del 06.09.22 di Amm.re Cond

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All 13 Estratto di mappa Fg 65 Part 954

- ✓ All 14 email del 08.09.22 a Notaio Messina rich copia atto

- ✓ All 15 email del 13.09.22 a Conservatoria
- ✓ All 15.1 1T_310 compilato
- ✓ All 16 email del 15.09.22 rich copia atto a Notaio Scozzaro
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 17 Elenco Note per immobile al 16.09.22 Fg 65 Part 954 Sub 2
- ✓ All 17.1 Nota di Iscriz Ipoteca Volontaria 21.12.2010 nn 67861.14728
- ✓ All 17.2 Domanda di Annotazione 11.01.2011 nn 1000.121
- ✓ All 17.3 Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento 13.06.2019 nn 23229.171
- ✓ All 18 Elenco Note al 16.09.2022 per soggetto Immobiliare Le Querce
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 18.1 Nota di Iscriz Ipoteca Volontaria 21.03.2008 nn 16579.2789

- ✓ All 19 Banca dati delle quotazioni immobiliari al 16.09.2022 ZONA D2 Periferica
- ✓ All 19.1 Banca dati delle quotazioni immobiliari al 16.09.2022 ZONA C2 Semicentrale
- ✓ **N° 26 Foto - Allegato Fotografico composto da n. 26 file JPG** (Aggiornamento al 05/07/2022)
- ✓ All 20 email del 15.09.22 del Notaio Messina atto di deposito Reg Cond

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 487/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Acireale (CT) - Via Tupparello 23, edificio B, scala B1, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 954, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	101,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un buono stato conservativo, ad eccezione della pavimentazione del terrazzo scoperto che necessita di manutenzione ordinaria in quanto in più punti le mattonelle sono ammalorate.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima si trova al piano terra dell'edificio denominato Scala B1 e di 6 piani fuori terra e uno interrato, e con ingresso pedonale dal civico 23 di Via Tupparello in Acireale e carrabile dai civici 21 e 25. L'edificio fa parte di un complesso edilizio di nuova costruzione composto da complessivi sette edifici indipendenti e accostati tra loro, denominati Scala A1, A2, A3 e Scala B1, B2, B3 e B4. L'ingresso pedonale del civico 23 è dotato di citofoni. L'ingresso carrabile posto al civico 21 fa accedere a una stradella comune carrabile di accesso a tutti i corpi e ai locali garages posti al piano cantinato di ogni corpo di fabbrica. All'appartamento posto al piano terra della Scala B1 e contraddistinto come Interno 2, si accede da un secondo portone, anch'esso dotato di citofoni. Percorsi alcuni gradini si accede al corpo scala comune, a chiocciola e coperto, e al corpo ascensore (funzionante alla data del sopralluogo) e che arriva fino al piano interrato dove si trovano i garages. L'immobile è ubicato a Sud-Ovest del centro abitato di Acireale, in una zona destinata da Piano Regolatore Generale a Edilizia Convenzionata. Si trova in prossimità della centrale Via Salvatore Vigo e della importante arteria SS114. Ultimato il 06.08.2010, l'immobile è stato costruito in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione: CE n. 117.06 del 14.12.06, Dichiarazione di Inizio Attività del 22.10.2008 prot 062626, Proroga CE n. 117.06 e DIA del 20.05.2010 prot 5098 e si trova in un buono stato di conservazione. L'unità immobiliare è composta da: ampio ingresso-soggiorno con porta esterna di collegamento con balcone chiuso a veranda utilizzato come cucina, ampio vano letto con porta esterna su balcone scoperto contiguo alla veranda, disimpegno, locale bagno/lavanderia con finestra su balcone scoperto e locale letto con porta esterna su balcone scoperto. Il balcone scoperto è esposto a Ovest ed è collegato tramite tre scalini in calcestruzzo ad una terrazza scoperta. Alla data del sopralluogo in tale veranda era presente una cucina in muratura. Altezza utile 2,80m. E' dotato di impianto di riscaldamento sottotraccia e di radiatori in alluminio in ogni ambiente. Sul balcone è presente caldaia alimentata a gas metano. Del compendio immobiliare oggetto di stima fa anche parte il posto auto contrassegnato con il numero 3, ricadente in un'area esterna posta all'estremità Sud-Ovest del lotto in cui insiste il fabbricato B1. Tale posto auto è stato assegnato all'Esecutata in data 24.06.2013 in sede di Assemblea di Condominio (All. 12 al presente Rapporto di Valutazione). Si risponde ai quesiti a. e g. del mandato del G.E.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo, 05.07.2022, l'immobile risultava occupato dall'Esecutata, dal marito e dai due figli minori. Si risponde al quesito q. del mandato del G.E.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 21/12/2010
Reg. gen. 67861 - Reg. part. 14728
Quota: 1/1
Importo: € 165.000,00
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Carlo Zimbone
Data: 16/12/2010
N° repertorio: 5790
N° raccolta: 4093

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 13/06/2019
Reg. gen. 23229 - Reg. part. 17194
Quota: 1/1
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**
Iscritto a Catania il 11/01/2011
Reg. gen. 1000 - Reg. part. 121
Quota: 1/1
A favore di Credito Siciliano S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Versati in favore di Credito Siciliano S.p.A. da [REDACTED] per 60.000 quale quota di pertinenza degli immobili descritti nel quadro B della Nota (Allegato 17.1 al Rapporto di Valutazione) e pertanto si consente a Credito Siciliano S.p.A. di escludere tali unità immobiliari dall'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 29.11.2005 ai nn. 77580.27746 per complessivi eur 5.000.000, a garanzia dell'apertura di credito con garanzia di eur 2.500.000 di cui all'atto del Notaio Carmela Lo Giudice del 28.11.2005 rep 21416.10552. In data 16.09.22 l'Esperto Stimatore presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ha estratto l'Elenco note per soggetto [REDACTED], vedi Allegato 18, e ha appurato che l'ipoteca iscritta il 29.11.2005 ai nn. 77580.27746 è stata cancellata con domanda di annotazione n. 3438 del 12.07.2012 (vedi formalità 2 dell'Allegato 17).