

Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare

Procedura esecutiva immobiliare n. 1006 / 2016



G.E.: Dott. Floriana Gallucci

C.T.U.: Dott. Ing. Patrizia Rando

Studio tecnico Patrizia Rando

Via E. D'Angiò, n. 46 - 95125 Catania (CT) - Cell. 320 7280676

1	<u>MANDATO</u>	1
2	<u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	8
3	<u>RISPOSTE AI QUESITI</u>	11
4	<u>CONCLUSIONI</u>	90

ALLEGATI

Allegato 1: Comunicazioni alle parti

Allegato 2: Ricevute raccomandate A/R Ricevute pec

Allegato 3: Verbali peritali

Allegato 4: Visure Storiche, Planimetrie, Estratto di mappa

Allegato 5: Trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania

Allegato 6: Concessioni Edilizie e autorizzazioni di abitabilità

Allegato 7: Certificati di destinazione urbanistica

Allegato 8: Banca dati quotazione immobiliare

Allegato 9: Atto di pignoramento

Allegato 10: Verbale di Conferimento di incarico di Stima e giuramento dell'Esperto

Allegato 11: Rilievo Fotografico

Relazione di Consulenza Tecnica

La sottoscritta Patrizia Gabriella Rando nata a Catania il 28/08/1978 iscritta all'ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n° 5974 e all'albo dei CTU del Tribunale di Catania al n° 1543, in data 13 settembre 2018 ha prestato giuramento in qualità di esperto secondo la formula di rito, accettando di rispondere ai quesiti elencati nel verbale di conferimento di incarico (allegato n.10) e si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulatigli dall'Ill.mo G.E. Dott. Floriana Gallucci.

La sottoscritta C.T.U. preso atto del mandato, ritirati i fascicoli di parte, studiata la documentazione agli atti ed effettuate le dovute perizie tecniche, redige la presente allo scopo di fornire risposta chiara ed esaustiva.

1. Mandato

Il G.E. Dott. Floriana Gallucci, letti gli atti del procedimento, affidava alla sottoscritta ing. Patrizia Gabriella Rando, l'incarico di Esperto nel procedimento esecutivo in oggetto, sottoponendole i seguenti quesiti:

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;

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;

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;

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;

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 di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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;

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 provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

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;



*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;*



*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.*



*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;*



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;

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

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;

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**;

q. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).

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;

***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);*

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;

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in *unico lotto o in più lotti separati* (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

v. alleghi idonea *documentazione fotografica* esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

w. accerti, nel caso si tratti di *bene indiviso*, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x. nel caso in cui siano presenti *più beni pignorati in quota* il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del

valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all’apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all’intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Comunicazione inizio delle operazioni peritali

• La sottoscritta fissa l’inizio delle operazioni peritali per giorno 1 ottobre 2018 presso gli immobili oggetto di procedimento siti a Misterbianco (CT) in Via Luigi Pirandello, 26 e di questo avvisa le parti (allegato 1).

- *Parte debitrice:* debitore esecutato

Sig. inviata a mezzo di raccomandata A/R del

16/09/2017 non recapitata e rinviata al mittente in data 15/09/2018 (allegato 2) ”.

- *Parte procedente* Avv. Antonino Giannotta a mezzo pec (allegato 2)

- *Custode Giudiziario:* Avv. Antonina Fede Maci a mezzo pec (allegato 2)



Sopralluogo 1

La sottoscritta recatasi nei luoghi nei tempi e modi previsti nella comunicazione da lei effettuata, verificava la presenza sui luoghi del Custode Giudiziario, Avv.

Antonina Fede Maci, insieme ci rechiamo presso l'immobile oggetto di procedimento, dove è presente la moglie dell'esecutato Sig., che ha regolarmente ricevuto l'avviso tramite raccomandate delle odierne operazioni.

La Sig. , ci permette di accedere all'immobile e di effettuare rilievo metrico e fotografico.

Si accede anche al garage di pertinenza dell'immobile, mentre non si è riusciti ad individuare il deposito di mq 2 indicato nell'atto di pignoramento, e identificato al catasto al foglio 19 part. 499 sub. 30.

La signora dichiara di non essere più in contatto col marito, ma che ci metterà in comunicazione con l'esecutato per procedere ai successivi accessi presso gli altri immobili oggetto di procedura.

Al termine si redige il verbale delle operazioni che si concludono alle ore 11:00 (allegato 3)

Sopralluogo 2

Il giorno 18 ottobre 2018 come concordato col Dott. _____ figlio dell'esecutato Sig. la sottoscritta insieme al Custode Dott.

Antonina Fede Maci ci siamo recati presso i luoghi oggetto di giudizio siti in Belpasso, contrada Fossa Regina Tremonti, oggi nominata Viale Libert  ai civici 22 e 24.

Il Dott. _____ ci permette di accedere all'immobile e di effettuare rilievo metrico e fotografico.

Al termine delle operazioni il Dott. _____ consegna le chiavi dell'immobile al Custode, e si proseguono le operazioni presso un altro immobile oggetto di procedura, sito in Catania.

Recatesi presso i luoghi ci   possibile accedere all'immobile indicato in procedura in Via Sebastiano Catania, mentre allo stato attuale l'indirizzo esatto   Viale Bolano 46/B.

L'immobile risulta essere occupato dalla Sig. suocera dell'esecutato, insieme alla signora   presente la Dott. Francardo Maria Cristina in qualit  di suo legale, inoltre   stato possibile visionare il garage di pertinenza.

Al termine si redige il verbale (allegato 3) e si concorda col Dott. _____ che presto ci comunicher  la data per proseguire le operazioni, quelle eseguite si concludono alle ore 12.05.

Sopralluogo 3

In data 8 novembre 2018 come concordato, con il Dott. _____, la sottoscritta insieme al custode ci siamo recati presso i luoghi oggetto di giudizio siti in Gravina di Catania, Via Gramsci 15.

A darci la possibilità di accedere all'immobile, la Sig.

socia della associazione “”, che ha sede nell' immobile, in oggetto.

Alle ore 16:30 si concludono le operazioni e si redige il verbale (allegato 3).

3. Risposte ai quesiti

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;

I beni oggetto della presente perizia nonché riguardanti la procedura in oggetto, sono , siti nei comuni di Belpasso, Misterbianco, Gravina di Catania e Catania tutti facenti parte della citata provincia, per una più facile lettura della relazione, vista la quantità di immobili oggetto di stima saranno da subito divisi in lotti di vendita così meglio descritti:

Lotto 1

Belpasso – Contrada Fossa Regina Tre Monti – “Villaggio Le Ginestre”

(oggi nominata Viale Libertà, nn. 22 e 24)

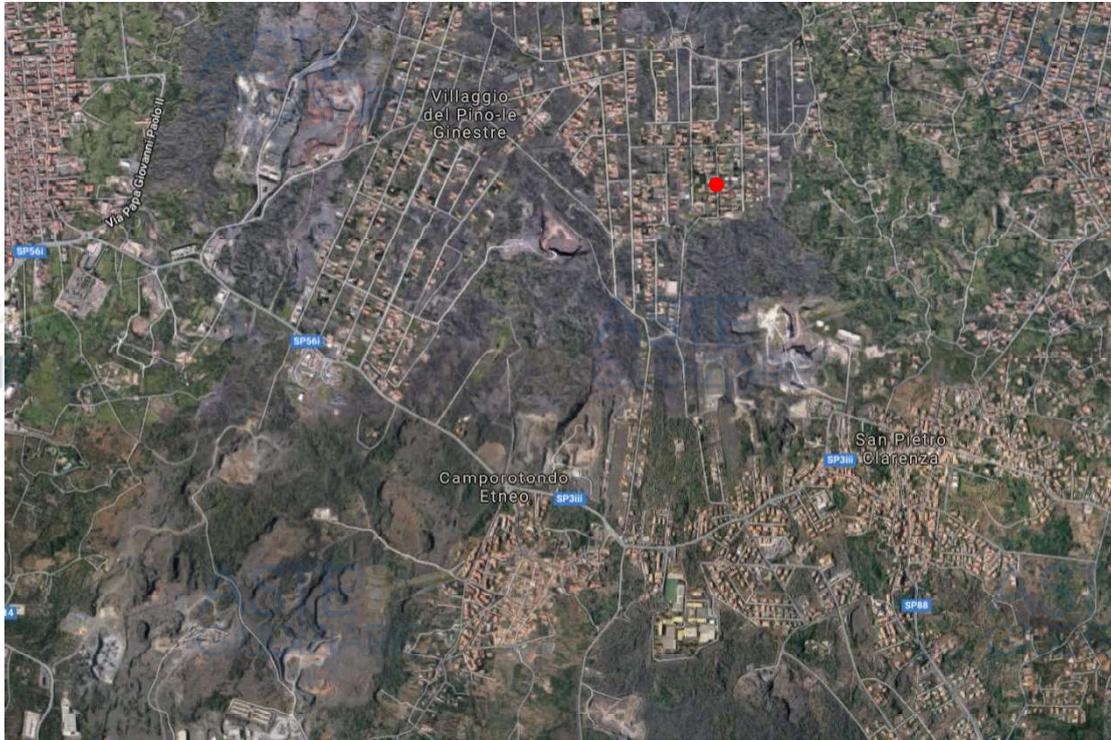


Fig.1 – Aereofoto



Fig.2 – Aereofoto

L'edificio in oggetto è costituito da un garage, un deposito e 5 appartamenti di varie metrature. L'immobile si trova nel Territorio di Belpasso, in una zona di villeggiatura chiamata "Villaggio Le Ginestre", zona che dista circa 2Km dal centro urbano del medesimo paese. E' una zona prettamente residenziale, nelle vicinanze non vi sono attività commerciali.

L'edificio si trova esattamente in Contrada Fossa Regina Tre Monti, oggi denominata Viale Libertà, al civico 22-24, un' ingresso è pedonale l'altro carrabile. Il fabbricato insiste su di un terreno di pertinenza dell'immobile. Il lotto confina a sud con strada pubblica, mentre sugli altri tre lati con altra proprietà.

L'immobile è descritto al punto 3.r. Catastalmente così identificato:

Atti catastali (allegato 4)

Immobile 1

Risulta censito al NCEU del Comune di Belpasso al **foglio 39 particella 245, sub 7 categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq superficie catastale 30 mq rendita € 55,67.**

Immobile 2

Risulta censito al NCEU del Comune di Belpasso al **foglio 39 particella 245, sub 8 categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani superficie catastale 170 mq escluse aree scoperte 155 mq rendita € 632,66.**

Immobile 3

Risulta censito al NCEU del Comune di Belpasso al **foglio 39 particella 245, sub 9 categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani superficie catastale 110 mq escluse aree scoperte 105 mq rendita € 451,90.**



Immobile 4

Risulta censito al NCEU del Comune di Belpasso al **foglio 39 particella 245, sub 10 categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani superficie catastale 97 mq** escluse aree scoperte 92 mq **rendita € 361,52.**



Immobile 5

Risulta censito al NCEU del Comune di Belpasso al **foglio 39 particella 245, sub 11 categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani superficie catastale 152 mq** escluse aree scoperte 135 mq **rendita € 451,90**



Immobile 6

Risulta censito al NCEU del Comune di Belpasso al **foglio 39 particella 245, sub 12 categoria A/2, classe 7, consistenza 6 vani superficie catastale 158 mq** escluse aree scoperte 147 mq **rendita € 542,28**



Immobile 7

Risulta censito al NCEU del Comune di Belpasso al **foglio 39 particella 245, sub 13 categoria C/2, classe 1, consistenza 69 mq superficie catastale 95 mq 147 mq** **rendita € 149,67**



Catania – Via Sebastiano Catania, 2

(Oggi Viale Bolano 46/B o via Bruno Monterosso, 6)

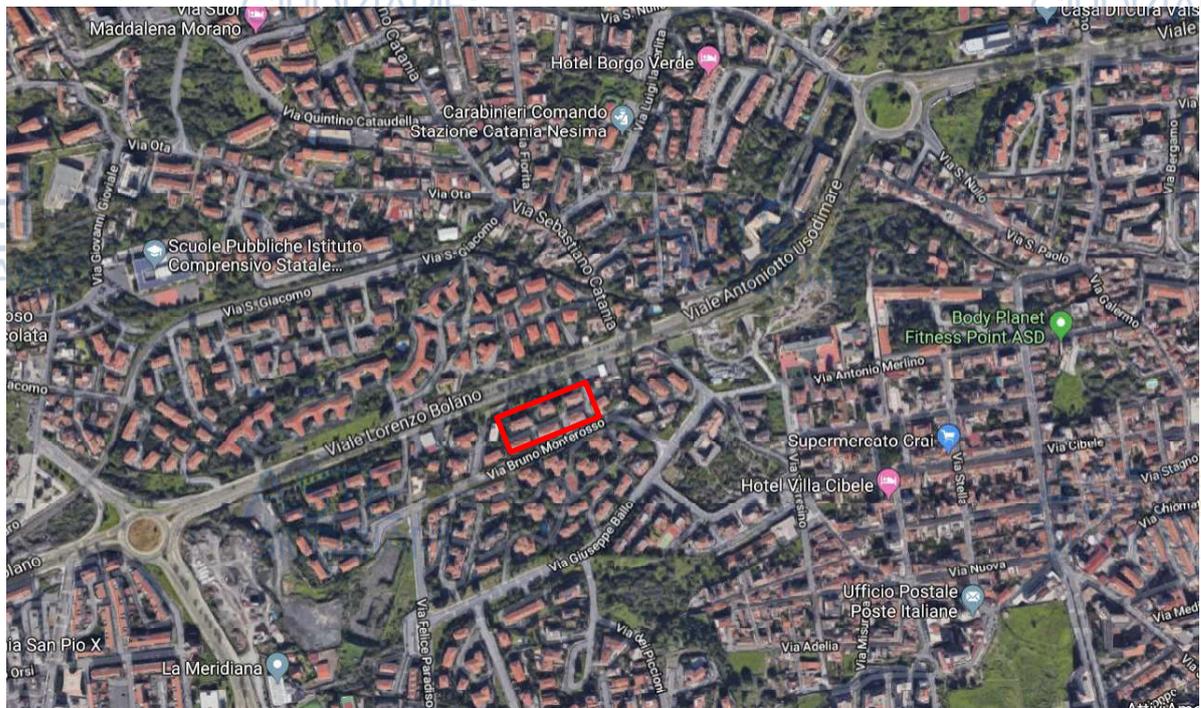


Fig.3 – Aereofoto

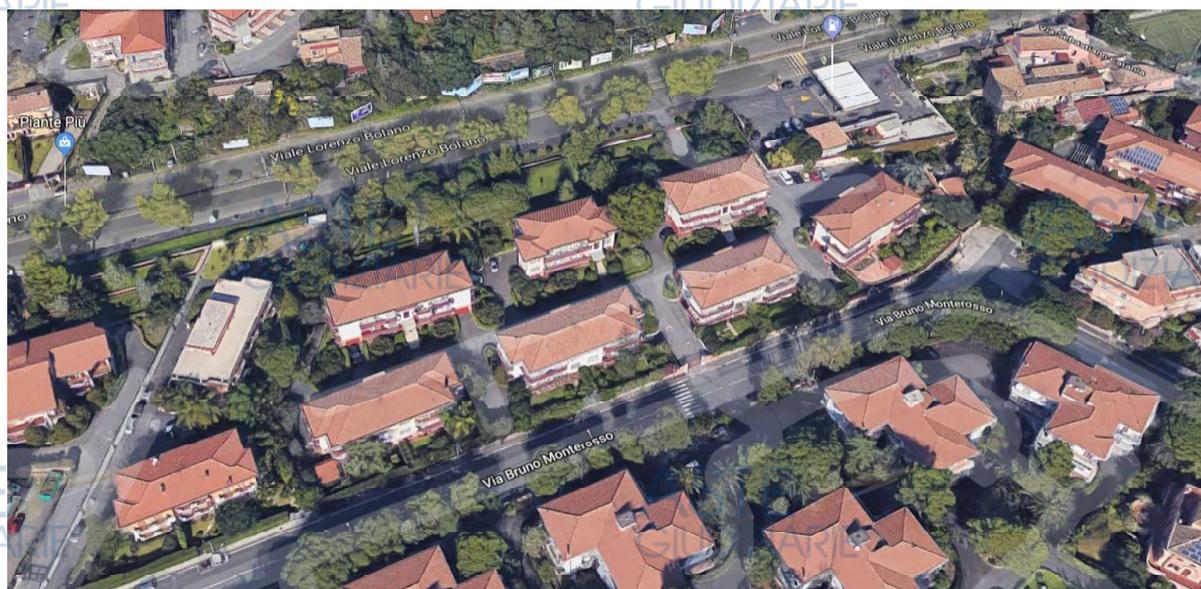


Fig.4 – Aereofoto

Gli immobili facenti parte del secondo lotto, sono un appartamento e un garage, siti nel Comune di Catania, all'interno di un complesso residenziale.

Agli atti gli immobili risultano essere in Via Sebastiano Catania, 2, perché all'epoca della costruzione le vie in quella zona erano identificate diversamente. Oggi il complesso residenziale ha due ingressi distinti, uno dal Viale Bolano al civico 46/B, l'altro dalla Via Bruno Monterosso, 6, e confina a nord con il viale Bolano, a sud con via Monterosso, ad est ed ovest con altra proprietà.

L'appartamento si trova al secondo piano della palazzina f, mentre il garage si trova al piano terra della medesima palazzina.

Catastalmente così identificato:

Atti catastali (allegato 4)

Immobile 8

Risulta censito al NCEU del Comune di Catania al **foglio 21 particella 1879 sub. 3, Zona Cens. 1 categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani**, Superficie Catastale Totale 140 mq escluse aree scoperte 131 mq **rendita € 716,58**

Immobile 9

Risulta censito al NCEU del Comune di Catania al **foglio 21 particella 1879 sub. 6, Zona Cens. 1 categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq**, Superficie Catastale Totale 24 mq **rendita € 70,65.**

Gravina di Catania (CT) – Via Gramsci n. 15

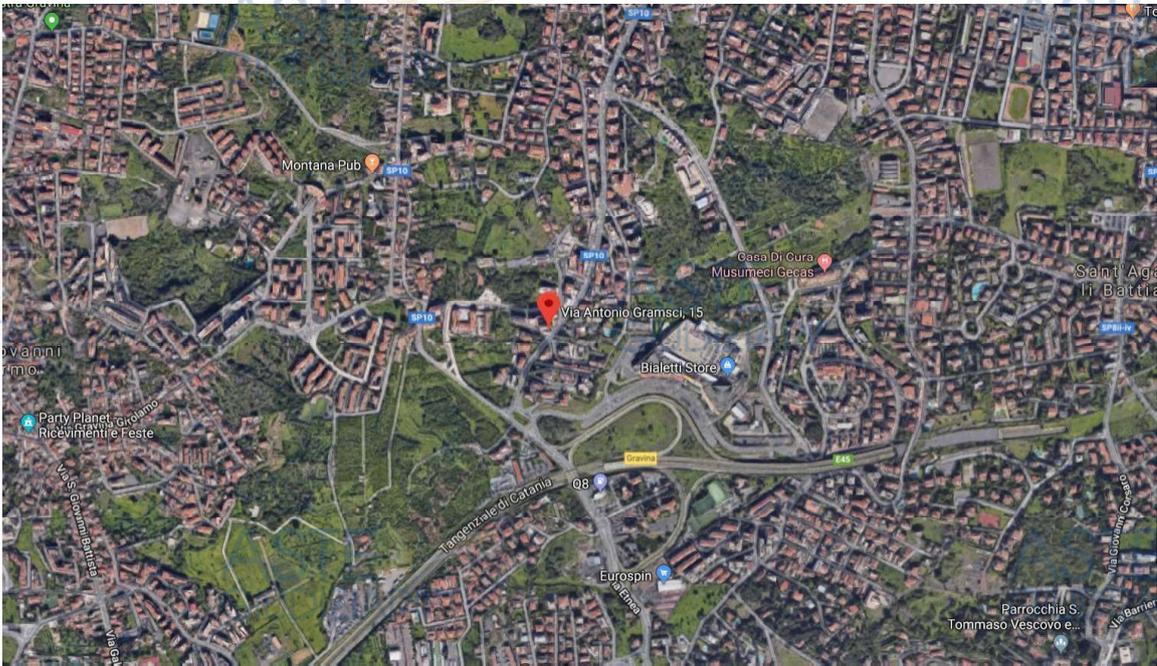


Fig.5 – Aereofoto

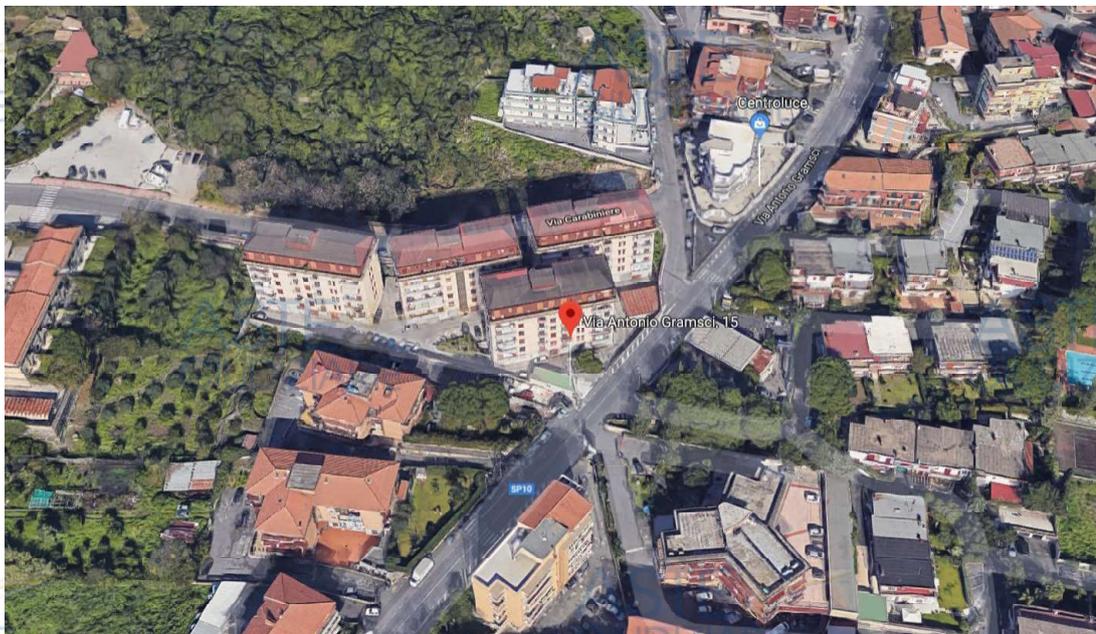


Fig.6 – Aereofoto

Al civico 15 della Via Gramsci arteria principale del Comune di Gravina di Catania, vicino agli svincoli della tangenziale di Catania, vi è l'ingresso al complesso edilizio dove insiste l'appartamento pignorato.

Il complesso confina a sud-est con la via Gramsci, a nord con la via Carabiniere, ad est con la Via Filippo Tommaso Marinetti, e a sud con altra proprietà.

Catastalmente così identificato:

Atti catastali (allegato 4)

Immobile 10

Risulta censito al NCEU del Comune di Gravina al **foglio 4 particella 205 sub. 9**,
categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani superficie catastale totale: 73 mq;
totale escluse aree scoperte 73 mq, **rendita € 244,03**.

L'appartamento si trova al secondo piano di un edificio che si trova nel Comune di Misterbianco (CT), che confina a est con la Via Luigi Pirandello, a sud con la via G. Bruno ad ovest e a nord con altra proprietà. L'ingresso perdonale all'immobile è dalla Via Pirandello, mentre l'accesso al garage che si trova al livello meno uno dello stabile è dalla via G. Bruno.
Catastalmente così identificato:

Atti catastali (allegato 4)

Immobilabile 11

Risulta censito al NCEU del Comune di Misterbianco provincia di Catania al **foglio 19 particella 499 sub. 19, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani superficie catastale** totale: 140 mq; totale escluse aree scoperte 131 mq, **rendita € 433,82.**

Immobilabile 12

Risulta censito al NCEU del Comune di Misterbianco provincia di Catania al **foglio 19 particella 499 sub. 9, categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq superficie catastale 25 mq rendita € 61,97.**

Immobilabile 13

Risulta censito al NCEU del Comune di Misterbianco provincia di Catania al **foglio 19 particella 499 sub. 30, categoria C/2, classe 5, consistenza 2 mq superficie catastale 3 mq rendita € 4,96**

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;

Dagli accertamenti effettuati emerge che c'è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento (allegato 9) e quelli della relativa nota di trascrizione del 09/11/2016 R.P. 31490 R.G. 41510 (allegato 5).

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;

Dall'esame della documentazione i beni pignorati risultano essere di proprietà per l'intera quota dell'esecutato Sig. (allegato 4).

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;

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente presso la conservatoria dei RR.II. di Catania e sulla base della certificazione notarile agli atti, gli immobili pervennero all'esecutato come sotto descritto.

Dall'esame della documentazione si evincono le seguenti trascrizioni, nel ventennio preso in esame alla data del 06/03/2019 (allegato 5).

1) gli **immobili 1-2-3-4-5-6-7** denominati "**Lotto 1**" risultano così pervenuti:

- Trascrizione n. 18588/11494 del 26/03/2009 l'immobile risulta pervenuto all'esecutato per la **quota 1/1** con Decreto di trasferimento di immobili del 16 febbraio 2009 – Tribunale di Udine rep. 82/2009, contro nato a in capo al quale dal 1982 non si riscontrano trascrizioni di titoli di acquisto.

Nota: Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di .

2) gli **immobili 8-9** denominati "**Lotto 2**" risultano così pervenuti all'esecutato:

Gli immobili indicati al catasto al foglio 21 particella 1879 sub 3 e 6, in data antecedente al 2018 erano indicati alla particella 2168, (in allegato le ispezioni ipotecarie per entrambe le particelle),

- Trascrizione n. 4977/3437 del 31/01/2004 l'immobile risulta pervenuto all'esecutato per la **quota 1/1** con decreto di trasferimento di immobili rep. 90 dell' 8 gennaio 2004 del Tribunale di Catania, da potere di
- Trascrizione n. 32968/26737 del 04/12/1975 atto di compravendita con il quale l'immobile era pervenuto alla Signora rogato dal Notaio Gaetano Libranti di Catania

3) L'immobile **10** denominato "**Lotto 3**" risulta così pervenuti:

- Trascrizione n. 15103/23046 del 22/04/2008 l'immobile risulta pervenuto all'esecutato con decreto di trasferimento immobili dell'8 aprile 2008 da potere di nata a
.
Ai quali era pervenuto
- Trascrizione n. 23860/17245 del 08/06/1992 l'immobile risulta pervenuto all'esecutato con atto di compravendita del 2 giugno 1992 in Notaio Ferdinando Portale,

4) All'esecutato **gli immobili 11-12-13** facenti parte del lotto denominato "**Lotto 4**" risultano così pervenuti:

- Trascrizione n. 25886/20222 del 13/08/1998 l'immobile risulta pervenuto all'esecutato per l'intera proprietà giusto atto di vendita in Notaio Barbaro Las Cacas da Catania del 07/08/1998 rep. 18826/6296 da potere di S.r.l. C.F.: che ne era proprietario per averlo edificato du terreno acquistato con atto del 29/07/1991 in Notaio Barbaro Las Cacas da Catania trascritto a Catania il 22/08/1991 ai nn. 34673/24822.

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 di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

La documentazione presente agli atti e quella reperita nell'ambito della redazione della presente relazione risulta sufficiente per procedere ad un completo accertamento.

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;*

Si riporta di seguito, l'elenco delle formalità pregiudizievoli riferite ai seguenti immobili (allegato 5):

1) immobili 1-2-3-4-5-6-7 denominati “Lotto 1”:

- Iscrizione 3801/295 del 03/02/2014 pubblico ufficiale Tribunale di catania rep. 76 del 14/01/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. ARL con sedi in Ragusa, cod. fisc. 00026870881 (elettivamente domiciliata in Ragusa, Viale Europa n.65) per euro 130.000,00 (sorte capitale 63.369,25)
- Iscrizione 8131/863 del 11/03/2015 pubblico ufficiale Tribunale di catania rep. 72858/2014 del 21/07/2014 ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di Axa Assicurazioni S.p.a. con sede in Milano per euro 800.000,00 (sorte capitale euro 806.079,22).
- Trascrizione 41510/31490 del 09/11/2016 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario rep. 11490 del 27/10/2016 verbale di pignoramento immobiliare a favore di I

2) immobile 8 – 9 denominato “Lotto 2”:

- Trascrizione 43903/35732 del 08/08/2013 preliminare di vendita del 5/8/2013 a favore di in Notaio Mazzullo Francesco di Catania
- Iscrizione 3801/295 del 03/02/2014 pubblico ufficiale Tribunale di Catania rep. 176 del 14/01/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. ARL con sedi in Ragusa, cod. fisc. 00026870881 (elettivamente domiciliata in Ragusa, Viale Europa n.65) per euro 130.000,00 (sorte capitale 63.369,25)

- Trascrizione 41510/31490 del 09/11/2016 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario rep. 11490 del 27/10/2016 verbale di pignoramento immobiliare a favore di

3) Immobile 10 denominato “Lotto 3”:

- Trascrizione 13265/10231 del 29/04/1997 pubblico ufficiale giud. Rep. 2340 del 03/04/1997 verbale di pignoramento immobili
- Iscrizione 3801/295 del 03/02/2014 pubblico ufficiale Tribunale di catania rep. 176 del 14/01/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. ARL con sedi in Ragusa, cod. fisc. 00026870881 (elettivamente domiciliata in Ragusa, Viale Europa n.65) per euro 130.000,00 (sorte capitale 63.369,25)
- Trascrizione 41510/31490 del 09/11/2016 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario rep. 11490 del 27/10/2016 verbale di pignoramento immobiliare a favore di

4) Immobili 11-12-13 facenti parte del lotto denominato “Lotto 4”:

- Trascrizione 52996/9349 del 24/12/2003 pubblico ufficiale Caruso Michelangelo rep. 32900 del 15/12/2003 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento
- Iscrizione 52267/4593 del 2/11/2012 pubblico ufficiale Caruso Michelangelo rep. 59310/14555 del 29/10/2012 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Iscrizione 3801/295 del 03/02/2014 pubblico ufficiale Tribunale di catania rep. 176 del 14/01/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. ARL con sedi in Ragusa, cod. fisc. 00026870881 (elettivamente domiciliata in Ragusa, Viale Europa n.65)

per euro 130.000,00 (sorte capitale 63.369,25)

- Iscrizione 8131/863 del 11/03/2015 pubblico ufficiale Tribunale di catania rep. 72858/2014 del 21/07/2014 ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di Axa Assicurazioni S.p.a. con sede in Milano per euro 800.000,00 (sorte capitale euro 806.079,22).
- Trascrizione 22056/ 16959 del 10/06/2016 pubblico ufficiale Tribunale di Catania rep. 6232 del 24/05/2016 pignoramento immobiliare a favore di Tecno Box s.r.l. con sede in Carini (PA)
- Trascrizione 41510/31490 del 09/11/2016 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario rep. 11490 del 27/10/2016 verbale di pignoramento immobiliare a favore di

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 provveda alla sua correzione e redazione, solo se strettamente necessario;*

Lotto 1

Belpasso – Contrada Fossa Regina Tre Monti

(oggi nominata Viale Libertà, nn. 22 e 24)

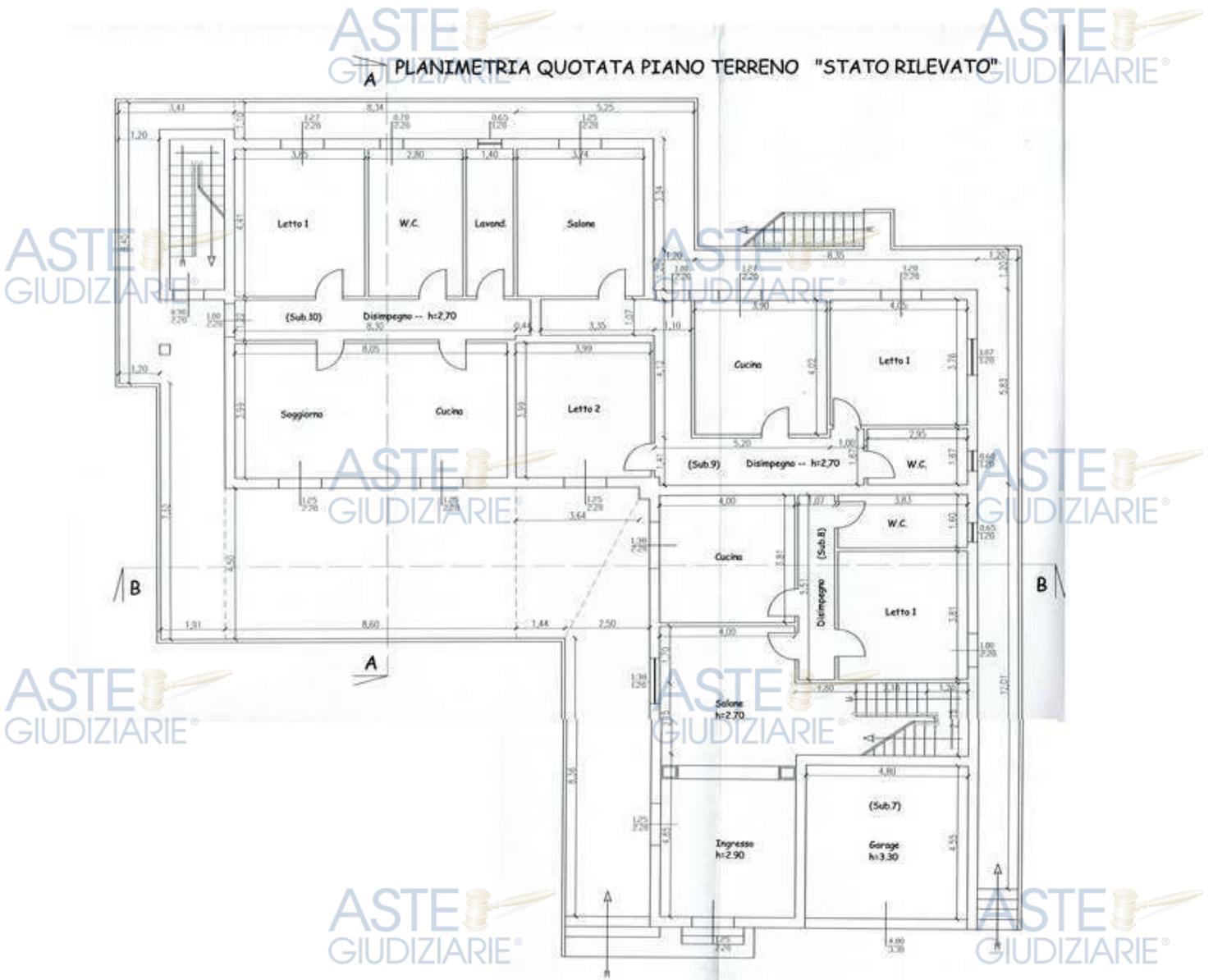


Fig.9 – Belpasso piano terra

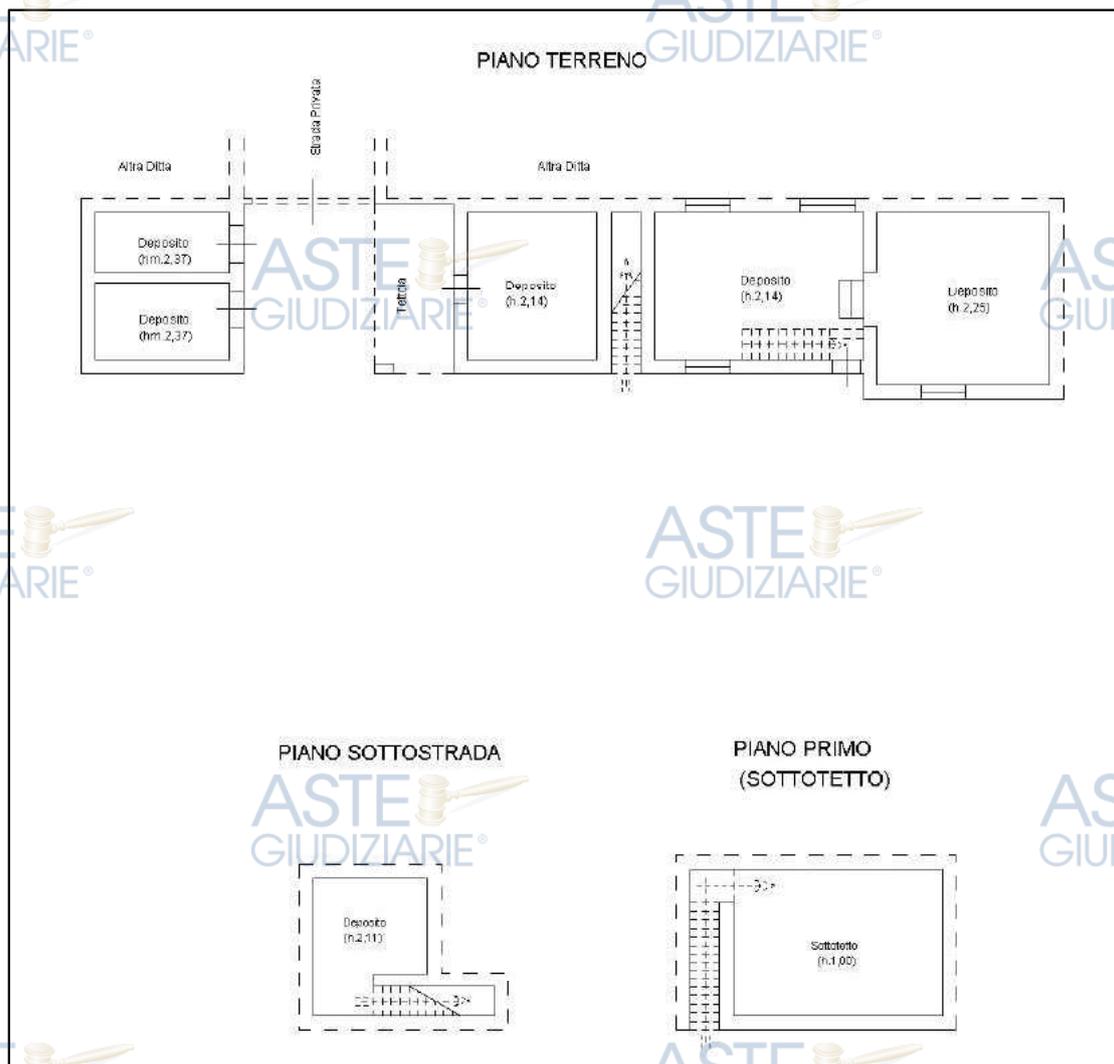


Fig.11 – Belpasso deposito

Le planimetrie sopra illustrate sono le planimetrie dello stato di fatto dei luoghi, Presso l'agenzia del territorio, sono presenti le planimetrie dell'immobile, che risulta regolarmente catastato anche se graficamente risulta essere diviso in più sub.

Non vi sono difformità tra l'atto di pignoramento e le risultanti catastali.

Lotto 2

Catania – Via Sebastiano Catania, 2

(Oggi Viale Bolano 46/B o via Bruno Monterosso, 6)

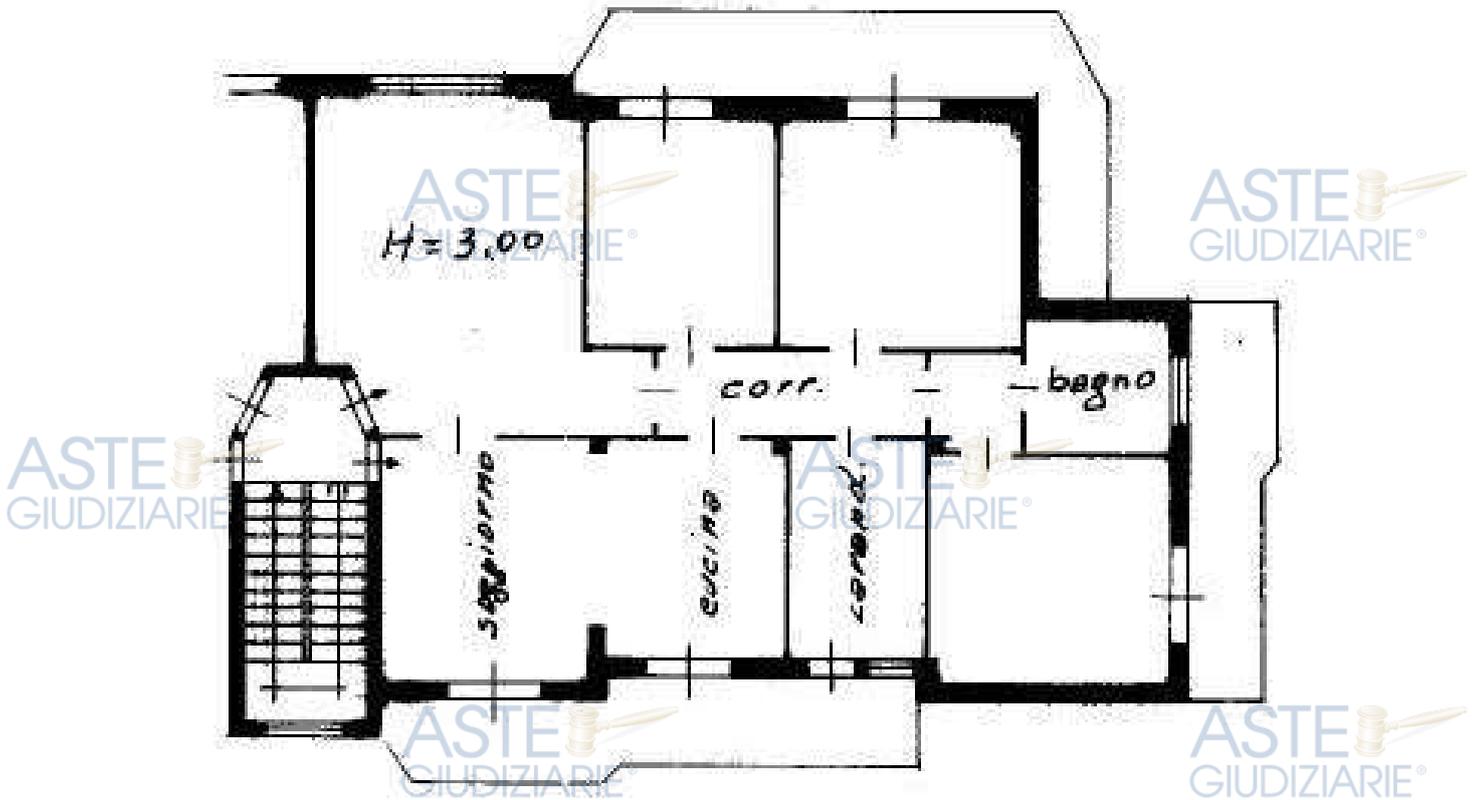


Fig.12 – Planimetria Catastale immobile Viale Bolano



Fig.13 – Planimetria Catastale garage Viale Bolano

Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo effettuato durante le operazioni, non vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Non vi sono difformità tra l'atto di pignoramento e le risultanti catastali.

Lotto 3

Gravina di Catania (CT) – Via Gramsci n. 15

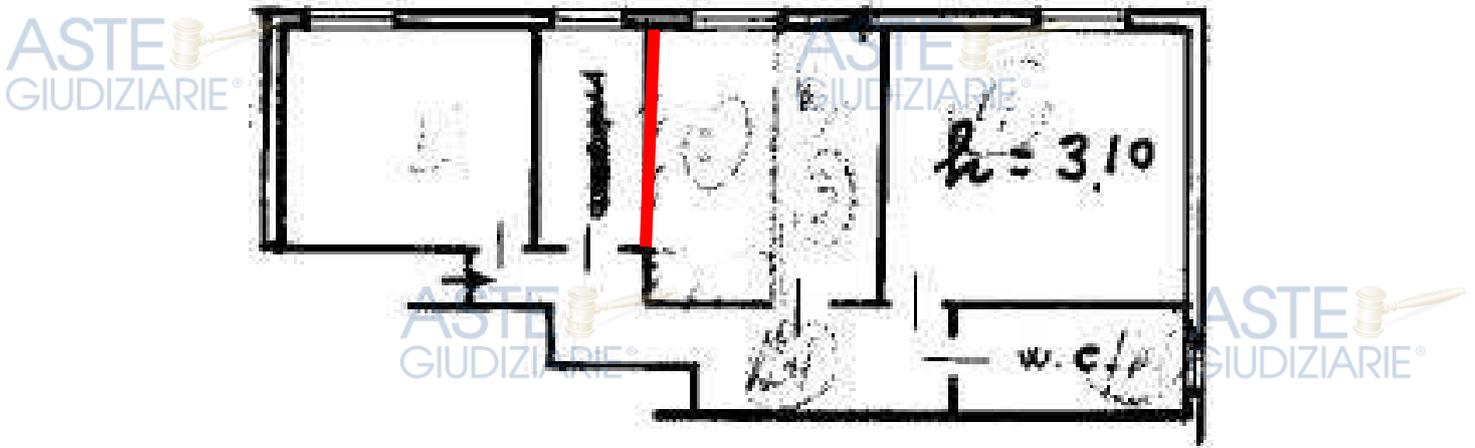


Fig.14 – Planimetria Catastale appartamento Via Gramsci – Gravina

Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo effettuato durante le operazioni, la difformità riscontrata è la mancanza nello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale di un tamponamento esterno, esattamente di quello indicato in rosso nella figura 13.

Non vi sono difformità tra l'atto di pignoramento e le risultanti catastali.

Misterbianco - Via Giordano Bruno n. 2 – Via Pirandello n. 26

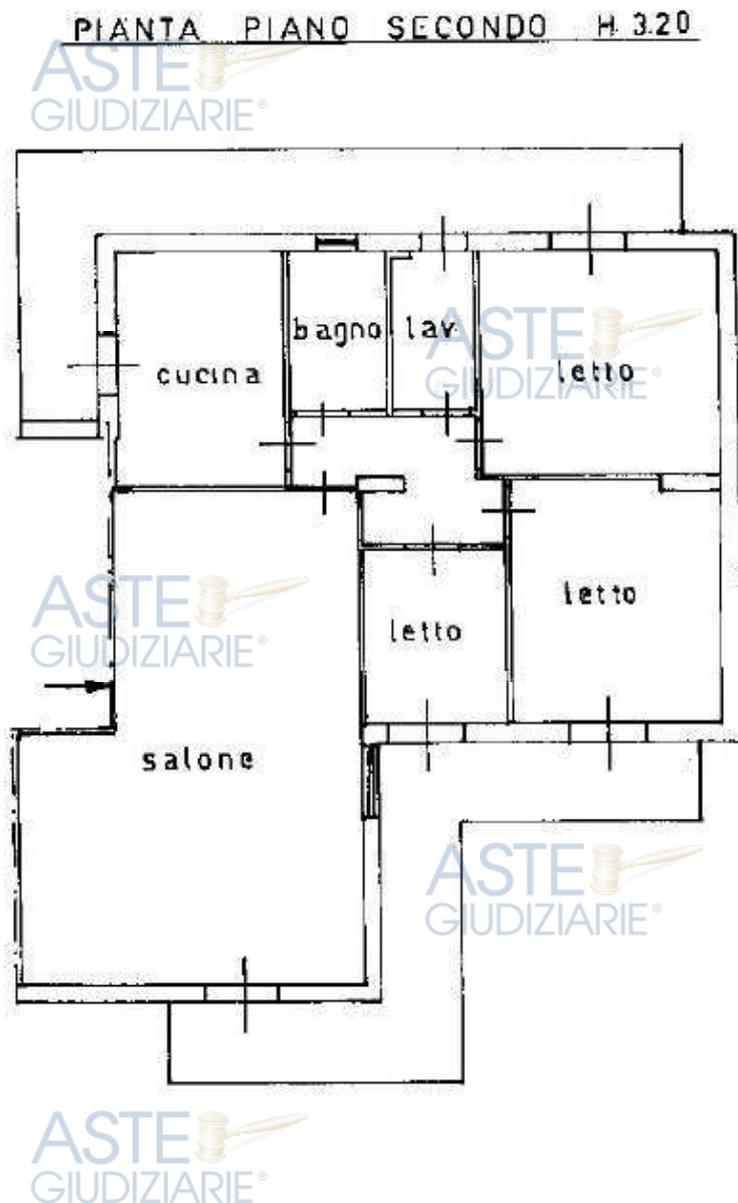


Fig.15 – Planimetria Catastale appartamento Via Pirandello, 26 – Misterbianco

Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo effettuato durante le operazioni non vi è alcuna difformità riscontrata nell'appartamento, vi è però sul balcone una struttura amovibile (veranda) realizzata ma non autorizzata.

Non vi sono difformità tra l'atto di pignoramento e le risultanti catastali.

PIANO S1 H. 2,60

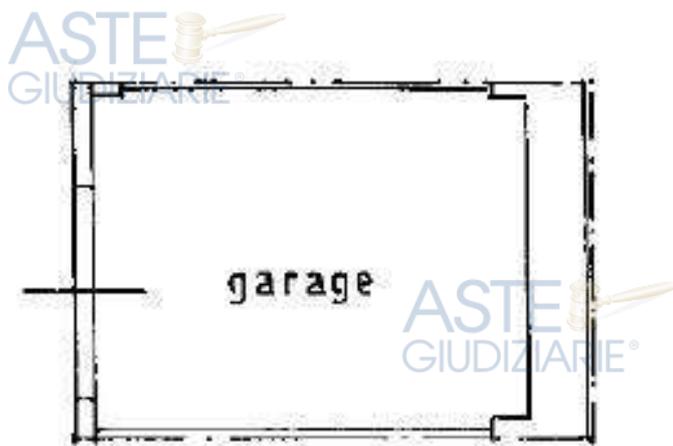


Fig.16 – Planimetria Catastale garage Via Pirandello, 26 – Misterbianco

Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo effettuato durante le operazioni non vi è alcuna difformità riscontrata.

Non vi sono difformità tra l'atto di pignoramento e le risultanti catastali.

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

Lotto 1

Belpasso – Contrada Fossa Regina Tre Monti

(oggi nominata Viale Libertà, nn. 22 e 24)

Come da certificato di destinazione urbanistica (allegato 7), si evince che l'immobile censito nel N.C.T. del Comune di Belpasso al foglio 39 particella 245

ricade in zona “C/4” (Residenza Stagionale) secondo le prescrizioni del P.R.G. approvato con D. A. 997/DRU del 22/12/93 e ss.mm.ii.;
le prescrizioni sono indicate nel certificato di destinazione urbanistico in allegato (Allegato 7).

Lotto 2

Catania – Via Sebastiano Catania, 2

Come da certificato di destinazione urbanistica (allegato 7), si evince che l'immobile censito nel N.C.T. del Comune di Catania al foglio 21 particella 1879 ricade in zona “G”.

Lotto 3

Gravina di Catania (CT) – Via Gramsci n. 15

Come da certificato di destinazione urbanistica (allegato 7), si evince che l'immobile censito nel N.C.T. del Comune di Gravina di Catania al foglio 4, particella 205, rispetto al P.R.G. approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'A.R.T.A., n. 657 del 7 luglio 2008, pubblicato sulla G.U.R.S. Parte I n. 37 del 14/08/2008, ricade in zona “B”.
In allegato le norme di attuazione.

Lotto 4

Misterbianco - Via Giordano Bruno n. 2 – Via Pirandello n. 26

Come da certificato di destinazione urbanistica (allegato 7), si evince che l'immobile censito nel N.C.T. del Comune di Misterbianco distinto in Catasto al foglio 19 part 499 in atto ricade:

Ai sensi e per gli effetti del P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n. 621/DRU del 19/11/2001 in atto ricade in zona “A” di centro storico ai sensi e per gli effetti della Variante di specificazione, il fabbricato è stato censito nella categoria “A4” – Edifici e contesti edificati residenziali moderni.

In allegato le norme di attuazione.



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 documento 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 di procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;



Lotto 1

Belpasso – Contrada Fossa Regina Tre Monti

(oggi nominata Viale Libertà, nn. 22 e 24)

(Allegato 6)

Veniva rilasciata in data 15 marzo 2010 alla ditta **la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 69/2010** per le opere abusivamente realizzate nell'immobile sito in Contrada Fossa Regina Tre Monti – Villaggio delle Ginestre.

L'immobile fu edificato in assenza di alcuna autorizzazione sindacale, di cui l'istanza in Sanatoria del 29/09/1986, presentata ai sensi e per gli effetti della L.47/85, recepita dalla Regione Siciliana e tramutata in L.R. 37/85, protocollo n. 18606, pratica n. 2571, composto da n. 2 piani fuori terra, piano terreno e primo, e da n. 5 U.I.U., il tutto assentito al N.C.E.U. al foglio 39 particella 245 sub. 7-8-9-10-11-12, di proprietà del Sig. assegnatario dei lotti 3,4,5,6,7,8 a seguito del decreto di trasferimento del Tribunale Fallimentare di Udine, derivante dal fallimento della s.n.c., giusto verbale di vendita del 18/06/2008 n. 1961/b Cron.

L'immobile risulta conforme alla concessione edilizia in sanatoria.



ASTE GIUDIZIARIE
Lotto 2

ASTE GIUDIZIARIE

Catania – Via Sebastiano Catania, 2

(Oggi Viale Bolano 46/B o via Bruno Monterosso, 6)

L'appartamento e il garage facente parte di un palazzina risulta essere realizzato con Licenza Edilizia n. 699 del 20/12/1971, e successiva variante n. 44 bis del 28/1/1971.

Abitabilità rilasciata l'1/8/1974.

Gli immobili risultano essere conformi al provvedimento autorizzatorio.

Lotto 3

Gravina di Catania (CT) – Via Gramsci n. 15

L'appartamento fa parte di un complesso edilizio che risulta essere soggetto a Licenza per Esecuzione lavori edili rilasciata dal Comune di Gravina (CT) in data 23/08/1968 e successiva variante con provvedimento del 7/11/1972.

Abitabilità rilasciata nel gennaio del 1973.

L'immobile risulta essere conforme al provvedimento autorizzatorio.

L'immobile risulta essere conforme al provvedimento autorizzatorio.

Lotto 4

Misterbianco - Via Giordano Bruno n. 2 – Via Pirandello n. 26

Gli immobili fanno parte di un fabbricato regolarmente costruito con Concessione Edilizia n. 03738 del 25/09/1991 rilasciata dal Comune di Misterbianco (CT).

Autorizzazione di Abitabilità n. 718 del 23/03/1993.

Gli immobili risultano essere conformi al provvedimento autorizzatorio.

3.j *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria 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. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota*

A seguito di sopralluogo non si riscontrano variazioni tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto che rendono necessarie presentare l'istanza in sanatoria.

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 è necessario presentare alcuna istanza di condono.

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;

I beni non rientrano in questo caso

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 vi sono formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

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 vi sono formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene che risulteranno inopponibili all'acquirente.

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;*

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

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*

(oggi nominata Viale Libertà, nn. 22 e 24)

L'immobile risulta essere libero

Lotto 2

Catania – Via Sebastiano Catania, 2

(Oggi Viale Bolano 46/B o via Bruno Monterosso, 6)

L'immobile risulta essere occupato dalla Sig.

2 che è la suocera dell'esecutato, per i dettagli si rimanda alla relazione del Custode Giudiziario.

Lotto 3

Gravina di Catania (CT) – Via Gramsci n. 15

L'immobile risulta essere locato, per i dettagli si rimanda alla relazione del Custode Giudiziario.

Lotto 4

Misterbianco - Via Giordano Bruno n. 2 – Via Pirandello n. 26

L'immobile risulta essere la residenza dell'esecutato, della moglie e del figlio. In fase di operazioni peritali la moglie ha dichiarato che il marito non abita presso questo immobile.

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;

Lotto 1

Belpasso – Contrada Fossa Regina Tre Monti

(oggi nominata Viale Libertà, nn. 22 e 24)

Immobili 1-2-3-4-5-6-7

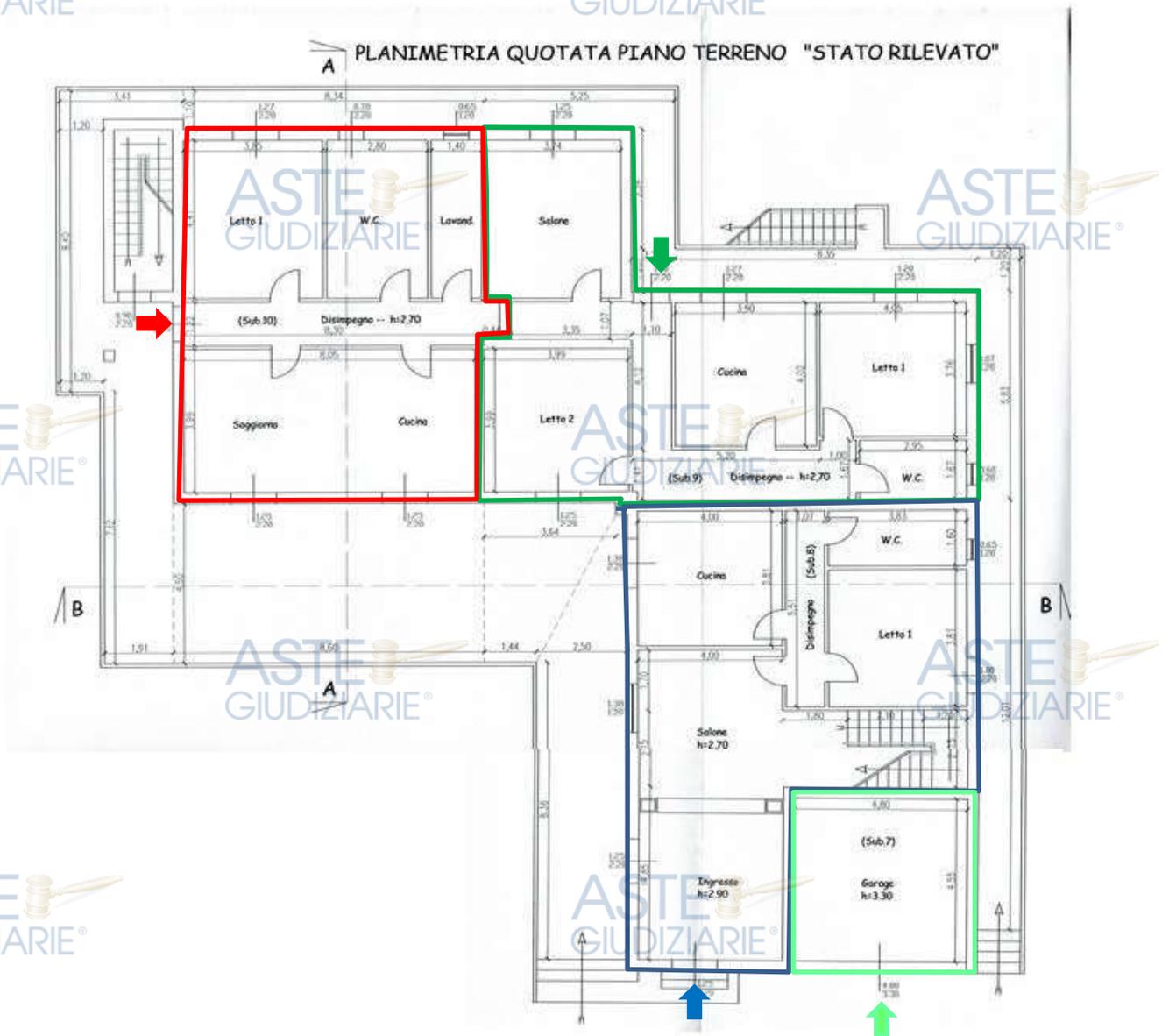


Fig.17 – Belpasso piano terra

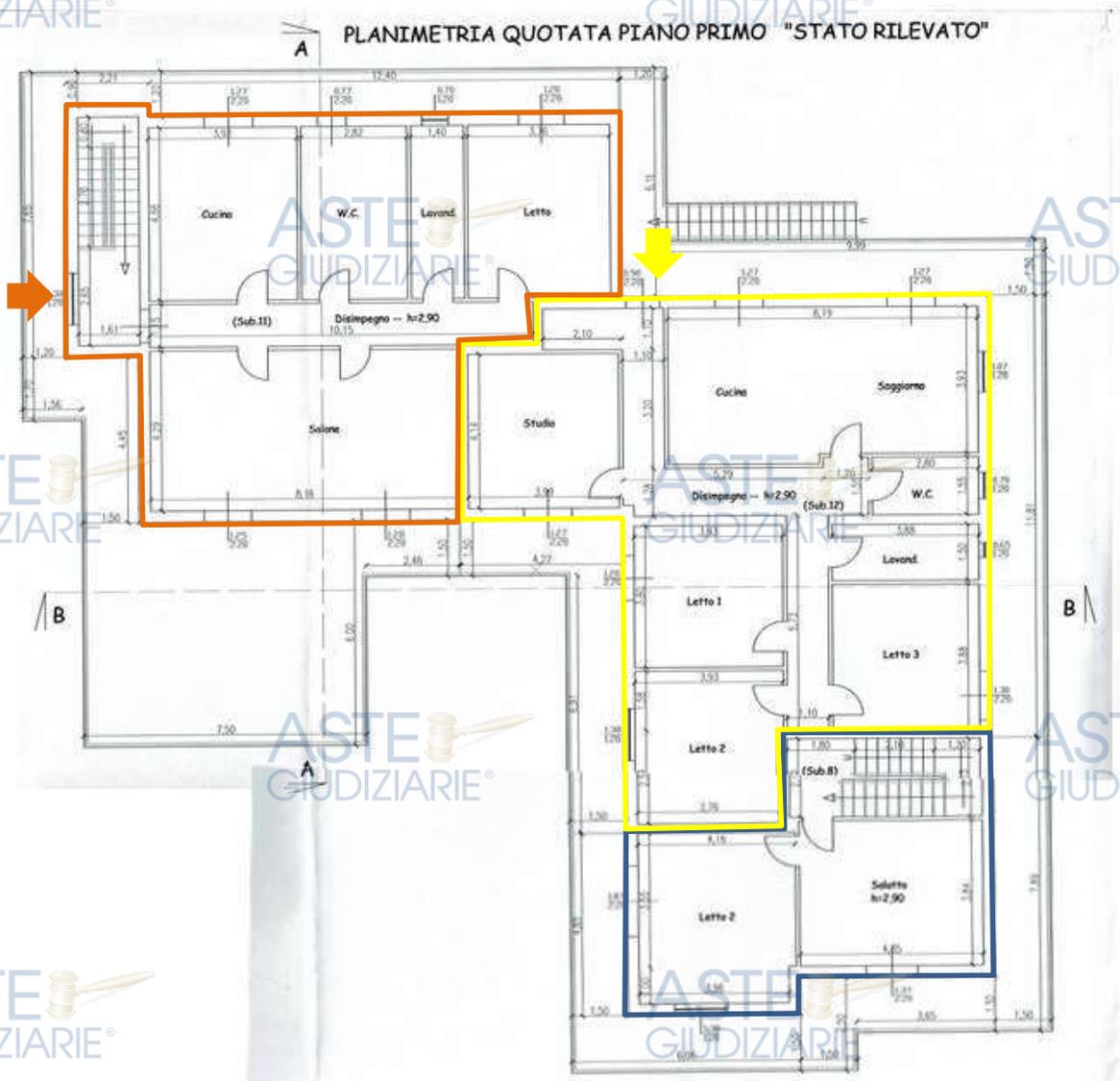


Fig.19 – Belpasso piano primo

Caratteristiche della zona

Gli immobili denominati "1-2-3-4-5-6-7" sono facenti parte di un terreno all'interno del Parco dell'Etna in Contrada Fossa Regina Tre Monti, zona identificata come residenziale di villeggiatura.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di un lotto di terreno dove insiste un fabbricato ad “L” su due livelli dove all'interno vi sono 5 unità immobiliari, esternamente all'interno della proprietà vi è un ulteriore fabbricato su due livelli classificato come locale rurale.

L'edificio principale risulta catastato in categoria A/2 abitazioni di tipo civile, ed è circondato da del terreno su tutti e quattro i lati.

La tipologia di costruzione è in cemento armato con travi e pilastri portanti, solai in latero cemento e tamponature esterne e interne in mattoni forati. La copertura è a falde con coppi e canali alla siciliana.

Gli ambienti sono rifiniti con intonaco civile e finitura con pittura per interni in vari colori, alcuni vani altri rivestiti con carta da parati, altri ancora non sono rifiniti ma è presente solo l'intonaco.

Gli appartamenti sono 5 suddivisi nei 2 livelli.

Come meglio evidenziato nelle figure 17 e 18, dove ogni appartamento è stato delimitato da una linea colorata, si può evincere meglio la suddivisione interna.

Al piano terra vi è l'appartamento “rosso” con ingresso laterale da portoncino sotto il portico, ed è costituito da tre vani più servizi (foto 8-9-10-11-12) questo appartamento sul lato est si affaccia su una grande zona portico pavimentata (foto13) nell'appartamento sono stati iniziati dei lavori di ristrutturazione, ma allo stato attuale l'immobile è sprovvisto di qualsiasi impianto, i servizi sono stati svelliti dai rivestimenti e privati di tutti gli apparecchi idrico-sanitari. Gli infissi sono in ferro e vetro, con avvolgibili esterni.

L'appartamento confinante “verde” ha accesso principale dal lato ovest, si sviluppa sempre su un unico livello ed è costituito da 4 vani più servizi, (foto 14-15-16-17-18) anche questo immobile si affaccia sul grande portico, i pavimenti sono in scaglie di marmo pressate, gli infissi in ferro e vetro, gli impianti anche se esistenti sono obsoleti e non funzionanti.

L'appartamento “blu” si sviluppa su due livelli, 4 vani più servizi al piano terra, e da scala interna si accede al piano primo dove vi sono ulteriori 2 vani (foto 19-20-21-22-23-24-25-26). L'accesso principale è al piano terra.

Al primo piano vi sono altri due appartamenti, quello “arancione” costituito da quattro vani più servizi, (foto 34-35-36-37-38-39) con accesso dal piano terra,

tramite portoncino d'ingresso (foto 33) e scala di pertinenza esclusiva, l'appartamento ha un ampio terrazzo di pertinenza foto 35.

Infine l'appartamento "giallo" costituito da sei vani più servizi, (foto 37-38-39) che si sviluppa su un unico livello e ha ingresso principale dal ballatoio retrostante, tramite rampa di scala esterna.

Dotazione degli impianti

L'immobile è previsto dei seguenti impianti:

Idrico-sanitario – Elettrico

Tutti gli appartamenti hanno impianti obsoleti.

Stato di conservazione

L'immobile è in stato di abbandono, è totalmente da ristrutturare, vi sono infiltrazioni di umidità di risalita al piano terra, e ascendente proveniente dal tetto, che hanno provocato evidenti macchie nei solai.

I solai dei balconi e terrazze risultano "sfondellati" si dovrà intervenire alla riparazione anche strutturale. Tutti gli apparecchi idrici-sanitari sono stati vandalizzati, alcuni infissi sono rotti.

Identificazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dall'intera quota di un terreno dove all'interno insistono un fabbricato con 5 unità immobiliari e un garage e un secondo fabbricato classificato c/2.

IMMOBILE 1 -GARAGE

- Comune: Belpasso
- Via: Contrada Fossa Regina Tre Monti - V
- Catastali: Foglio 39 – Particella 245 – Sub 7
- Categoria: C/6
- Rendita catastale: € 55,67
- Esposizione: Est
- Classe 2
- Consistenza: 22 mq
- Superficie Catastale: 30 mq
- altezza interna utile piano terra h = 3,30 m

Vano	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
Garage	4,8 x 4,55	21,84
Totale		21,84

IMMOBILE 2 -APPARTAMENTO "BLU"

- Comune: Belpasso
- Via: Contrada Fossa Regina Tre Monti - V
- Catastali: Foglio 39 – Particella 245 – Sub 8
- Categoria: A/2
- Rendita catastale: € 632,66
- Esposizione: Est, Nord, Sud
- Classe 7
- Consistenza: 7 vani
- Superficie Catastale: 170 mq totale escluse aree scoperte 155 mq
- altezza interna utile piano terra h = 2,70m /2,90 m

Vani	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
PIANO TERRA		
Ingresso	4,85 x 4,00	19,40
Salone	3,85 x 4,00	15,40
Cucina	3,81 x 4,00	15,24
Letto 1	3,81 x 3,83	14,59
W.C.	3,83 x 1,60	6,13
Corridoio	1,07 x 5,51	5,89
Corpo scala	5,10 x 2,15	10,96
PIANO PRIMO		
Letto 2	(3,96 x 1,0) + (3,55 x 4,16)	18,73
Salotto	4,85 x 3,84	18,62
Superficie netta interna immobile		124,96

Zone esterne	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
Piano terra sud	2,5 x 8,36	20,9
Piano terra nord	12,0 x 1,0	12,00
Balcone primo piano	(1,5 x 4,85) + (6,06 x 1,5) + (2,5 x 1,5) + (3,65 x 1,5) + (1,5 x 7,89)	37,42
Superficie esterna immobile		70,32

IMMOBILE 3 -APPARTAMENTO "VERDE"

- Comune: Belpasso
- Via: Contrada Fossa Regina Tre Monti - V
- Catastali: Foglio 39 – Particella 245 – Sub 9
- Categoria: A/2
- Rendita catastale: € 451,90
- Esposizione: Est, Nord, OVEST
- Classe 7
- Consistenza: 5 vani
- Superficie Catastale: 110 mq totale escluse aree scoperte 105 mq
- altezza interna utile piano terra h = 2,70m

Vani	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
Salone	3,74 x 4,60	17,20
Letto 1	4,05 x 3,76	15,23
Letto 2	4,0 x 4,0	16,00
W.C.	2,95 x 1,67	4,92
Cucina	3,9 x 4,02	15,68
Disimpegno	(1,07 x 4,35) + (1,1 x 4,12) + (1,4 x 6,20)	17,86
Superficie netta immobile		86,89

Zone esterne	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
terrazza sud	3,64 x 4,50	16,38
Piano terra nord	12,0 x 5,83	7,00
Piano terra ovest	9,35 x 1,2	11,22
Superficie esterna immobile		34,60

IMMOBILE 4 -APPARTAMENTO "ROSSO"

- Comune: Belpasso
- Via: Contrada Fossa Regina Tre Monti - V
- Catastali: Foglio 39 – Particella 245 – Sub 10
- Categoria: A/2
- Rendita catastale: € 361,52
- Esposizione: Est, Ovest
- Classe 7
- Consistenza: 4 vani
- Superficie Catastale: 97 mq totale escluse aree scoperte 92 mq
- altezza interna utile piano terra h = 2,70m

Vani	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
Soggiorno - Cucina	3,99 x 8,05	32,12
Letto 1	4,41 x 3,85	16,98
Lavanderia	4,41 x 1,4	6,17
W.C.	2,80 x 4,41	12,35
Disimpegno	1,22 x 8,30	10,12
Superficie netta immobile		77,74

Zone esterne	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
terrazza est	8,60 x 4,50	38,70
Piano terra ovest	8,34 x 1,1	9,17
Superficie esterna immobile		47,87

IMMOBILE 5-APPARTAMENTO "ARANCIONE"

- Comune: Belpasso
- Via: Contrada Fossa Regina Tre Monti - V
- Catastali: Foglio 39 – Particella 245 – Sub 11
- Categoria: A/2
- Rendita catastale: € 451,90
- Esposizione: Est, Ovest
- Classe 7
- Consistenza: 5 vani
- Superficie Catastale: 152 mq totale escluse aree scoperte 135 mq
- altezza interna utile piano terra h = 2,70m

Vani	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
Salone	4,29 x 8,16	35,00
Letto	4,66 x 3,76	17,52
Lavanderia	4,66 x 1,4	6,52
W.C.	2,82 x 4,66	13,14
Cucina	4,66 x 3,92	18,26
Disimpegno	1,15 x 10,15	11,67
Superficie netta immobile		102,11
Zone esterne	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
terrazza est	7,50 x 6,00	38,70
Balcone ovest	(12,4 x 1,2) + (0,9 x 2,21)	16,87
Balcone sud	(4,45 x 1,5) + (1,56 x 1,7) + (1,2 x 7,65)	18,50
Superficie esterna immobile		74,07

IMMOBILE 6-APPARTAMENTO "GIALLO"

- Comune: Belpasso
- Via: Contrada Fossa Regina Tre Monti - V
- Catastali: Foglio 39 – Particella 245 – Sub 12
- Categoria: A/2
- Rendita catastale: € 542,28
- Esposizione: Est, Ovest
- Classe 7
- Consistenza: 6 vani
- Superficie Catastale: 158 mq totale escluse aree scoperte 147 mq
- altezza interna utile piano terra h = 2,70m

Vani	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
Studio	4,14 x 3,99	16,52
Letto 1	3,80 x 3,93	14,93
Letto 2	(3,93 x 1,58) + (2,54 x 3,76)	15,76
Letto 3	3,88 x 3,88	15,05
Lavanderia	3,88 x 1,5	5,82
W.C.	2,80 x 1,55	4,34
Cucina - Soggiorno	8,19 x 3,93	32,19
Disimpegno	(2,1 x 1,1) + (1,1 x 3,2) + (1,28 x 5,29) + (1,55 x 1,2)	14,46
Superficie netta immobile		119,07

Zone esterne	Dimensioni (m)	Superficie netta (m²)
Balcone Est	(1,5 x 4,27) + (6,91 x 1,5)	16,77
Balcone ovest	(6,16 x 1,2) + (10 x 1,5)	22,39
Balcone Nord	(4,45 x 1,5) + (1,56 x 1,7) + (1,2 x 7,65)	18,50
Superficie esterna immobile		57,66



IMMOBILE 7-DEPOSITO

- Comune: Belpasso
- Via: Contrada Fossa Regina Tre Monti - V
- Catastali: Foglio 39 – Particella 245 – Sub 13
- Categoria: C/2
- Rendita catastale: € 149,67
- Esposizione: Est-Ovest
- Classe 1
- Consistenza: 69 mq
- Superficie Catastale: 95 mq
- altezza interna utile piano terra h = 2,70m



Vani	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
Deposito 1 p.t.	1,52 x 3,39	5,15
Deposito 2 p.t.	1,96 x 3,39	6,64
Deposito 3 p.t.	3,25 x 3,73	12,12
Deposito 4 p.t.	5,25 x 3,73	19,58
Deposito 5 p.t.	4,35 x 4,37	19,00
Deposito 6 p. -1	2,42 x 2,88 + 1,52 x 1,1	8,64
Superficie netta immobile		71,13



ASTE GIUDIZIARIE®
Lotto 2

ASTE GIUDIZIARIE®

Catania – Via Sebastiano Catania, 2

(Oggi Viale Bolano 46/B o via Bruno Monterosso, 6)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile 8

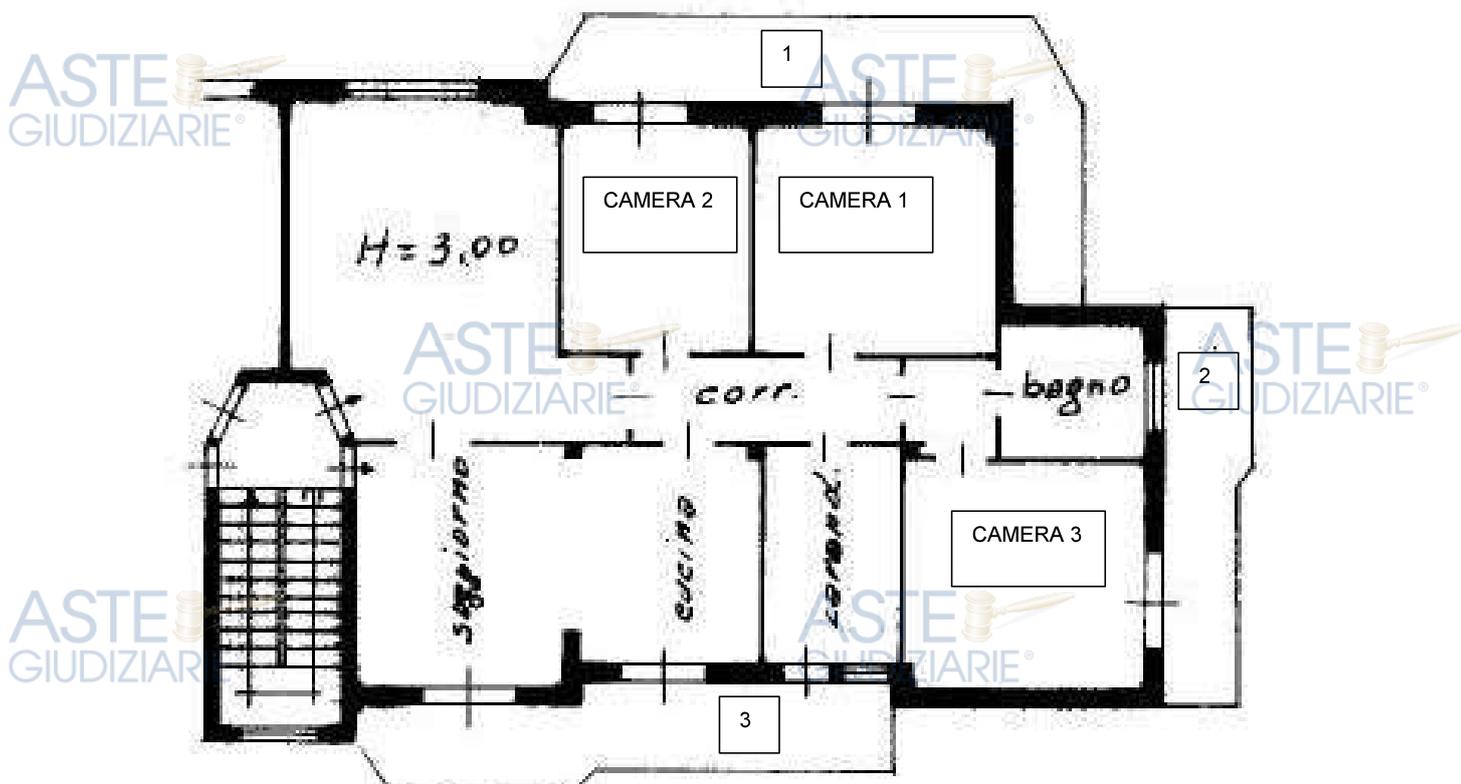


Fig. 25 - Schema planimetria stato dei luoghi immobile 8

Descrizione dell'immobile

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile, si trova all'interno di un complesso edilizio costituito da sei edifici, precisamente al primo piano dell'edificio indicato con la lettera "E" .

ASTE GIUDIZIARIE®

Patrizia Rando
ingegnere

Via E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676
email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patriziagabriella.rando@ingpec.eu
C.F.: RNDPRZ78M68C35 I C P.IVA.: Q4965910872

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Per accedere al portone condominiale, si deve fare una prima rampa di scale (fig. 47) costituita da 10 gradini, da qui si arriva all'androne condominiale (fig. 48), varcato il portone ci si trova all'interno dell'atrio condominiale, da qui tramite rampa di scale si arriva al pianerottolo, che ha dei cancelletti blindati per potervi accedervi (fig. 49).

Sul pianerottolo vi sono le due porte di accesso dell'immobile che presenta due entrate (fig. 50), una sul salotto (figg. 51-52), l'altra sulla cucina – soggiorno (figg. 53-54) da entrambe le camere si arriva al corridoio (fig. 55) che disimpegna le tre camere (fig. 56-57-59), i due bagno (figg. 60-61) tutte le camere hanno accesso diretto ad un ballatoio di pertinenza.

Tutto l'appartamento risulta essere in condizioni discrete. Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle in ceramica 40 x 40 di colore beige, i due bagni sono rivestiti con ceramica, sia sul pavimento che nelle pareti, entrambi i servizi sono completi di tutti i sanitari.

Tutti gli ambienti sono rifiniti con intonaco civile e finitura con pittura per interni in vari colori. Tutti gli infissi sono in alluminio di colore d'orato e avvolgibile esterni in pvc. Le porte interne sono in legno tamburate. Gli impianti sono tutti funzionanti.

Dotazione degli impianti

L'immobile è previsto dei seguenti impianti:

Idrico-sanitario – Elettrico – Citofono.

Identificazione e descrizione del bene

- Il bene oggetto di pignoramento è costituito dall'intera quota spettante al Signore .

IMMOBILE 8

- Comune: Catania
- Viale Bolano 46/B o via Bruno Monterosso, 6
- Catastali: Foglio 21 – Particella 1879 – Sub 3
- Categoria: A/2
- Classe 3
- Consistenza 7,5 vani

- Rendita catastale: € 716,58
- Esposizione: Nord-Sud-Est.
- altezza interna utile , h = 3,0

Vani	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
Salotto	4,5 x 5,9	26,55
Cucina	3,1 x 3,5	10,85
Soggiorno	4,0 x 3,5	14,00
Corridoio	(1,6 x 1,6) + (4,3 x 1,2)	7,72
Bagno 1	2,3 x 2,4	5,52
Lavanderia	2,2 x 3,5	7,7
Camera 1	4,0 x 3,3	13,20
Camera 2	3,8 x 3,3	12,54
Camera 3	4,0 x 3,8	15,20
Superficie netta immobile		113,28

Superficie	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
Ballatoio 1	(7,8 x 1,5) + (3,3 x 1,5)	16,65
Ballatoio 2	8,2 x 1,4	11,48
Ballatoio 3	8,8 x 1,4	12,32
Superficie		40,45

IMMOBILE 9

Descrizione dell'immobile

L'immobile è il garage all'interno del complesso condominiale facente parte l'immobile 8, si trova al livello delle corsie condominiali e subito sotto l'appartamento di pertinenza, come si evince dalla fig. 62.

All'interno vi è l'impianto elettrico.

- Comune: Catania
- Viale Bolano 46/B o via Bruno Monterosso, 6
- Catastali: Foglio 21 – Particella 1879 – Sub 6
- Categoria: C/6
- Classe 5
- Consistenza 25 mq
- Rendita catastale: € 70,65
- Esposizione: Sud
- altezza interna utile , h = 2,5

Superficie	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
garage	6,4 x 4,0	25,60
Superficie		25,60

Lotto 3

Gravina di Catania – Via Gramsci 15

Immobile 10

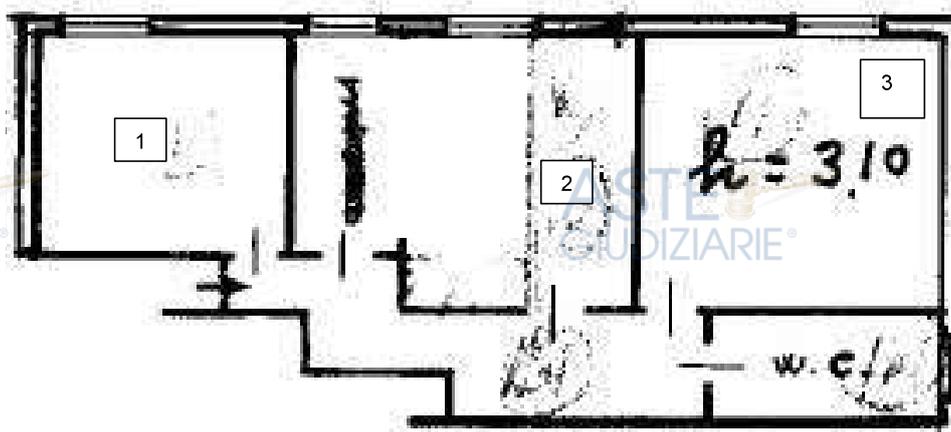


Fig. 26 - Schema planimetria stato dei luoghi immobile 10

Descrizione dell'immobile

L'immobile si trova all'interno di un complesso residenziale sito nel comune di Gravina di Catania, esattamente al civico 15 della Via Gramsci, arteria principale della città. Il complesso è portierato, con portineria prospiciente la via Gramsci, una volta superata la stessa, sulla destra vi è subito l'edificio (fig. 64) dentro il quale al piano terra è sito l'appartamento pignorato.

L'appartamento è interamente finestrato e tali finestre si trovano adiacenti al portone d'ingresso condominiale (figg. 65 – 66).

Varcato il portone condominiale ci si trova all'interno dell'atrio (fig. 67), da qui sulla sinistra vi è la porta d'ingresso dell'appartamento (fig. 68).

Una volta varcata la porta vi è un lungo corridoio (fig. 69) che disimpegna le tre camere (figg. 70-71-72-73-74) che si trovano sulla sinistra, ognuna con affaccio tramite finestre al cortile condominiale, e in fondo al corridoio vi è il bagno (fig. 75).

L'appartamento è pavimentato con piastrelle in ceramica a fantasia ad eccezione della camera 2 che è pavimentata con ceramica beige.

Dotazione degli impianti

L'immobile è previsto dei seguenti impianti:

Idrico-sanitario – Elettrico – Citofono

Stato di conservazione

L'immobile presenta un discreto stato di manutenzione

Identificazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dall'intera quota

IMMOBILE 10

- Comune: Gravina di Catania
- Via Gramsci , 15
- Catastali: Foglio 4 – Particella 205 sub. 9
- Categoria: A/2
- Classe 2
- Consistenza 4,5 vani
- Rendita catastale: € 244,03
- Esposizione: Sud
- altezza interna utile , h = 3,0

Vani	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
Camera 1	3,9 x 3,6	14,04
Camera 2	(2,0 x 3,6) + (3,2 x 4,0)	20,0
Camera 3	4,3 x 4,1	17,63
Corridoio	(4,1 x 1,4) +(3,6 x 1,0)	9,34
Bagno	3,2 x 1,3	4,16
Superficie netta immobile		65,17

Lotto 4

Misterbianco – Via Luigi Pirandello, 26 – Via Giordano Bruno, 2

PIANTA PIANO SECONDO H. 3.20



Fig. 27 - Schema planimetria stato dei luoghi immobile 11

Descrizione dell'immobile

Il lotto in questione è costituito da un immobile posto al secondo piano e del garage di pertinenza, posto al livello seminterrato.

L'edificio si trova in posizione angolare tra la Via Luigi Pirandello e la Via Giordano Bruno, e vi sono due ingressi, dalla Via L. Pirandello (fig. 76) l'ingresso pedonale e principale dell'edificio, mentre dalla Via G. Bruno quello carrabile (fig. 94).

Dalla Via Pirandello si accede tramite portone d'ingresso, prospiciente sulla pubblica via, da qui vi è un lungo corridoio coperto (fig. 77) che porta all'atrio condominiale.

Si arriva al pianerottolo (fig. 78) o tramite rampa di scala o tramite ascensore.

L'appartamento in oggetto si trova al secondo piano, dal pianerottolo tramite porta d'ingresso si arriva al salone (fig. 79-80), da qui si accede al corridoio (fig. 85) che disimpegna tutti gli altri vani, la cucina (fig. 82), il bagno (fig. 86), e le tre camere da letto, (fig. 88-89-90-91). L'appartamento ha di pertinenza il garage posto al piano seminterrato (foto 95), al quale si accede o internamente tramite ascensore che porta al piano, o dalla via G. Bruno dall'ingresso carabile.

Dotazione degli impianti

Stato di conservazione

Le condizioni generali dell'edificio sono buone.

Identificazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dall'intera quota di proprietà

Dotazione degli impianti

L'immobile è previsto dei seguenti impianti:

Idrico-sanitario – Termico -Elettrico,

IMMOBILE 11

- Comune: Misterbianco (CT)
- Via: Luigi Pirandello n. 26
- Catastali: Foglio 19 – Particella 499 – Sub 9
- Esposizione: Est-Ovest

Vani	Dimensioni (m)	Superficie netta (m²)
Salone	(4,5 x 6,0)+ (4,5 x 4,3)	46,35
Cucina	4,0 x 3,0	12,00
Letto 1	3,9 x 3,8	14,82

Letto 2	4,4 x 3,8	16,72
Letto 3	2,4 x 3,2	7,68
Corridoio	(1,1 x 3,6) + (2,0 x 1,2)	6,36
Bagno	1,7 x 2,8	4,76
Lavanderia	1,7 x 2,8	4,76
Superficie netta immobile		113,45

Superficie	Dimensioni (m)	Superficie netta (m²)
Ballatoio 1	(5,0 x 1,3) + (9,3 x 1,4)	19,52
Ballatoio 2	(5,0 x 1,3) + (6,2 x 1,3) + (3,8 x 1,3)	19,02
Superficie per arrotondamento		39,00

IMMOBILE 12

- Comune: Misterbianco (CT)
- Via: Luigi Pirandello n. 26, Via Giordano Bruno, 6
- Catastali: Foglio 19 – Particella 499 – Sub 19
- h=2,75

Superficie	Dimensioni (m)	Superficie netta (m²)
garage	5,5 x 4,5	24,75
Superficie		24,75

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);

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'appartamento è stata dedotta sommando:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superficie lorda); I muri interni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: - nella misura del 30%, fino a mq. 25; - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- Superficie scoperta a giardino e similare La superficie dei parchi, giardini e simili:
 - 1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie è stata arrotondata al metro quadro per eccesso (D.P.R. 138/98)

Sulla base delle superiori premesse è stata dedotta la superficie commerciale complessiva delle Unità immobiliari oggetto di perizia:

Criteri estimativi

Al fine di determinare il più attendibile valore di mercato del bene oggetto di stima si ritiene di procedere utilizzando i due seguenti metodi di stima:

- 1. stima comparativa – sintetica;**
- 2. stima analitica – capitalizzazione del reddito.**

Stima comparativa – sintetica

Date le caratteristiche dei beni oggetto di stima, che li rendono collocabili sul mercato, per la valutazione si è fatto ricorso al procedimento di stima comparativo secondo la modalità della “Stima Sintetica”. Tale procedimento consiste nel determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima attraverso un confronto con beni analoghi di cui si conoscono i valori di mercato. In particolare, nel caso in esame, sono stati considerati immobili aventi caratteristiche analoghe ed ubicati nella stessa zona.

Per la stima del valore di mercato è proceduto considerando i valori unitari di mercato (al m²) praticati nelle zone in cui ricadono gli immob oggetto di perizia e correggendo opportunamente tali valori in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Le principali caratteristiche confrontate sono: sito, struttura, condizioni manutentive, condizioni intrinseche ed estrinseche. Tale confronto, insieme alle indicazioni provenienti da operatori del settore edilizio (come la banca dati dell’ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio) permettono di stabilire il valore al metro quadro dell’immobile trattato.

Stima analitica - capitalizzazione del reddito

Date le caratteristiche e le attuali condizioni dell’immobile che lo rendono idoneo ad una eventuale locazione, per la valutazione del valore di mercato

si è utilizzato il metodo della capitalizzazione del reddito. Tale metodo consiste nell'attualizzare finanziariamente la redditività costante e continuativa futura di un immobile. Il concetto di capitalizzazione deriva dalla formula dell'ammortamento. In particolare, al fine di calcolare il valore del reddito fisso dato dal canone locativo si considera la seguente espressione:

$$C_n = \frac{a}{r_c}$$

avendo indicato con C_n il capitale finale, con a il reddito annuo e con r_c il tasso di capitalizzazione.

Considerazioni finali

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare la media aritmetica dei valori ottenuti con i due criteri di stima utilizzati.

$$V_1 = \frac{V_{s1} + V_{c1}}{2}$$

Lotto 1

IMMOBILE 1

Consistenza	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie (m ²) commerciale
Garage	28,8	1	28,8
<i>Totale superficie commerciale per arrotondamento</i>			29

Stima comparativa – sintetica

Il prezzo unitario di mercato (al m²) praticato a Belpasso, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per box in normale stato conservativo,

risulta variabile tra un minimo di 430,00 €/m² ed un massimo di 600,00 €/m²; valori confermati dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio” e sono relativi al secondo semestre 2018 (allegato 8).

Considerata la precedente descrizione delle caratteristiche, dello stato manutentivo, delle rifiniture si ritiene equo assegnare un valore di € 400,00 al metro quadro.

Considerato che l’immobile ha una superficie commerciale, pari a 29 m², si ottiene un valore di mercato dell’appartamento pari a:

$$400 \text{ €/m}^2 \times 29 \text{ m}^2 = 11.600 \text{ €}$$

Stima analitica - capitalizzazione del reddito

Sulla base dei dati osservati risulta che i valori di locazione (€/m² × mese) praticati a Belpasso, nella zona in cui ricade l’immobile oggetto di perizia, per abitazioni di tipo villa in normale stato conservativo, risultano variabili tra un minimo di 1,8 €/m² mese ed un massimo di 2,5 €/m² mese.

Sulla base delle caratteristiche dell’immobile oggetto di stima può prendersi come prezzo unitario di mercato il valore di 1,6 €/m² mese

Considerato che l’appartamento ha una superficie commerciale pari a 29m² si ottiene un reddito lordo mensile pari a:

$$1,6 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 29 \text{ m}^2 = \text{€ } 360,00 \text{ €/mese}$$

Per l’immobile oggetto di perizia può ritenersi equo, quindi, un reddito lordo annuo, considerando quello mensile per arrotondamento di 40,00 €/mese, pari a:

$$40,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 480,00 \text{ €}$$

Considerando le spese annue (manutenzione ordinaria, imposte, ecc.) pari al 20% del reddito annuo lordo, si ottiene un reddito annuo netto pari a:

$$480,00\text{€} - (480,00\text{€} \times 0,2) = 384,00 \text{ €}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione del 3%, si ottiene un valore pari a:

$$C_n = \frac{a}{r_c} = \frac{384,00 \text{ €}}{0,03} = 12.800,00 \text{ €}$$

Considerazioni finali

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare la media aritmetica dei valori ottenuti con i due criteri di stima utilizzati.

$$V_1 = \frac{V_{s1} + V_{c1}}{2} = \frac{11.600,00\text{€} + 12.800,00\text{€}}{2} = 12.200,00\text{€}$$

il valore di mercato dell'immobile, risulta quindi essere **€ 12.200,00**

IMMOBILE 2

Consistenza	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente di ragguglio	Superficie (m ²) commerciale
Appartamento	137	1	137,00
Portico e balconi	70,00	(25 x 0,3) + (45 x 0,1)	12,00
Totale superficie commerciale			149,00

Stima comparativa – sintetica

Il prezzo unitario di mercato (al m²) praticato a Belpasso, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per ville e villini in normale stato conservativo, risulta variabile tra un minimo di 700,00 €/m² ed un massimo di 1000,00 €/m²; valori confermati dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio" e sono relativi al secondo semestre 2018 (allegato 8).

Considerata la precedente descrizione delle caratteristiche, dello stato manutentivo, delle rifiniture si ritiene equo assegnare un valore di € 500,00 al metro quadro.

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale, pari a 149 m², si ottiene un valore di mercato dell'appartamento pari a:

$$500\text{€}/\text{m}^2 \times 149\text{ m}^2 = 74.500\text{€}$$

Stima analitica - capitalizzazione del reddito

Sulla base dei dati osservati risulta che i valori di locazione ($\text{€}/\text{m}^2 \times \text{mese}$) praticati a Belpasso, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per abitazioni di tipo villa in normale stato conservativo, risultano variabili tra un minimo di $2,4 \text{ €}/\text{m}^2 \text{ mese}$ ed un massimo di $3,4 \text{ €}/\text{m}^2 \text{ mese}$.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima può prendersi come prezzo unitario di mercato il valore di $1,8 \text{ €}/\text{m}^2 \text{ mese}$

Considerato che l'appartamento ha una superficie commerciale pari a 149 m^2 si ottiene un reddito lordo mensile pari a:

$$1,8 \text{ €}/\text{m}^2 \text{ mese} \times 149 \text{ m}^2 = \text{€ } 268,20 \text{ €/mese}$$

Per l'immobile oggetto di perizia può ritenersi equo, quindi, un reddito lordo annuo, considerando quello mensile per arrotondamento di $250,00 \text{ €/mese}$, pari a:

$$250,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.000,00 \text{ €}$$

Considerando le spese annue (manutenzione ordinaria, imposte, ecc.) pari al 20% del reddito annuo lordo, si ottiene un reddito annuo netto pari a:

$$3.000,00\text{€} - (3.000,00\text{€} \times 0,2) = 2.400,00 \text{ €}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione del 3%, si ottiene un valore pari a:

$$C_n = \frac{a}{r_c} = \frac{2.400,00 \text{ €}}{0,03} = 80.000,00 \text{ €}$$

Considerazioni finali

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare la media aritmetica dei valori ottenuti con i due criteri di stima utilizzati.

$$V_1 = \frac{V_{s1} + V_{c1}}{2} = \frac{74.500,00 \text{ €} + 80.000,00 \text{ €}}{2} = 77.250,00 \text{ €}$$

il valore di mercato dell'immobile, risulta quindi essere **€ 77.250,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE 3

Consistenza	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie (m ²) commerciale
Appartamento	95	1	95,00
Portico e balconi	35	(25 x 0,3) + (10 x 0,1)	8,5
Totale superficie commerciale per arrotondamento			104

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima comparativa – sintetica

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il prezzo unitario di mercato (al m²) praticato a Belpasso, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per ville e villini in normale stato conservativo, risulta variabile tra un minimo di 700,00 €/m² ed un massimo di 1000,00 €/m²; valori confermati dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio” e sono relativi al secondo semestre 2018 (allegato 8).

Considerata la precedente descrizione delle caratteristiche, dello stato manutentivo, delle rifiniture si ritiene equo assegnare un valore di € 500,00 al metro quadro.

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale, pari a 104 m², si ottiene un valore di mercato dell'appartamento pari a:

$$500 \text{ €/m}^2 \times 104 \text{ m}^2 = 52.000 \text{ €}$$

Stima analitica - capitalizzazione del reddito

Sulla base dei dati osservati risulta che i valori di locazione (€/m² × mese) praticati a Belpasso, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per abitazioni di tipo villa in normale stato conservativo, risultano variabili tra un minimo di 2,4 €/m² mese ed un massimo di 3,4 €/m² mese.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima può prendersi come prezzo unitario di mercato il valore di 1,8 €/m² mese

Considerato che l'appartamento ha una superficie commerciale pari a 104m²

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

si ottiene un reddito lordo mensile pari a:
 $1,8 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 104 \text{ m}^2 = \text{€ } 187,20 \text{ €/mese}$

Per l'immobile oggetto di perizia può ritenersi equo, quindi, un reddito lordo annuo, considerando quello mensile per arrotondamento di 180,00 €/mese, pari a:

$180,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 2.160,00 \text{ €}$

Considerando le spese annue (manutenzione ordinaria, imposte, ecc.) pari al 20% del reddito annuo lordo, si ottiene un reddito annuo netto pari a:

$2.160,00\text{€} - (2.160,00\text{€} \times 0,2) = 1.728,00 \text{ €}$

Assumendo un tasso di capitalizzazione del 3%, si ottiene un valore pari a:

$$C_n = \frac{a}{r_c} = \frac{1.728,00 \text{ €}}{0,03} = 57.600,00 \text{ €}$$

Considerazioni finali

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare la media aritmetica dei valori ottenuti con i due criteri di stima utilizzati.

$$V_1 = \frac{V_{s1} + V_{c1}}{2} = \frac{57.600,00 \text{ €} + 52.000,00 \text{ €}}{2} = 54.800,00 \text{ €}$$

il valore di mercato dell'immobile, risulta quindi essere **€ 54.800,00**

IMMOBILE 4

Consistenza	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie (m ²) commerciale
Appartamento	85	1	85
Portico e balconi	48	(25 x 0,3) + (23 x 0,1)	9,8
<i>Totale superficie commerciale per arrotondamento</i>			95

Stima comparativa – sintetica

Il prezzo unitario di mercato (al m²) praticato a Belpasso, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per ville e villini in normale stato conservativo, risulta variabile tra un minimo di 700,00 €/m² ed un massimo di 1000,00 €/m²; valori confermati dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio” e sono relativi al secondo semestre 2018 (allegato 8).

Considerata la precedente descrizione delle caratteristiche, dello stato manutentivo, delle rifiniture si ritiene equo assegnare un valore di € 500,00 al metro quadro.

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale, pari a 95 m², si ottiene un valore di mercato dell'appartamento pari a:

$$500 \text{ €/m}^2 \times 95 \text{ m}^2 = 47.500 \text{ €}$$

Stima analitica - capitalizzazione del reddito

Sulla base dei dati osservati risulta che i valori di locazione (€/m² × mese) praticati a Belpasso, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per abitazioni di tipo villa in normale stato conservativo, risultano variabili tra un minimo di 2,4 €/m² mese ed un massimo di 3,4 €/m² mese.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima può prendersi come prezzo unitario di mercato il valore di 1,8 €/m² mese

Considerato che l'appartamento ha una superficie commerciale pari a 95 m² si ottiene un reddito lordo mensile pari a:

$$1,8 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 95 \text{ m}^2 = \text{€ } 171,00 \text{ €/mese}$$

Per l'immobile oggetto di perizia può ritenersi equo, quindi, un reddito lordo annuo, considerando quello mensile per arrotondamento di 170,00 €/mese, pari a:

$$170,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 2.040,00 \text{ €}$$

Considerando le spese annue (manutenzione ordinaria, imposte, ecc.) pari al 20% del reddito annuo lordo, si ottiene un reddito annuo netto pari a:

$$2.040,00\text{€} - (2.040,00\text{€} \times 0,2) = 1.632,00 \text{ €}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione del 3%, si ottiene un valore pari a:

$$C_n = \frac{a}{r_c} = \frac{1.632,00 \text{ €}}{0,03} = 54.400,00 \text{ €}$$

Considerazioni finali

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare la media aritmetica dei valori ottenuti con i due criteri di stima utilizzati.

$$V_1 = \frac{V_{s1} + V_{c1}}{2} = \frac{47.500,00 \text{ €} + 54.400,00 \text{ €}}{2} = 50.950,00 \text{ €}$$

il valore di mercato dell'immobile, risulta quindi essere per arrotondamento
€ 50.950,00

IMMOBILE 5

Consistenza	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie (m ²) commerciale
Appartamento	112	1	112
Portico e balconi	74	(25 x 0,3) + (49 x 0,1)	12,4
<i>Totale superficie commerciale per arrotondamento</i>			125

Stima comparativa – sintetica

Il prezzo unitario di mercato (al m²) praticato a Belpasso, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per ville e villini in normale stato conservativo, risulta variabile tra un minimo di 700,00 €/m² ed un massimo di 1000,00 €/m²; valori confermati dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio" e sono relativi al secondo semestre 2018 (allegato 8).

Considerata la precedente descrizione delle caratteristiche, dello stato manutentivo, delle rifiniture si ritiene equo assegnare un valore di € 500,00 al metro quadro.

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale, pari a 125 m², si ottiene un valore di mercato dell'appartamento pari a:

$$500 \text{ €/m}^2 \times 125 \text{ m}^2 = 62.500 \text{ €}$$

Stima analitica - capitalizzazione del reddito

Sulla base dei dati osservati risulta che i valori di locazione (€/m² × mese) praticati a Belpasso, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per abitazioni di tipo villa in normale stato conservativo, risultano variabili tra un minimo di 2,4 €/m² mese ed un massimo di 3,4 €/m² mese.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima può prendersi come prezzo unitario di mercato il valore di 1,8 €/m² mese

Considerato che l'appartamento ha una superficie commerciale pari a 125 m² si ottiene un reddito lordo mensile pari a:

$$1,8 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 125 \text{ m}^2 = \text{€ } 225,00 \text{ €/mese}$$

Per l'immobile oggetto di perizia può ritenersi equo, quindi, un reddito lordo annuo, considerando quello mensile per arrotondamento di 220,00 €/mese, pari a:

$$220,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 2.640,00 \text{ €}$$

Considerando le spese annue (manutenzione ordinaria, imposte, ecc.) pari al 20% del reddito annuo lordo, si ottiene un reddito annuo netto pari a:

$$2.640,00\text{€} - (2.640,00\text{€} \times 0,2) = 2.112,00 \text{ €}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione del 3%, si ottiene un valore pari a:

$$C_n = \frac{a}{r_c} = \frac{2.112,00 \text{ €}}{0,03} = 70.400,00 \text{ €}$$

Considerazioni finali

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto

di stima, si ritiene opportuno determinare la media aritmetica dei valori ottenuti con i due criteri di stima utilizzati.

$$V_1 = \frac{V_{s1} + V_{c1}}{2} = \frac{62.500,00 \text{ €} + 70.400,00 \text{ €}}{2} = 66.450,00 \text{ €}$$

il valore di mercato dell'immobile, risulta quindi essere **€ 66.450,00**

IMMOBILE 6

Consistenza	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente di ragguglio	Superficie (m ²) commerciale
Appartamento	132	1	132
Portico e balconi	58	(25 x 0,3) + (33 x 0,1)	10,8
Totale superficie commerciale per arrotondamento			143

Stima comparativa – sintetica

Il prezzo unitario di mercato (al m²) praticato a Belpasso, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per ville e villini in normale stato conservativo, risulta variabile tra un minimo di 700,00 €/m² ed un massimo di 1000,00 €/m²; valori confermati dalla "Banca dati" delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio" e sono relativi al secondo semestre 2018 (allegato 8).

Considerata la precedente descrizione delle caratteristiche, dello stato manutentivo, delle rifiniture si ritiene equo assegnare un valore di € 500,00 al metro quadro.

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale, pari a 143 m², si ottiene un valore di mercato dell'appartamento pari a:

$$500 \text{ €/m}^2 \times 143 \text{ m}^2 = 71.500 \text{ €}$$

Stima analitica - capitalizzazione del reddito

Sulla base dei dati osservati risulta che i valori di locazione (€/m² × mese)

praticati a Belpasso, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per abitazioni di tipo villa in normale stato conservativo, risultano variabili tra un minimo di 2,4 €/m² mese ed un massimo di 3,4 €/m² mese.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima può prendersi come prezzo unitario di mercato il valore di 1,8 €/m² mese

Considerato che l'appartamento ha una superficie commerciale pari a 143 m² si ottiene un reddito lordo mensile pari a:

$$1,8 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 143 \text{ m}^2 = \text{€ } 257,40 \text{ €/mese}$$

Per l'immobile oggetto di perizia può ritenersi equo, quindi, un reddito lordo annuo, considerando quello mensile per arrotondamento di 250,00 €/mese, pari a:

$$250,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.000,00 \text{ €}$$

Considerando le spese annue (manutenzione ordinaria, imposte, ecc.) pari al 20% del reddito annuo lordo, si ottiene un reddito annuo netto pari a:

$$3.000,00\text{€} - (3.000,00\text{€} \times 0,2) = 2.400,00 \text{ €}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione del 3%, si ottiene un valore pari a:

$$C_n = \frac{a}{r_c} = \frac{2.400,00 \text{ €}}{0,03} = 80.000,00 \text{ €}$$

Considerazioni finali

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare la media aritmetica dei valori ottenuti con i due criteri di stima utilizzati.

$$V_1 = \frac{V_{s1} + V_{c1}}{2} = \frac{71.500,00 \text{ €} + 80.000,00 \text{ €}}{2} = 75.750,00 \text{ €}$$

il valore di mercato dell'immobile, risulta quindi essere **€ 75.750,00**

IMMOBILE 7

Consistenza	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie (m ²) commerciale
Deposito	84	0,5	42
Totale superficie commerciale per arrotondamento			42

Stima comparativa – sintetica

Il prezzo unitario di mercato (al m²) praticato a Belpasso, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per ville e villini in normale stato conservativo, risulta variabile tra un minimo di 700,00 €/m² ed un massimo di 1000,00 €/m²; valori confermati dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio” e sono relativi al secondo semestre 2018 (allegato 8).

Considerata la precedente descrizione delle caratteristiche, dello stato manutentivo, delle rifiniture si ritiene equo assegnare un valore di € 500,00 al metro quadro.

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale, pari a 42 m², si ottiene un valore di mercato dell'appartamento pari a:

$$500 \text{ €/m}^2 \times 42 \text{ m}^2 = 21.000 \text{ €}$$

Stima analitica - capitalizzazione del reddito

Sulla base dei dati osservati risulta che i valori di locazione (€/m² × mese) praticati a Belpasso, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per abitazioni di tipo villa in normale stato conservativo, risultano variabili tra un minimo di 2,4 €/m² mese ed un massimo di 3,4 €/m² mese.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima può prendersi come prezzo unitario di mercato il valore di 1,8 €/m² mese

Considerato che l'appartamento ha una superficie commerciale pari a 42 m² si ottiene un reddito lordo mensile pari a:

$$1,8 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 42 \text{ m}^2 = \text{€ } 75,60 \text{ €/mese}$$

Per l'immobile oggetto di perizia può ritenersi equo, quindi, un reddito lordo annuo, considerando quello mensile per arrotondamento di 75,00 €/mese, pari a:

$$75,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 900,00 \text{ €}$$

Considerando le spese annue (manutenzione ordinaria, imposte, ecc.) pari al 20% del reddito annuo lordo, si ottiene un reddito annuo netto pari a:

$$900,00\text{€} - (900,00\text{€} \times 0,2) = 720,00 \text{ €}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione del 3%, si ottiene un valore pari a:

$$C_n = \frac{a}{r_c} = \frac{720,00 \text{ €}}{0,03} = 24.000,00 \text{ €}$$

il valore di mercato dell'immobile, risulta quindi essere **€ 24.000,00**

Riepilogo valore del lotto

Immobile	Descrizione	Valore (€)
1	Garage	12.200,00
2	Appartamento Blu	77.250,00
3	Appartamento Verde	54.800,00
4	Appartamento Rosso	50.950,00
5	Appartamento Arancione	66.450,00
6	Appartamento Giallo	75.750,00
7	Deposito	24.000,00
Totale Lotto 1		361.400,00

Lotto 2

IMMOBILE 8

Consistenza	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie (m ²) commerciale
Appartamento	126	1	126
Portico e balconi	40	(25 x 0,3) + (15 x 0,1)	9
Totale superficie commerciale per arrotondamento			135

Stima comparativa – sintetica

Il prezzo unitario di mercato (al m²) praticato a Catania, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per abitazioni di tipo civile in normale

stato conservativo, risulta variabile tra un minimo di 1150,00 €/m² ed un massimo di 1700,00 €/m²; valori confermati dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio” e sono relativi al secondo semestre 2018 (allegato 8).

Considerata la precedente descrizione delle caratteristiche, dello stato manutentivo, delle rifiniture si ritiene equo assegnare un valore di € 1.400,00 al metro quadro.

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale, pari a 135 m², si ottiene un valore di mercato dell'appartamento pari a:

$$1.400 \text{ €/m}^2 \times 135 \text{ m}^2 = 189.000,00 \text{ €}$$

Stima analitica - capitalizzazione del reddito

Sulla base dei dati osservati risulta che i valori di locazione (€/m² × mese) praticati a Catania, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, risultano variabili tra un minimo di 3,8 €/m² mese ed un massimo di 5,6 €/m² mese.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima può prendersi come prezzo unitario di mercato il valore di 4,6 €/m² mese

Considerato che l'appartamento ha una superficie commerciale pari a 135 m² si ottiene un reddito lordo mensile pari a:

$$4,60 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 135 \text{ m}^2 = \text{€ } 621,00 \text{ €/mese}$$

Per l'immobile oggetto di perizia può ritenersi equo, quindi, un reddito lordo annuo, considerando quello mensile per arrotondamento di 620,00 €/mese, pari a:

$$620,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 7.440,00 \text{ €}$$

Considerando le spese annue (manutenzione ordinaria, imposte, ecc.) pari al 20% del reddito annuo lordo, si ottiene un reddito annuo netto pari a:

$$7.440,00\text{€} - (7.440,00\text{€} \times 0,2) = 5.952,00 \text{ €}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione del 3%, si ottiene un valore pari a:

$$C_n = \frac{a}{r_c} = \frac{5.952,00 \text{ €}}{0,03} = 198.400,00 \text{ €}$$

Considerazioni finali

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare la media aritmetica dei valori ottenuti con i due criteri di stima utilizzati.

$$V_1 = \frac{V_{s1} + V_{c1}}{2} = \frac{189.000,00 \text{ €} + 198.400,00 \text{ €}}{2} = 193.700,00 \text{ €}$$

il valore di mercato dell'immobile, risulta quindi essere **€ 193.700,00**

IMMOBILE 9

Consistenza	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie (m ²) commerciale
Garage	25,60	1	25,60
<i>Totale superficie commerciale per arrotondamento</i>			26

Stima comparativa – sintetica

Il prezzo unitario di mercato (al m²) praticato a Catania, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per box in normale stato conservativo, risulta variabile tra un minimo di 1100,00 €/m² ed un massimo di 1650,00 €/m²; valori confermati dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio" e sono relativi al secondo semestre 2018 (allegato 8). Considerata la precedente descrizione delle caratteristiche, dello stato manutentivo, delle rifiniture si ritiene equo assegnare un valore di € 1300,00 al metro quadro.

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale, pari a 26 m², si ottiene un valore di mercato dell'appartamento pari a:

$$1300 \text{ €/m}^2 \times 26 \text{ m}^2 = 33.800 \text{ €}$$

Stima analitica - capitalizzazione del reddito

Sulla base dei dati osservati risulta che i valori di locazione ($\text{€}/\text{m}^2 \times \text{mese}$) praticati a Belpasso, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per abitazioni di tipo villa in normale stato conservativo, risultano variabili tra un minimo di $4,6 \text{ €}/\text{m}^2 \text{ mese}$ ed un massimo di $6,9 \text{ €}/\text{m}^2 \text{ mese}$.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima può prendersi come prezzo unitario di mercato il valore di $5,0 \text{ €}/\text{m}^2 \text{ mese}$

Considerato che l'appartamento ha una superficie commerciale pari a 26 m^2 si ottiene un reddito lordo mensile pari a:

$$5,0 \text{ €}/\text{m}^2 \text{ mese} \times 26 \text{ m}^2 = \text{€ } 130,00 \text{ €/mese}$$

Per l'immobile oggetto di perizia può ritenersi equo, quindi, un reddito lordo annuo, considerando quello mensile per arrotondamento di $130,00 \text{ €/mese}$, pari a:

$$130,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 1.560,00 \text{ €}$$

Considerando le spese annue (manutenzione ordinaria, imposte, ecc.) pari al 20% del reddito annuo lordo, si ottiene un reddito annuo netto pari a:

$$1560,00\text{€} - (1560,00\text{€} \times 0,2) = 1.248,00 \text{ €}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione del 3%, si ottiene un valore pari a:

$$C_n = \frac{a}{r_c} = \frac{1.248,00 \text{ €}}{0,03} = 41.600,00 \text{ €}$$

Considerazioni finali

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare la media aritmetica dei valori ottenuti con i due criteri di stima utilizzati.

$$V_1 = \frac{V_{s1} + V_{c1}}{2} = \frac{41.600,00 \text{ €} + 33.800,00 \text{ €}}{2} = 33.700,00 \text{ €}$$

il valore di mercato dell'immobile, risulta quindi essere **€ 33.700,00**

Immobile	Descrizione	Valore (€)
8	Appartamento	193.700,00
9	Garage	33.700,00
Totale Lotto 1		227.400,00

Lotto 3

IMMOBILE 10

Consistenza	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie (m ²) commerciale
Appartamento	72	1	72
Totale superficie commerciale per arrotondamento			72

Stima comparativa – sintetica

Il prezzo unitario di mercato (al m²) praticato a Gravina, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, risulta variabile tra un minimo di 950,00 €/m² ed un massimo di 1400,00 €/m²; valori confermati dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio" e sono relativi al secondo semestre 2018 (allegato 8).

Considerata la precedente descrizione delle caratteristiche, dello stato manutentivo, delle rifiniture si ritiene equo assegnare un valore di € 1.000,00 al metro quadro.

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale, pari a 72 m², si ottiene un valore di mercato dell'appartamento pari a:

$$1.000 \text{ €/m}^2 \times 72 \text{ m}^2 = 72.000,00 \text{ €}$$

Stima analitica - capitalizzazione del reddito

Sulla base dei dati osservati risulta che i valori di locazione (€/m² × mese) praticati a Catania, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per

abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, risultano variabili tra un minimo di 3,4 €/m² mese ed un massimo di 5,0 €/m² mese.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima può prendersi come prezzo unitario di mercato il valore di 4,0 €/m² mese

Considerato che l'appartamento ha una superficie commerciale pari a 72 m² si ottiene un reddito lordo mensile pari a:

$$4,00 \text{ €/ m}^2 \text{ mese} \times 72 \text{ m}^2 = \text{€ } 288,00 \text{ €/mese}$$

Per l'immobile oggetto di perizia può ritenersi equo, quindi, un reddito lordo annuo, considerando quello mensile per arrotondamento di 280,00 €/mese, pari a:

$$280,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.360,00 \text{ €}$$

Considerando le spese annue (manutenzione ordinaria, imposte, ecc.) pari al 20% del reddito annuo lordo, si ottiene un reddito annuo netto pari a:

$$3.360,00\text{€} - (3.360,00\text{€} \times 0,2) = 2.688,00 \text{ €}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione del 3%, si ottiene un valore pari a:

$$C_n = \frac{a}{r_c} = \frac{2.688,00 \text{ €}}{0,03} = 89.600,00 \text{ €}$$

Considerazioni finali

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare la media aritmetica dei valori ottenuti con i due criteri di stima utilizzati.

$$V_1 = \frac{V_{s1} + V_{c1}}{2} = \frac{72.000,00 \text{ €} + 89.600,00 \text{ €}}{2} = 80.800,00 \text{ €}$$

il valore di mercato dell'immobile, risulta quindi essere **€ 80.800,00**

Lotto 4

IMMOBILE 11

Consistenza	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie (m ²) commerciale
Appartamento	125	1	125
Portico e balconi	39	(25 x 0,3) + (14 x 0,1)	8,9
Totale superficie commerciale per arrotondamento			134

Stima comparativa – sintetica

Il prezzo unitario di mercato (al m²) praticato a Misterbianco, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, risulta variabile tra un minimo di 780,00 €/m² ed un massimo di 1150,00 €/m²; valori confermati dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio” e sono relativi al secondo semestre 2018 (allegato 8).

Considerata la precedente descrizione delle caratteristiche, dello stato manutentivo, delle rifiniture si ritiene equo assegnare un valore di € 1.000,00 al metro quadro.

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale, pari a 134 m², si ottiene un valore di mercato dell'appartamento pari a:

$$1.000 \text{ €/m}^2 \times 134 \text{ m}^2 = 134.000,00 \text{ €}$$

Stima analitica - capitalizzazione del reddito

Sulla base dei dati osservati risulta che i valori di locazione (€/m² × mese) praticati a Misterbianco, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, risultano variabili tra un minimo di 2,6 €/m² mese ed un massimo di 3,9 €/m² mese.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima può prendersi

come prezzo unitario di mercato il valore di 3,2 €/m² mese

Considerato che l'appartamento ha una superficie commerciale pari a 134 m² si ottiene un reddito lordo mensile pari a:

$$3,20 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 134 \text{ m}^2 = \text{€ } 428,80 \text{ €/mese}$$

Per l'immobile oggetto di perizia può ritenersi equo, quindi, un reddito lordo annuo, considerando quello mensile per arrotondamento di 430,00 €/mese, pari a:

$$430,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 5.160,00 \text{ €}$$

Considerando le spese annue (manutenzione ordinaria, imposte, ecc.) pari al 20% del reddito annuo lordo, si ottiene un reddito annuo netto pari a:

$$5.160,00\text{€} - (5.160,00\text{€} \times 0,2) = 4.128,00 \text{ €}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione del 3%, si ottiene un valore pari a:

$$C_n = \frac{a}{r_c} = \frac{4.128,00 \text{ €}}{0,03} = 137.600,00 \text{ €}$$

Considerazioni finali

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare la media aritmetica dei valori ottenuti con i due criteri di stima utilizzati.

$$V_1 = \frac{V_{s1} + V_{c1}}{2} = \frac{134.000,00 \text{ €} + 137.600,00 \text{ €}}{2} = 135.800,00 \text{ €}$$

il valore di mercato dell'immobile, risulta quindi essere **€ 135.800,00**

IMMOBILE 12

Consistenza	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente di ragguglio	Superficie (m ²) commerciale
Garage	27	1	27
Totale superficie commerciale per arrotondamento			27

Stima comparativa – sintetica

Il prezzo unitario di mercato (al m²) praticato a Misterbianco, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per box in normale stato conservativo, risulta variabile tra un minimo di 720,00 €/m² ed un massimo di 1000,00 €/m²; valori confermati dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio” e sono relativi al secondo semestre 2018 (allegato 8).

Considerata la precedente descrizione delle caratteristiche, dello stato manutentivo, delle rifiniture si ritiene equo assegnare un valore di € 860,00 al metro quadro.

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale, pari a 27 m², si ottiene un valore di mercato dell'appartamento pari a:

$$860 \text{ €/m}^2 \times 27 \text{ m}^2 = 23.220 \text{ €}$$

Stima analitica - capitalizzazione del reddito

Sulla base dei dati osservati risulta che i valori di locazione (€/m² × mese) praticati a Misterbianco, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per box in normale stato conservativo, risultano variabili tra un minimo di 3,0 €/m² mese ed un massimo di 4,2 €/m² mese.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima può prendersi come prezzo unitario di mercato il valore di 3,6 €/m² mese

Considerato che l'appartamento ha una superficie commerciale pari a 27 m² si ottiene un reddito lordo mensile pari a:

$$3,6 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 27 \text{ m}^2 = \text{€ } 97,20 \text{ €/mese}$$

Per l'immobile oggetto di perizia può ritenersi equo, quindi, un reddito lordo annuo, considerando quello mensile per arrotondamento di 90,00 €/mese, pari a:

$$90,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 1.080,00 \text{ €}$$

Considerando le spese annue (manutenzione ordinaria, imposte, ecc.) pari al 20% del reddito annuo lordo, si ottiene un reddito annuo netto pari a:

$$1080,00\text{€} - (1080,00\text{€} \times 0,2) = 864,00 \text{ €}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione del 3%, si ottiene un valore pari a:

$$C_n = \frac{a}{r_c} = \frac{864,00 \text{ €}}{0,03} = 28.800,00 \text{ €}$$

Considerazioni finali

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare la media aritmetica dei valori ottenuti con i due criteri di stima utilizzati.

$$V_1 = \frac{V_{s1} + V_{c1}}{2} = \frac{23.200,00 \text{ €} + 28.800,00 \text{ €}}{2} = 26.000,00 \text{ €}$$

il valore di mercato dell'immobile, risulta quindi essere **€26.000,00**

Immobile	Descrizione	Valore (€)
8	Appartamento	135.800,00
9	Garage	26.000,00
Totale Lotto 1		161.800,00

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;*

Lotto 1

IMMOBILI 1-2-3-4-5-6-7

La riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi, si può quantificare nella misura del 20%.

€ (361.400,00 – 72.280,00) = € 289.120,00

Si reputa quindi congruo assegnare come valore del lotto 1 da vendere mediante asta giudiziaria, per arrotondamento **€ 290.000,00** (Diconsi Euro Duecentonovantamila/00)

Lotto 2 **IMMOBILI 8-9**

La riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi, si può quantificare nella misura del 15%.

€ (227.400,00 – 34.110,00) = € 193.290,00

Si reputa quindi congruo assegnare come valore del lotto 2 da vendere mediante asta giudiziaria, per arrotondamento **€ 190.000,00** (Diconsi Euro Centonovantamila/00)

Lotto 3 **IMMOBILE 10**

La riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi, si può quantificare nella misura del 15%.

€ (80.800,00 – 12.120,00) = € 68.680

Si reputa quindi congruo assegnare come valore del lotto 3 da vendere mediante asta giudiziaria, per arrotondamento **€ 68.000,00** (Diconsi Euro Sessantottomila/00)

IMMOBILI 11-12

La riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi, si può quantificare nella misura del 15%.

€ (161.800,00 – 24.270,00) = € 137.530,00

Si reputa quindi congruo assegnare come valore da vendere mediante asta giudiziaria, per arrotondamento **€ 138.000,00** (Diconsi Euro Centotrentottomila/00)

3.u. *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

Si reputa necessaria la divisione dei beni in 4 lotti differenti, così come già differenziati in relazione, in quanto ogni lotto costituisce un bene a se con caratteristiche non accumulabili tra di loro.

3.v. *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Per la documentazione fotografica si veda l'allegato 11. Le planimetrie catastali dell'immobile sono riportate nell'allegato 4.

3.w. *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente*

divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Tutti i beni, sono di proprietà per l'intera quota del debitore.

3.x. *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Non vi sono più beni pignorati in quota.



4. Conclusioni

Si ritiene che, allo stato delle cose, non si possa null'altro aggiungere di natura tecnica che sia di un qualche conforto nel merito della presente vertenza.

La sottoscritta ringrazia per la fiducia a lei accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Allega nel contempo l'usuale documentazione di corredo.



Con osservanza.

Catania, 28 maggio 2019



L'Esperto

Ing. Patrizia Gabriella Rando



TRIBUNALE DI CATANIA

VI Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Floriana GALLUCCI

Procedura Esecutiva Immobiliare N.1006/2016

Promossa da

Contro

SCHEDA RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNO

Comprendente la QUOTA di 1/1 per il **diritto di proprietà** di un garage, un deposito, e 5 appartamenti siti in Belpasso Contrada Fossa Regina Tre Monti, Villaggio Le Ginestre censiti al NCEU del Comune di Belpasso al **foglio 39 particella 245 sub 7-8-9-10-11-12-13**

IL VALORE STIMATO DEL BENE PER LA VENDITA È € 290.000,00

LOTTO DUE

Comprendente la QUOTA di 1/1 per il **diritto di proprietà** di un appartamento sito in Catania in Viale Bolano 46/B o via Bruno Monterosso, 6 censito al NCEU del Comune di Catania al **foglio 21 particella 1879 sub. 6-3,**

IL VALORE STIMATO DEL BENE PER LA VENDITA E' € 190.000,00

LOTTO TRE

Comprendente la QUOTA di 1/1 per il **diritto di proprietà** di un immobile sito in Gravina di Catania in Via Gramsci, 15 censito al NCEU del Comune di Gravina di Catania al **foglio 4 particelle 205 sub. 9**

IL VALORE STIMATO DEL BENE PER LA VENDITA È € 68.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO QUATTRO

Comprendente la QUOTA di 1/1 per il diritto di proprietà di un appartamento e di un garage siti in Misterbianco (CT) in Via Giordano Bruno n. 2 – Via Pirandello n. 26 censiti al NCEU del Comune di Belpasso al foglio 19 particella 499 sub. 9 – 19

IL VALORE STIMATO DEL BENE PER LA VENDITA È € 138.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore Stimato dei lotti

€ 686.000,00

Catania 28Maggio 2019

CTU

Dott. Ing. Patrizia Gabriella Rando

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Patrizia Rando
ingegnere

Via E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.:320 7280676
email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patriziagabriella.rando@ingpec.eu

C.F.: RNDPRZ78M68C35 I C P.IVA.: Q4965910872

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®