

**STUDIO DI INGEGNERIA  
ING. VENERO TORRISI**  
Via Firenze 29 CATANIA 95127  
Tel. 095/0932597 – 347/3384950

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
TRIBUNALE DI CATANIA**  
VI SEZIONE CIVILE

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
R.G. 1072/2012**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Floriana GALLUCCI**

**Perito Estimatore: Dott. Ing. Venero TORRISI**

CATANIA LI 20 maggio 2015



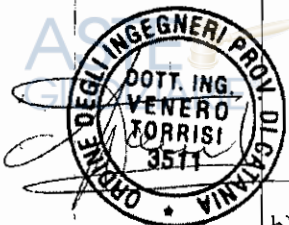
**1. Nomina C.T.U. - Mandato del Sig. GIUDICE:**

Con ordinanza del 30/10/2014 il G.E., Dott.ssa Gallucci, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Venero Torrisi Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in oggetto, convocandolo dinanzi a sé per il conferimento dell'incarico di stima il giorno 27/11/2014, conferendogli il seguente mandato:

- 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 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



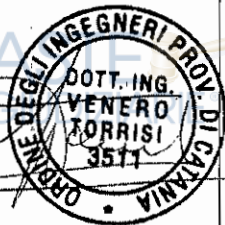
l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

- j) 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<sup>a</sup> 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 e 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k) 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;
- l) 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;

- m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;
- o) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p) 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;

- q) 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 quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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.



## 2. TERMINE ASSEGNATO:

Per l'espletamento dell'incarico il G.E. fissa a questo C.T.U. il termine di gg 120 dal giorno di conferimento dell'incarico di stima, nonchè giuramento in data 27/11/2014, per il deposito di una relazione scritta entro la data del 27/03/2015.

## 3. OPERAZIONI PERITALI:

Dopo aver esaminato attentamente i fascicoli, sono state convocate le parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissando la data di sopralluogo, per il giorno 16 dicembre 2014 alle ore 9:30 su uno dei cespiti oggetto della presente procedura, e precisamente presso l'immobile sito nel comune Paternò in Via Machiavelli n. 148 (ex n. 146).

Nella data stabilita il sottoscritto ctu, unitamente al proprio collaboratore di studio, si recava sui luoghi ove era presente la sig.ra moglie del "debitore esecutato" la quale acconsentiva l'accesso agli immobili al fine di eseguire le operazioni peritali di rito utili all'espletamento del mandato ricevuto, venivano infatti ispezionati i locali dei due appartamenti e dei garage appartenenti allo stesso fabbricato ed effettuato dettagliato rilievo metrico e fotografico. In data successiva, precisamente in data 13 gennaio 2015, veniva effettuato, previo accordo con la parte esecutata, nuovo accesso presso gli immobili siti in territorio del Comune di Mascali, ove sono ubicati un appartamento unitamente a due superfici destinate a parcheggio esclusivo, ed



infine i terreni siti in territorio del Comune di Paternò e del Comune di Belpasso. (cfr verbale di sopralluogo allegato).

Avendo raccolto ogni informazione utile ai fini dell'espletamento del mandato affidatogli, il sottoscritto ritiene così di poter espletare l'incarico assegnatogli nella maniera più completa possibile.

#### 5. RISPOSTE AI QUESITI DEL SIG. GIUDICE

##### Verifica dei dati di cui al punto "a" dell'immobile

I beni in oggetto, come desunti dall'atto di pignoramento, sono riportati nel prospetto seguente:

##### Immobile 1

terreno in Belpasso (CT), esteso are 86 e centiare 80 circa coltivato ad agrumeto. In catasto; Foglio 89, particella 102;

##### Immobile 2

appartamento sito in Mascali (CT), località Artale Marina, via Spiaggia 281 (ex 163), al piano rialzato del corpo B, interno 13. In catasto: Foglio 45, particella 42 sub 29, ctg. A/3, classe 7, vani 3,5;

##### Immobile 3

posto auto sito in Mascali (CT), via Spiaggia 163, piano terra, esteso mq. 14. In catasto Foglio 45, particella 42 sub 53, ctg. C/6;

##### Immobile 4

posto auto sito in Mascali (CT), via Spiaggia 163, piano terra, esteso mq. 15. In catasto Foglio 45, particella 42 sub 54, ctg. C/6;



**Immobile 5**

terreno in Paternò, c.da Tre Fontane, esteso are 1.05.60, con pertinenziale fabbricato rurale esteso novanta metri quadrati circa. In catasto: Foglio 83, particella 65, il terreno; Foglio 83, particella 144, il fabbricato rurale;

**Immobile 6**

appartamento per civile abitazione sito in Paternò (CT), via N. Machiavelli 146, piano primo. In catasto: Foglio 51, particella 28 sub 4, ctg A/2, vani 7;

**Immobile 7**

appartamento per civile abitazione sito in Paternò (CT), via N. Machiavelli 146, piano secondo. In catasto: Foglio 51, particella 28 sub 5, ctg. A/2, vani 6,5;

**Immobile 8**

locale garage sito in Paternò (CT), via N. Machiavelli 146, piano terra, mq. 157. In catasto: Foglio 51, particella 28 sub 2, ctg. C/6;

**Immobile 9**

locale deposito sito in Paternò (CT), via Luigi Pirandello s.n., piano ammezzato, mq. 46. In catasto: Foglio 51, particella 28 sub 3, ctg. C/2.



I dati rilevati dalla documentazione prodotta coincidono con quelli emersi dal sopralluogo, effettuato in data 16/12/2014, a meno del numero civico riguardante gli Immobili 6 e 7 in quanto, per variazione toponomastica, oggi risultano essere al civico n. 148 anziché 146, come da verbale allegato.

**Verifica dei dati di cui al punto "b" dell'immobile**

I dati riguardanti gli immobili pignorati, riportati nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizione, risultano essere corretti e corrispondenti.

**Verifica dei dati di cui al punto "c" dell'immobile**

I beni immobili risultano essere intestati come segue:

**Immobile 1**

terreno in Belpasso (CT), esteso are 86 e centiare 80 circa coltivato ad agrumeto. In catasto; Foglio 89, particella 102;

Intestato a "debitore esecutato" nato a [redacted] ed alla "coniuge" nata [redacted] quali comproprietari.

**Immobile 2**

appartamento sito in Mascali (CT), località Artale Marina, via Spiaggia 281 (ex 163), al piano rialzato del corpo B, interno 13. In catasto: Foglio 45, particella 42 sub 29, ctg. A/3, classe 7, vani 3,5;

Intestato a "debitore esecutato" nato a [redacted] ed alla "coniuge" nata a [redacted] per la quota in proprietà di 10/20 ciascuno.

**Immobile 3**

posto auto sito in Mascali (CT), via Spiaggia 163, piano terra, esteso

mq. 14. In catasto Foglio 45, particella 42 sub 53, ctg. C/6;

Intestato a "debitore esecutato" nato a [REDACTED] ed alla  
"coniuge" nata a [REDACTED] per la quota in proprietà di 10/20  
ciascuno.

**Immobile 4**

posto auto sito in Mascali (CT), via Spiaggia 163, piano terra, esteso

mq. 15. In catasto Foglio 45, particella 42 sub 54, ctg. C/6;

Intestato a "debitore esecutato" nato a [REDACTED] ed alla  
"coniuge" nata a [REDACTED] per la quota in proprietà di 10/20  
ciascuno.

**Immobile 5**

terreno in Paternò, c.da Tre Fontane, esteso are 1.05.60, con  
pertinenziale fabbricato rurale esteso novanta metri quadrati circa. In  
catasto: Foglio 83, particella 65, il terreno; Foglio 83, particella 144, il  
fabbricato rurale;

Intestato a "debitore esecutato" nato a [REDACTED] per la quota in  
proprietà di 1/1 in regime di comunione dei beni.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Immobile 6**

appartamento per civile abitazione sito in Paternò (CT), via N. Machiavelli 146, piano primo. In catasto: Foglio 51, particella 28 sub 4, ctg A/2, vani 7;

Intestato a "debitore esecutato" nato a [REDACTED] per la quota in proprietà di 1000/1000.

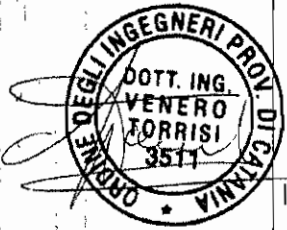
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Immobile 7**

appartamento per civile abitazione sito in Paternò (CT), via N. Machiavelli 146, piano secondo. In catasto: Foglio 51, particella 28 sub 5, ctg. A/2, vani 6,5;

Intestato a "debitore esecutato" nato a [REDACTED] per la quota in proprietà di 1000/1000.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Immobile 8**

locale garage sito in Paternò (CT), via N. Machiavelli 146, piano terra, mq. 157. In catasto: Foglio 51, particella 28 sub 2, ctg. C/6;

Intestato a "debitore esecutato" nato a [REDACTED] per la quota in proprietà di 1000/1000.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Immobile 9**

locale deposito sito in Paternò (CT), via Luigi Pirandello s.n., piano ammezzato, mq. 46. In catasto: Foglio 51, particella 28 sub 3, ctg. C/2.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Intestato a "debitore esecutato" nato a [REDACTED] per la quota in proprietà di 1000/1000.

**Verifica dei dati di cui al punto "d" dell'immobile**

Di seguito verrà specificata l'esatta provenienza dei beni oggetto di causa:

**Immobile 1**

terreno in Belpasso (CT), esteso are 86 e centiare 80 circa coltivato ad agrumeto. In catasto; Foglio 89, particella 102;

La metà indivisa, in quanto la restante metà appartiene alla "coniuge del debitore esecutato" nata a [REDACTED] il [REDACTED] di detto immobile pervenuto per atto di compravendita rogato in data 02/04/1969 dal Notaio Divi registrato al n. 598 trascritto a Catania i data 11/04/1969 ai nn. 12463/10314.

**Immobile 2 - Immobile 3 - Immobile 4**

- appartamento sito in Mascali (CT), località Artale Marina, via Spiaggia 281 (ex 163), al piano rialzato del corpo B, interno 13. In catasto: Foglio 45, particella 42 sub 29, ctg. A/3, classe 7, vani 3,5;
- posto auto sito in Mascali (CT), via Spiaggia 163, piano terra, esteso mq. 14. In catasto Foglio 45, particella 42 sub 53, ctg. C/6;
- posto auto sito in Mascali (CT), via Spiaggia 163, piano terra, esteso mq. 15. In catasto Foglio 45, particella 42 sub 54, ctg. C/6;

La metà indivisa, in quanto la restante metà appartiene alla "coniuge del debitore esecutato" nata a [REDACTED] di detti immobili pervenuta

giusto atto di compravendita rogato in data 14/02/1990 dal Notaio Filippo Patti da Riposto ivi registrato in data 02/03/1990 al n. 529 trascritto a Catania il 27/02/1990 ai nn. 8199/6640.

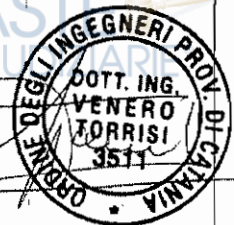
**Immobile 5**

terreno in Paternò, c.da Tre Fontane, esteso are 1.05.60, con pertinenziale fabbricato rurale esteso novanta metri quadrati circa. In catasto: Foglio 83, particella 65, il terreno; Foglio 83, particella 144, il fabbricato rurale;

pervenuto per atto di compravendita rogato dal notaio Francesco Doria da Paternò il 31/07/2003 e trascritto a Catania il 08/08/2003 ai nn. 32941/24029.

**Immobile 6 - Immobile 7 - Immobile 8 - Immobile 9**

- appartamento per civile abitazione sito in Paternò (CT), via N. Machiavelli 146, piano primo. In catasto: Foglio 51, particella 28 sub 4, ctg A/2, vani 7;
- appartamento per civile abitazione sito in Paternò (CT), via N. Machiavelli 146, piano secondo. In catasto: Foglio 51, particella 28 sub 5, ctg. A/2, vani 6,5;
- locale garage sito in Paternò (CT), via N. Machiavelli 146, piano terra, mq. 157. In catasto: Foglio 51, particella 28 sub 2, ctg. C/6;
- locale deposito sito in Paternò (CT), via Luigi Pirandello s.n., piano ammezzato, mq. 46. In catasto: Foglio 51, particella 28 sub 3, ctg. C/2.



Il fabbricato, ove i suddetti immobili sono ubicati, è pervenuto al "debitore esecutato" per essere stato costruito su terreno acquistato dalla sig.ra "\*\*\*\*\*" nata a [REDACTED] per atto di compravendita rogato in data 23/10/1967 dal Notaio Luigi Lo Iacono da Paternò trascritto a Catania il 18/11/1967 ai nn: 39745/33256.

**Verifica dei dati di cui al punto "e" dell'immobile**

La documentazione prodotta è assolutamente completa, quindi si può procedere con il completamento della C.T.U. in oggetto.

**Verifica dei dati di cui al punto "f" dell'immobile**

Esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**Immobile 7**

appartamento per civile abitazione sito in Paternò (CT), via N. Machiavelli 146, piano secondo. In catasto: Foglio 51, particella 28 sub 5, ctg. A/2, vani 6,5;

Su detto immobile grava pignoramento esattoriale trascritto a Catania il 03/10/2011 ai nn. 48886/35179 a favore di Serit Sicilia s.p.a. con sede in Catania;

**Immobile 6 - Immobile 7 - Immobile 8 - Immobile 9**

- appartamento per civile abitazione sito in Paternò (CT), via N. Machiavelli 146, piano primo. In catasto: Foglio 51, particella 28 sub 4, ctg A/2, vani 7;

- appartamento per civile abitazione sito in Paternò (CT), via N. Machiavelli 146, piano secondo. In catasto: Foglio 51, particella 28 sub 5, ctg. A/2, vani 6,5;
- locale garage sito in Paternò (CT), via N. Machiavelli 146, piano terra, mq. 157. In catasto: Foglio 51, particella 28 sub 2, ctg. C/6;
- locale deposito sito in Paternò (CT), via Luigi Pirandello s.n., piano ammezzato, mq. 46. In catasto: Foglio 51, particella 28 sub 3, ctg. C/2.

Su detti immobili grava ipoteca legale iscritta in data 13/08/2007 ai nn. 59546/16284, con un montante in capitale di € 67.624,29 e montante ipotecario di € 135.248,58 a favore di Serit Sicilia s.p.a. con sede in Catania;

Su tutti gli immobili oggetto del presente procedimento, inoltre, grava pignoramento immobiliare emesso in data 05/09/2012 dall'Ufficiale Giudiziario di Paternò, repertorio n. 137, trascritto a Catania il 02/10/2012 ai nn. 46020/37127 a favore del "creditore procedente" con sede in Catania.

#### Verifica dei dati di cui al punto "g" dell'immobile

I beni oggetto di pignoramento risultano censiti come segue:

##### Immobile 1

Terreno sito nel territorio del Comune di Belpasso (CT), censito al N.C.T. dello stesso Comune al foglio 89, par.lla 102, agrumeto classe 2, superficie are 86 e ca 80, Raddito Dominicale € 112,97 e Agrario € 121,04;



Sul terreno in oggetto insiste un fabbricato totalmente abusivo meglio descritto al punto "i" della presente relazione.

**Immobile 2**

Abitazione di tipo economico ubicata in territorio del Comune di Mascali (CT), località Artale Marina, via Spiaggia 281, al piano rialzato del corpo B, interno 13, censita al N.C.E.U. del Comune di Mascali al foglio 45, part.IIIa 42, sub 29, categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani e Rendita Catastale € 343,44;

**Immobile 3**

Posto auto scoperto, sito in Mascali (CT), via Spiaggia 163, piano terra, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 45, part.IIIa 42, sub 53, categoria C/6, classe 5, consistenza 14,00 mq, Rendita Catastale € 40,49;

**Immobile 4**

Posto auto scoperto, sito in Mascali (CT), via Spiaggia 163, piano terra, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 45, part.IIIa 42, sub 54, categoria C/6, classe 5, consistenza 15,00 mq, Rendita Catastale € 43,38;

**Immobile 5**

Terreno sito nel territorio del Comune di Paternò (CT), c.da Tre Fontane, con annesso fabbricato rurale, distinto al N.C.T. al foglio 83, part.IIIa 65, agrumeto classe 3, superficie 01 ha 04 are 70 ca, Reddito

Dominicale € 297,40 e Agrario € 97,33 il terreno mentre, stesso foglio, part.IIIa 144 e superficie 90 ca il fabbricato rurale;

**Immobile 6**

Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Paternò (CT), via N. Machiavelli 148, piano primo, censita al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.IIIa 28, sub. 4, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,00 vani e Rendita Catastale € 704,96;

**Immobile 7**

Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Paternò (CT), via N. Machiavelli 148, piano secondo, censita al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.IIIa 28, sub. 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani e Rendita Catastale € 654,61;

**Immobile 8**

Garage sito nel Comune di Paternò (CT), via N. Machiavelli 146, piano terra, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.IIIa 28, sub 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 157,00 mq, Rendita Catastale € 454,07;

**Immobile 9**

Locale deposito sito nel Comune di Paternò(CT), via Luigi Pirandello s.n., piano ammezzato, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.IIIa 28, sub 3, categoria C/2, classe 8, consistenza 46 mq e Rendita Catastale € 213,81.

E' stata accertata, per gli immobili in oggetto, l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

**Verifica dei dati di cui al punto "h" dell'immobile**

In base agli accertamenti documentali in possesso, nonché in funzione di quanto rilevato e accertato, gli immobili in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica:

**Immobile 1**

Terreno sito nel territorio del Comune di Belpasso (CT), censito al N.C.T. dello stesso Comune al foglio 89, par.IIIa 102, agrumeto classe 2, superficie are 86 e ca 80, Reddito Dominicale € 112,97 e Agrario € 121,04;

Il terreno in oggetto risulta essere ricadente in zona agricola "E".

**Immobile 5**

Terreno sito nel territorio del Comune di Paternò (CT), c.da Tre Fontane, con annesso fabbricato rurale, distinto al N.C.T. al foglio 83, part.IIIa 65, agrumeto classe 3, superficie 01 ha 04 are 70 ca, Reddito Dominicale € 297,40 e Agrario € 97,33 il terreno mentre, stesso foglio, part.IIIa 144 e superficie 90 ca il fabbricato rurale;

il fondo in oggetto ricade all'interno dell'area classificata A.S.I. del PRG. Su detto fondo insiste inoltre il vincolo Idrogeologico (vincoli ex L. D.A. 1460/1983 e D.L. 3267/1923). Su parte del fondo medesimo insiste altresì il vincolo di fascia di rispetto stradale.

**Verifica dei dati di cui al punto "i" dell'immobile**

Gli immobili oggetto del presente procedimento sono stati realizzati a seguito di:

**Immobile 1**

Terreno sito nel territorio del Comune di Belpasso (CT), censito al N.C.T. dello stesso Comune al foglio 89, par.IIIa 102, agrumeto classe 2, superficie are 86 e ca 80, Reddito Dominicale € 112,97 e Agrario € 121,04;

Sul terreno in oggetto è stata riscontrata, in sede di sopralluogo, l'esistenza di un fabbricato totalmente abusivo non risultante né in catasto né presso gli uffici comunali competenti e per il quale non risulta essere stata presentata alcuna istanza di regolarizzazione; l'immobile è stato realizzato, verosimilmente, in epoca antecedente all'anno 1980 ed è realizzato con struttura in muratura portante con blocchi di cls e copertura piana con struttura in lamiera grecata e superiore getto di cls; risulta avere una pianta rettangolare, di superficie pari a 33,50 mq ed una altezza di 2,80 m con addossato un ulteriore corpo di superficie pari a 10,00 mq e altezza 2,50 m, per una superficie complessiva pari a mq 43,50 ed una volumetria complessiva pari a 143,00 mc circa.

**Immobile 2 - Immobile 3 - Immobile 4**

- Abitazione di tipo economico ubicata in territorio del Comune di Mascali (CT), località Artale Marina, via Spiaggia 281, al piano rialzato del corpo B, interno 13, censita al N.C.E.U. del Comune di Mascali al foglio 45,



part.lla 42, sub 29, categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani e  
Rendita Catastale € 343,44;

E' stata riscontrata, in sede di sopralluogo, una variazione della distribuzione  
degli spazi interni rispetto a quanto risultante nella planimetria catastale.

- Posto auto scoperto, sito in Mascali (CT), via Spiaggia 163, piano terra,  
censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 45, part.lla 42, sub 53,  
categoria C/6, classe 5, consistenza 14,00 mq, Rendita Catastale € 40,49;
- Posto auto scoperto, sito in Mascali (CT), via Spiaggia 163, piano terra,  
censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 45, part.lla 42, sub 54,  
categoria C/6, classe 5, consistenza 15,00 mq, Rendita Catastale € 43,38;

Il complesso edilizio entro cui i superiori immobili sono ubicati sono stati  
realizzati previa rilascio di concessione edilizia, rilasciata dal Sindaco del  
Comune di Mascali, n. 3345 del 01 luglio 1987.

Immobile 6 - Immobile 7 - Immobile 8 - Immobile 9

- Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Paternò (CT), via N.  
Machiavelli 148, piano primo, censita al N.C.E.U. dello stesso Comune  
al foglio 51, part.lla 28, sub. 4, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,00  
vani e Rendita Catastale € 704,96;
- Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Paternò (CT), via N.  
Machiavelli 148, piano secondo, censita al N.C.E.U. dello stesso

Comune al foglio 51, part.IIIa 28, sub. 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani e Rendita Catastale € 654,61;

- Garage sito nel Comune di Paternò (CT), via N. Machiavelli 146, piano terra, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.IIIa 28, sub 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 157,00 mq, Rendita Catastale € 454,07;

- Locale deposito sito nel Comune di Paternò (CT), via Luigi Pirandello s.n., piano ammezzato, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.IIIa 28, sub 3, categoria C/2, classe 8, consistenza 46 mq e Rendita Catastale € 213,81.

Su l'immobile in oggetto è stata riscontrata in sede di sopralluogo una diversa distribuzione degli ambienti interni con aumento di superficie rispetto a quanto risultante in catasto; non risultano presentate istanze di condono presso gli uffici comunale competenti.

Il fabbricato di cui fanno parte i superiori immobili è stato realizzato previo rilascio di "nulla osta per esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Paternò in data 8 agosto 1967.

**Verifica dei dati di cui al punto "J" dell'immobile**

**Immobile 1**

Terreno sito nel territorio del Comune di Belpasso (CT), censito al N.C.T. dello stesso Comune al foglio 89, par.IIIa 102, agrumeto classe 2,

superficie are 86 e ca 80, Reddito Dominicale € 112,97 e Agrario € 121,04;

Ai fini della regolarizzazione del fabbricato abusivo come meglio descritto al precedente punto, ai fini della domanda in sanatoria, l'eventuale aggiudicatario potrà presentare domanda ai fini dell'art. 40 6° comma della L. n. 47/1985. Si stima che tale operazione comporta una spesa complessiva pari a circa € 7.000,00.

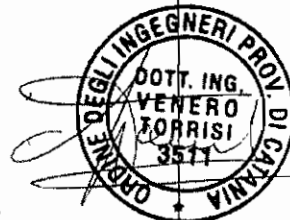
**Immobile 9**

- Locale deposito sito nel Comune di Paternò(CT), via Luigi Pirandello s.n., piano ammezzato, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.IIIa 28, sub 3, categoria C/2, classe 8, consistenza 46 mq e Rendita Catastale € 213,81.

Per quanto riguarda l'abuso riscontrato, si segnala che lo stesso non risulta essere urbanisticamente sanabile per cui, ai fini del calcolo del valore di mercato verranno considerati gli oneri economici necessari per la demolizione delle variazioni riscontrate che riguardano comunque solo ed esclusivamente opere interne e che ammontano, in maniera approssimativa, a € 5.000,00.

**Verifica dei dati di cui al punto "k" dell'immobile**

Gli immobili risultano essere occupati dal "debitore senza titolo".



**Verifica dei dati di cui al punto "1" dell'immobile**

I beni pignorati in oggetto risultano essere come segue:

**Immobile 1 – Lotto 1**

Terreno sito nel territorio del Comune di Belpasso (CT), censito al N.C.T. dello stesso Comune al foglio 89, par.lla 102, agrumeto classe 2, superficie are 86 e ca.80, Raddito Dominicale € 112,97 e Agrario € 121,04;

terreno sito nel Comune di Belpasso, ubicato nella Regione Agraria n. 6 della Provincia di Catania, zona denominata "Colline litoranee di Paternò" e precisamente nella zona produttiva agricola del Comune di Belpasso (CT).

Il terreno, di superficie pari a 8.680 mq, ricade in zona agricola "E" ed in sede di sopralluogo si è mostrato coltivato con piante di agrumi di giovane età.

Come meglio descritto nel corso della presente consulenza, in sede di sopralluogo è stato riscontrata, all'interno del terreno, un fabbricato abusivo, costruito verosimilmente gli inizi degli anni '80, realizzato con struttura in muratura portante con blocchi di cls e copertura piana, avente superficie complessiva pari a 43,50 mq, costituito da due ambienti, il primo di più grandi dimensioni avente superficie pari a 33,50 mq ed altezza 2,80 m, mentre il secondo si superficie pari a 10,00 mq ed altezza pari a 2,50 m. I costi per l'eventuale regolarizzazione di detto fabbricato saranno detratti dal valore finale del bene.

Di quanto sopra descritto, viene allegato alla presente relazione di consulenza, esaustivo report fotografico (cfr FO-L1 - Immobile 1 Lotto 1) con le relative piante dell'immobile sia in formato digitale che su supporto cartaceo.



**Immobile 2, 3, 4 – Lotto 2**

Abitazione di tipo economico ubicata in territorio del Comune di Mascali (CT), località Artale Marina, via Spiaggia 281, al piano rialzato del corpo B, interno 13, censita al N.C.E.U. del Comune di Mascali al foglio 45, part.IIIa 42, sub 29, categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani e Rendita Catastale € 343,44; posto auto, piano terra, esteso mq. 14, particella 42 sub 53, ctg. C/6 e posto auto, piano terra, esteso mq. 15, particella 42 sub 54, ctg. C/6;

Appartamento, facente parte di un complesso edilizio residenziale sito in Mascali (CT) Via Spiaggia 281, posto al piano rialzato del corpo B interno 13 con annessi due posti auto situati all'interno dell'area condominiale.

L'immobile in oggetto, trovasi ubicato all'interno di un complesso edilizio realizzato agli inizi degli anni '90 ove sono presenti più blocchi adibiti a civile abitazione e la tipologia edilizia è rappresentata nella maggior parte dei casi da villette o fabbricati a bassa intensità demografica.

Il fabbricato, di cui l'abitazione fa parte, è posto in zona centrale dell'ambiente condominiale ed è costituito da quattro elevazioni f.t. ed uno seminterrato ove sono ubicati alcuni garage.

E' stato realizzato con struttura portante in c.a. e tamponature in mattoni di laterizio forato con rifiniture tipiche dell'epoca di costruzione dell'intero immobile.

Il contesto ove l'immobile è inserito è di tipo residenziale-stagionale, nella fattispecie caratterizzato dalla bassa densità edilizia tipica delle aree periferiche in località marine del tessuto urbano centrale, in zona sono



presenti diversi servizi cittadini ed all'interno dell'area residenziale vi sono numerosi spazi adibiti a parcheggio.

La zona, come già detto, è di tipo residenziale-stagionale in quanto numerose abitazione sono utilizzate prevalentemente nel periodo estivo quale luogo di villeggiatura data l'immediata vicinanza di numerosi lidi balneari e tratti di spiaggia libera accessibili proprio da una stradella posta di fronte, del cancello di accesso al complesso condominiale in oggetto (cgr FO-L2 - 1, 2, 3).

Dal cancello posto sulla pubblica via, pedonale e carrabile, al civico 281, si accede al cortile comune oltre il quale, attraverso strada interna, si arriva all'edificio entro il quale è posto l'appartamento oggetto della presente perizia (cfr FO-L2 - 3,4,5).

L'abitazione è posta al piano rialzato, gli ambienti sono distribuiti su unico piano, presentano buone rifiniture, hanno una altezza pari a  $h = 2,80$  metri, i pavimenti sono in gres porcellanato anche nel bagno dove anche le superfici dei muri sono rivestiti sino ad una altezza pari a 2,00 metri, gli ampi infissi, in alluminio con vetrocamera, permettono una ottima illuminazione di tutti gli ambienti.

L'abitazione complessivamente ha una superficie netta di 52,90 mq, il balcone ha una superficie di 25,70 mq mentre i due posti auto, posti sul lato posteriore all'intero fabbricato, hanno una superficie rispettivamente pari a 14,00 e 15,00 mq.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, verrà effettuata una maggiorazione della superficie netta calpestabile interna pari al 15% del totale (corrispondente alla superficie occupata dai muri) alla quale verrà sommata il



30% della superficie complessiva del balconi ed il 60% della superficie dei posti auto, ottenendo così una superficie commerciale (lorda vendibile) pari a 85,90 mq.

Con riferimento alla composizione interna, l'immobile risulta essere così diviso:

l'accesso principale è posto sul pianerottolo del vano scala ove attraverso portoncino di ingresso si accede all'abitazione direttamente nella zona giorno, rappresentata da un soggiorno/cucina avente superficie di 24,15 mq. La zona notte è composta da un disimpegno di superficie pari a 2,35 mq attorno al quale sono distribuiti una camera da letto matrimoniale, di superficie pari a 15,30mq, una piccola stanza di superficie pari a 5,90 mq ed un bagno di superficie pari a 5,20 mq.

Il piccolo appartamento ha inoltre un balcone posto su due lati ed avente superficie pari a 25,70 mq.

Di quanto sopra descritto, viene allegato alla presente relazione di consulenza, esauritivo report fotografico (cfr FO-L2 - Immobile 2,3,4 Lotto 2) con le relative piante dell'immobile sia in formato digitale che su supporto cartaceo.

#### Immobile 5 – Lotto 3

Terreno sito nel territorio del Comune di Paternò (CT), c.da Tre Fontane, con annesso fabbricato rurale, distinto al N.C.T. al foglio 83, part.IIIa 65, agrumeto classe 3, superficie 01 ha 04 are 70 ca, Reddito Dominicale € 297,40 e Agrario € 97,33 il terreno mentre, stesso foglio, part.IIIa 144 e superficie 90 ca il fabbricato rurale;



terreno sito nel Comune di Paternò, ubicato nella Regione Agraria n. 6 della Provincia di Catania, zona denominata "Colline litoranee di Paternò" e precisamente nella zona produttiva agricola del Comune di Paternò (CT).

Il terreno, di superficie pari a 470,00 mq, ricade all'interno dell'area classificato A.S.I. del PRG in atto. Su detto fondo insiste inoltre il vincolo Idrogeologico (vincoli ex L. D.A. 1460/1983 e D.L. 3267/1923). Su parte del fondo medesimo insiste altresì il vincolo di fascia di rispetto stradale.

E' inoltre presente un fabbricato rurale, da ristrutturare, di superficie pari a 90,00 mq.

Di quanto sopra descritto, viene allegato alla presente relazione di consulenza, esaustivo report fotografico (cfr FO-L3 - Immobile 5 Lotto 3) con le relative piante dell'immobile sia in formato digitale che su supporto cartaceo.

**Immobile 6 – Lotto 4**

Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Paternò (CT), via N. Machiavelli 148, piano primo, censita al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.III 28, sub. 4, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,00 vani e Rendita Catastale € 704,96;

Appartamento, facente parte di un fabbricato sito in Paternò (CT) facente angolo tra la Via Machiavelli e la Via Pirandello, realizzato alla fine degli anni '60, avente quattro elevazioni f.t., struttura portante in c.a. e tamponature in mattoni di laterizio forato con rifiniture tipiche dell'epoca di costruzione dell'intero immobile.



Il contesto ove l'immobile è inserito è di tipo residenziale nella fattispecie caratterizzato dall'alta densità edilizia tipica delle aree semicentrali al tessuto urbano centrale, in zona sono presenti molti servizi cittadini ed è facilmente accessibile data la prossimità alla circumscrizione cittadina che conduce direttamente alla più conosciuta s.s. 284 Paternò-Catania.

L'abitazione è posta al piano primo del fabbricato, privo di ascensore, gli ambienti sono distribuiti su unico piano, presentano discrete rifiniture, hanno una altezza pari a  $h = 3,10$  metri, i pavimenti sono in gres porcellanato anche nei bagni dove anche le superfici dei muri sono rivestiti sino ad una altezza pari a 2,00 metri, infissi in legno con doppi vetri.

L'abitazione complessivamente ha una superficie netta di 128,75 mq, i balconi hanno una superficie complessiva di 70,90 mq.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, verrà effettuata una maggiorazione della superficie netta calpestabile interna pari al 15% del totale (corrispondente alla superficie occupata dai muri) alla quale verrà sommata il 30% della superficie complessiva dei balconi (fino a 25,00 mq) e il 10% della superficie complessiva dei balconi (per la quota eccedente 25,00 mq), ottenendo così una superficie commerciale (lorda vendibile) pari a 160,15 mq. Con riferimento alla composizione interna, l'immobile risulta essere così diviso:

L'accesso principale è posto sul pianerottolo del vano scala ove attraverso portoncino di ingresso si accede in un ingresso di superficie pari a 5,70 mq ed un corridoio di superficie pari a 6,90, attorno ai quali sono distribuiti i vari ambienti quali: soggiorno cucina, di superficie pari a 41,00 mq dalla quale si

ha accesso ad un terrazzo di superficie pari a 44,30 mq ed a un ambiente esterno rappresentato dal posso luce di superficie pari a 7,40 mq; una camera da letto matrimoniale di superficie pari a 16,80, una camera da letto doppia di superficie pari a 14,80 mq, un bagno di superficie pari a 6,25 mq, un bagno di superficie pari a 4,25 mq, una lavanderia di superficie pari a 2,40 mq, ed infine altre due camere, di superficie complessivamente pari a 11,35 e 19,30 mq, entrambi prospicienti un balcone posto su lato nord dell'immobile e di superficie pari a 19,20 mq.

Di quanto sopra descritto, viene allegato alla presente relazione di consulenza, esaustivo report fotografico (cfr FO-L4 - Immobile 6, Lotto 4) con le relative piante dell'immobile sia in formato digitale che su supporto cartaceo.

**Immobile 7 – Lotto 5**

Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Paternò (CT), via N. Machiavelli 148, piano secondo, censita al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.lla 28, sub. 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani e Rendita Catastale € 654,61;

Appartamento, facente parte di un fabbricato sito in Paternò (CT) facente angolo tra la Via Machiavelli e la Via Pirandello, realizzato alla fine degli anni '60, avente quattro elevazioni f.t., struttura portante in c.a. e tamponature in mattoni di laterizio forato con rifiniture tipiche dell'epoca di costruzione dell'intero immobile.

Il contesto ove l'immobile è inserito è di tipo residenziale nella fattispecie caratterizzato dall'alta densità edilizia tipica delle aree semicentrali al tessuto

urbano centrale, in zona sono presenti molti servizi cittadini ed è facilmente accessibile data la prossimità alla circumsollazione cittadina che conduce direttamente alla più conosciuta s.s. 284 Paternò-Catania.

L'abitazione è posta al piano secondo del fabbricato, privo di ascensore, gli ambienti sono distribuiti su unico piano, presentano scarse rifiniture in quanto al momento del sopralluogo l'abitazione è stata rilevata disabitata e priva di mobili, hanno una altezza pari a  $h = 3,10$  metri, i pavimenti sono in graniglia di marmo mentre nei bagni la superficie dei muri è rivestita con mattonelle sino ad una altezza pari a 2,00 metri, infissi in legno con doppi vetri.

L'abitazione complessivamente ha una superficie netta di 127,00 mq, i balconi hanno una superficie complessiva di 27,50 mq.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, verrà effettuata una maggiorazione della superficie netta calpestabile interna pari al 15% del totale (corrispondente alla superficie occupata dai muri) alla quale verrà sommata il 30% della superficie complessiva del balconi, ottenendo così una superficie commerciale (lorda vendibile) pari a 154,25 mq.

Con riferimento alla composizione interna, l'immobile risulta essere così diviso:

l'accesso principale è posto sul pianerottolo del vano scala ove attraverso portoncino di ingresso si accede in un ingresso di superficie pari a 5,70 mq ed un corridoio di superficie pari a 7,95, attorno ai quali sono distribuiti i vari ambienti quali: un salone, di superficie pari a 34,50 mq ed una cucina di superficie pari a 11,35 mq entrambi prospicienti un balcone di superficie pari a 19,20 mq, un ripostiglio avente superficie pari a 6,20 mq, una camera da



letto pari a 16,80 mq, un bagno di superficie pari a 4,70 mq, un bagno avente superficie pari a 4,80 mq, una lavanderia di superficie pari a 2,40 mq, ed infine altri due ambienti di superficie rispettivamente pari a 13,30 e 19,30 mq di cui il primo prospiciente un balcone di superficie pari a 8,30 mq.

Di quanto sopra descritto, viene allegato alla presente relazione di consulenza, esaustivo report fotografico (cfr FO-L5 - Immobile 7, Lotto 5) con le relative piante dell'immobile sia in formato digitale che su supporto cartaceo.

**Immobile 8 – Lotto 6**

Garage sito nel Comune di Paternò (CT), via N. Machiavelli 146, piano terra, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.IIIa 28, sub 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 157,00 mq, Rendita Catastale € 454,07;

Garage, facente parte di un fabbricato sito in Paternò (CT) facente angolo tra la Via Machiavelli e la Via Pirandello, realizzato alla fine degli anni '60, avente quattro elevazioni f.t., struttura portante in c.a. e tamponature in mattoni di laterizio forato con rifiniture tipiche dell'epoca di costruzione dell'intero immobile.

Il contesto ove l'immobile è inserito è di tipo residenziale nella fattispecie caratterizzato dall'alta densità edilizia tipica delle aree semicentrali al tessuto urbano centrale, in zona sono presenti molti servizi cittadini ed è facilmente accessibile data la prossimità alla circumscrizione cittadina che conduce direttamente alla più conosciuta s.s. 284 Paternò-Catania.





Il garage è posto al piano terra del fabbricato ed è accessibile da due porte poste rispettivamente la prima su Via Machiavelli e la seconda su Via Pirandello ed ha una superficie netta complessiva pari a 157,00 mq.

Di quanto sopra descritto, viene allegato alla presente relazione di consulenza, esaustivo report fotografico (cfr FO-L6 - Immobile 8, Lotto 6) con le relative piante dell'immobile sia in formato digitale che su supporto cartaceo.

#### Immobile 9 – Lotto 7

Locale deposito sito nel Comune di Paternò(CT), via Luigi Pirandello s.n., piano ammezzato, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.IIIa 28, sub 3, categoria C/2, classe 8, consistenza 46 mq e Rendita Catastale € 213,81.

Locale deposito, al momento del sopralluogo adibito ad ufficio, facente parte di un fabbricato sito in Paternò (CT) facente angolo tra la Via Machiavelli e la Via Pirandello, realizzato alla fine degli anni '60, avente quattro elevazioni f.t., struttura portante in c.a. e tamponature in mattoni di laterizio forato con rifiniture tipiche dell'epoca di costruzione dell'intero immobile.

Il contesto ove l'immobile è inserito è di tipo residenziale nella fattispecie caratterizzato dall'alta densità edilizia tipica delle aree semicentrali al tessuto urbano centrale, in zona sono presenti molti servizi cittadini ed è facilmente accessibile data la prossimità alla circumscrizione cittadina che conduce direttamente alla più conosciuta s.s. 284 Paternò-Catania.

Il locale è posto al piano ammezzato del fabbricato ed è accessibile dal portone posto su Via Pirandello al civico n. 8.



Come rappresentato nei punti precedenti della presente relazione, al momento del sopralluogo la planimetria dell'immobile in oggetto è stata riscontrata essere stata modificata con conseguente aumento delle superfici e dei volumi, lavori eseguiti abusivamente, per cui ai fini del valore finale del bene verrà solo ed esclusivamente considerata la superficie utile netta come da progetto originario e come anche da catasto, decurtando dal valore finale dell'immobile i costi necessari per il ripristino dei luoghi così come in origine.

L'immobile ha quindi una superficie netta pari a 50,60 mq.

Di quanto sopra descritto, viene allegato alla presente relazione di consulenza, esaustivo report fotografico (cfr FO-L7 - Immobile 9, Lotto 7) con le relative piante dell'immobile sia in formato digitale che su supporto cartaceo.

#### Verifica dei dati di cui al punto "m"

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato, si farà uso di due diversi metodi di stima.

- Il primo definito "**Metodo Diretto**", detto anche *comparativo*, è un procedimento sintetico di stima basato sulla conoscenza da parte del tecnico dei prezzi di mercato riferiti a determinati parametri e permette di raggiungere il risultato desiderato tramite la comparazione di caratteristiche specifiche dell'immobile preso in esame. Inoltre per mezzo di un indagine conoscitiva in zona per gli immobili di analoghe caratteristiche e consistenza, si è pervenuti all'acquisizione del valore unitario, riferito al metro quadrato di superficie utile. La valutazione dei valori unitari per superficie utile sarà dedotta in base ad indagine di mercato, tiene conto delle peculiarità sopra



menzionate e delle caratteristiche del fabbricato, quali vetustà, finiture, funzionalità, etc.

- il secondo metodo, definito "**Metodo Indiretto**", o per capitalizzazione di reddito, consente di giungere alla valutazione del bene tramite la capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile sarebbe in grado di fornire, in relazione alle indagini condotte in zona, riferiti ad immobili di analoghe caratteristiche in relazione al mercato delle locazioni, in regime della libera contrattazione. Il valore dell'immobile viene dedotto presupponendo l'ammontare delle spese per tasse, imposte, manutenzione ed amministrazione pari al 25% del reddito annuo lordo.

Il reddito annuo netto capitalizzabile si ottiene dalla risoluzione della seguente espressione:

$$R_n = R_1 - (Q + I_2)$$

dove:

$R_n$ : indica il reddito netto annuo;

$R_1$ : indica il reddito lordo annuo totale;

$Q$ : indica le spese relative alla quota di manutenzione, reintegrazione ed assicurazione, alle imposte sui fabbricati, all'amministrazione ed aliquota relativa ai mancati redditi dovuti ad eventuali periodi di sfritto ed inesigibilità, pari, nel caso in specie, complessivamente al 25% del canone annuo di affitto;

$I_2$ : indica gli interessi al 4.5% quali mancati redditi sul capitale di anticipazione:  
 $I_2 = 0.5 * (Q * 0.045)$



Il reddito lordo annuo totale è dato dalla somma delle rate mensili di affitto più gli interessi semplici delle rate di affitto per il tempo intercorrente dal momento del pagamento di ciascuna rata alla fine dell'anno.

Esso si ricava determinando direttamente il canone di affitto posticipato, cioè comprensivo degli interessi sulle singole rate al tasso commerciale del 4.5%, risolvendo l'espressione:  $R_1 = R \cdot (12 + 0.045 \cdot 78 / 12)$

Dove R indica la rata mensile d'affitto.

$$V = \frac{Rn}{s}$$

*Stima del valore degli immobili :*

**Immobile 1 – Lotto 1**

Terreno sito nel territorio del Comune di Belpasso (CT), censito al N.C.T. dello stesso Comune al foglio 89, par.lla 102, agrumeto classe 2, superficie are 86 e ca:80, Raddito Dominicale € 112,97 e Agrario € 121,04;

per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, viene applicato il metodo di stima del valore intrinseco ovvero la ricerca del valore venale dell'immobile all'attualità, e pertanto il criterio da adottarsi è quello della determinazione del più probabile valore di mercato.

Nel particolare caso in esame, nell'intesa che le trattative di un eventuale acquisto debbano essere riferite ad immobile libero da vincoli o cose, è parso opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato in base ai valori unitari di consistenza, detto metodo consiste nell'applicare al parametro "metro quadro" un valore unitario sinteticamente determinato



attraverso vagliate ricerche, ed inoltre effettuando dei raffronti partendo da prezzi noti di immobili aventi caratteristiche analoghe o prossime.

Il terreno oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Belpasso, nonché nella cosiddetta Regione Agraria N° 6, denominata "Colline litoranee di Paternò", si ritiene equo applicare ai fini del valore di stima un valore di mercato pari alla tipologia in esame cioè di € 2,50/mq.

Considerando che l'immobile ha una superficie complessiva di mq 8.680,00 (agrumeto), il valore del terreno viene così calcolato:

$$\text{mq } 8.680,00 \times \text{€/mq } 2,50 = \text{€ } 21.700,00;$$

fabbricato (abusivo da regolarizzare) mq 50,00:

$$\text{mq } 50,00 \times \text{€/mq } 400 = \text{€ } 20.000,00;$$

valore complessivo: € 41.700,00;

costi necessari alla regolarizzazione urbanistica del fabbricato pari a € 7.000,00 circa per cui valore finale del bene:

$$\text{€ } 41.700,00 - \text{€ } 7.000,00 = \text{€ } \underline{34.700,00}$$

**Immobile 2, 3, 4 – Lotto 2**

Abitazione di tipo economico ubicata in territorio del Comune di Mascali (CT), località Artale Marina, via Spiaggia 281, al piano rialzato del corpo B, interno 13, censita al N.C.E.U. del Comune di Mascali al foglio 45, part.IIa 42, sub 29, categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani e Rendita Catastale € 343,44; posto auto, piano terra, esteso mq. 14, particella 42 sub 53, ctg. C/6 e posto auto, piano terra, esteso mq. 15, particella 42 sub 54, ctg. C/6;

CONSISTENZA METRICA

AMBIENTI	MQ NETTI	COEFFICIENTI	MQ COMMERCIALI
Soggiorno-cucina	24,15	1,00	24,15
disimpegno	2,35	1,00	2,35
bagno	5,20	1,00	5,20
Letto M.	15,30	1,00	15,30
Letto	5,90	1,00	5,90
	SUP. TOT. NETTA mq		mq
	52,90		52,90
maggiorazione 15% per murature mq	7,90		7,90
	SUP. TOT. LORDA mq		
	60,80		60,80
Sup. balconi	25,70	0,30	7,70
Posto auto	14,00	0,60	8,40
Posto auto	15,00	0,60	9,00
		SUP. TOT. COMMERCIALE	85,90

PARAMETRI RELATIVI ALL'APPARTAMENTO	COEFFICIENTI CORRETTIVI
1) Piano	0,90
2) Stato conservativo interno	1,00
3) Affaccio	1,00
4) Esposizione	1,00
5) Altezza soffitti	1,00
6) Vista	1,00

PARAMETRI RELATIVI ALL'EDIFICIO	COEFFICIENTI CORRETTIVI
7) Caratteristiche stabile	1,00
8) Stato conservazione stabile (buono)	1,00

Il prodotto dei coefficienti correttivi è pari a:	0,90
---------------------------------------------------	------



## VALUTAZIONE

Un'indagine condotta in zona su beni immobili offerti in vendita simili a quello preso in esame, consente di stabilire un valore medio unitario di mercato pari a Euro 1.200,00/mq (tale valore è stato raggiunto tramite il confronto sulle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona e sui dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale OMI per la zona interessata). Il valore individuato, rapportato al prodotto dei coefficienti 0,90 e moltiplicato per la superficie commerciale sopra ricavata di 85,90 mq, determina il valore di mercato.

Si ha :  $1.200,00 \text{ Euro /mq} \times 85,90 \text{ mq} \times 0,90 = \mathbf{92.772,00 \text{ Euro}}$

## METODO INDIRETTO

Stima per capitalizzazione del reddito

CANONE DI AFFITTO MENSILE	
$C = (\text{al mq})$	€ 4,07
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
$S = \text{mq}$	85,90
RATA MENSILE DI AFFITTO	
$R =$	€ 350,00
CANONE ANNUO	
$Ca =$	€ 4.199,99
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
$R1 =$	4302,37
SPESE	
$Q =$	€ 1.075,59
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE DI ANTICIPAZIONE	
$I2 =$	€ 24,20
REDDITO ANNUO NETTO	
$Rn =$	€ 3.202,58
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
$s =$	0,03
VALORE DELL'IMMOBILE	
$V =$	€ 106.752,54

Facendo la media dei risultati omogenei sopra ottenuti (per capitalizzazione del reddito e per confronto diretto) si ricava il più probabile valore attuale dell'immobile oggetto di stima.

$$[92.772,00 \text{ Euro} + 106.752,54 \text{ Euro}] / 2 = \text{€} . 99.762,27$$

che si arrotonda a: **€. 100.000,00;**

**Immobile 5 – Lotto 3**

Terreno sito nel territorio del Comune di Paternò (CT), c.da Tre Fontane, con annesso fabbricato rurale, distinto al N.C.T. al foglio 83, part.lla 65, agrumeto classe 3, superficie 01 ha 04 are 70 ca, Reddito Dominicale € 297,40 e Agrario € 97,33 il terreno mentre, stesso foglio, part.lla 144 e superficie 90 ca il fabbricato rurale;

per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, viene applicato il metodo di stima del valore intrinseco ovvero la ricerca del valore venale dell'immobile all'attualità, e pertanto il criterio da adottarsi è quello della determinazione del più probabile valore di mercato.

Nel particolare caso in esame, nell'intesa che le trattative di un eventuale acquisto debbano essere riferite ad immobile libero da vincoli o cose, è parso opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato in base ai valori unitari di consistenza, detto metodo consiste nell'applicare al parametro "metro quadro" un valore unitario sinteticamente determinato attraverso vagliate ricerche, ed inoltre effettuando dei raffronti partendo da prezzi noti di immobili aventi caratteristiche analoghe o prossime.



Il terreno oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Belpasso, nonché nella cosiddetta Regione Agraria N° 6, denominata "Colline litoranee di Paternò", si ritiene equo applicare ai fini del valore di stima un valore di mercato pari alla tipologia in esame cioè di € 2,50/mq.

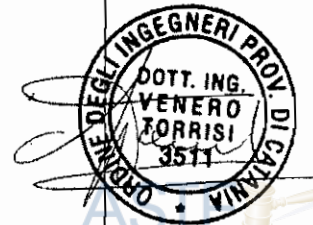
Considerando che l'immobile ha una superficie complessiva di mq 470,00, il valore del terreno viene così calcolato:

$$\text{mq } 470,00 \times \text{€}/\text{mq } 2,50 = \text{€ } 1.175,00;$$

fabbricato rurale mq 90,00:

$$\text{mq } 90,00 \times \text{€}/\text{mq } 350 = \text{€ } 31.500,00;$$

valore complessivo: **€. 32.675,00.**



#### Immobile 6 – Lotto 4

Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Paternò (CT), via N. Machiavelli 148, piano primo, censita al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.IIa 28, sub. 4, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,00 vani e Rendita Catastale € 704,96;

#### CONSISTENZA METRICA

AMBIENTI	MQ NETTI	COEFFICIENTI	MQ COMMERCIALI
ingresso	5,70	1,00	5,70
letto	11,35	1,00	11,35
camera	19,30	1,00	19,30
corridoio	6,90	1,00	6,90
Letto	14,80	1,00	14,80
bagno	6,25	1,00	6,25
letto	16,80	1,00	16,80
cucina	41,00	1,00	41,00
bagno	4,25	1,00	4,25



Procedura Esecutiva Immobiliare  
R.G. 1072/2012

lavanderia	2,40	1,00	2,40
	SUP. TOT. NETTA mq		mq
	128,75		128,75
maggiorazione 15% per murature mq	19,30		19,30
	SUP. TOT. LORDA mq		
	148,05		148,05
Sup. balconi (25 mq)	25,00	0,30	7,50
Sup. balconi (oltre 25 mq)	46,00	0,10	4,60
		SUP. TOT. COMMERCIALE	160,15

PARAMETRI RELATIVI ALL'APPARTAMENTO	COEFFICIENTI CORRETTIVI
1) Piano	1,00
2) Stato conservativo interno	0,95
3) Affaccio	1,00
4) Esposizione	1,00
5) Altezza soffitti	1,00
6) Vista	1,00

PARAMETRI RELATIVI ALL'EDIFICIO	COEFFICIENTI CORRETTIVI
7) Caratteristiche stabile	0,95
8) Stato conservazione stabile (buono)	1,00

Il prodotto dei coefficienti correttivi è pari a:	0,9025
---------------------------------------------------	--------

#### VALUTAZIONE

Un indagine condotta in zona su beni immobili offerti in vendita simili a quello preso in esame, consente di stabilire un valore medio unitario di mercato pari a Euro 1.100,00/mq (tale valore è stato raggiunto tramite il confronto sulle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona e sui dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale OMI per la zona

interessata). Il valore individuato, rapportato al prodotto dei coefficienti 0,9025 e moltiplicato per la superficie commerciale sopra ricavata di 160,15 mq, determina il valore di mercato.

Si ha :  $1.100,00 \text{ Euro} / \text{mq} \times 160,15 \text{ mq} \times 0,9025 = 158.988,91 \text{ Euro}$

#### METODO INDIRETTO

Stima per capitalizzazione del reddito

CANONE DI AFFITTO MENSILE	
$C = (al \text{ mq})$	€ 3,43
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
$S = mq$	160,15
RATA MENSILE DI AFFITTO	
$R =$	€550,00
CANONE ANNUO	
$Ca =$	€ 6.600,04
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
$R1 =$	6760,91
SPESE	
$Q =$	€ 1.690,23
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE DI ANTICIPAZIONE	
$I2 =$	€ 38,03
REDDITO ANNUO NETTO	
$Rn =$	€ 5.032,66
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
$s =$	0,03
VALORE DELL'IMMOBILE	
$V =$	€ 167.755,17

Facendo la media dei risultati omogenei sopra ottenuti (per capitalizzazione del reddito e per confronto diretto) si ricava il più probabile valore attuale dell'immobile oggetto di stima.

$[158.988,91 \text{ Euro} + 167.755,17 \text{ Euro}] / 2 = \text{€} 163.372,04$

che si arrotonda a: **€ 163.000,00;**

**Immobile 7 - Lotto 5**

Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Paternò (CT), via N. Machiavelli 148, piano secondo, censita al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.lla 28, sub. 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani e Rendita Catastale € 654,61;

**CONSISTENZA METRICA**

AMBIENTI	MQ NETTI	COEFFICIENTI	MQ COMMERCIALI
ingresso	5,70	1,00	5,70
letto	11,35	1,00	11,35
salone	34,50	1,00	34,50
corridoio	7,95	1,00	7,95
Rip.	6,20	1,00	6,20
letto	16,80	1,00	16,80
wc	4,70	1,00	4,70
wc	4,80	1,00	4,80
Lav.	2,40	1,00	2,40
cucina	13,30	1,00	13,30
vano	19,30		19,30
	SUP. TOT. NETTA mq		mq
	127,00		127,00
maggiorazione 15% per murature mq	19,00		19,00
	SUP. TOT. LORDA mq		
	146,00		146,00
Sup. balconi	27,50	0,30	8,25
		SUP. TOT. COMMERCIALE	154,25

PARAMETRI RELATIVI ALL'APPARTAMENTO	COEFFICIENTI CORRETTIVI
1) Piano	0,97
2) Stato conservativo interno	0,95
3) Affaccio	1,00
4) Esposizione	1,00



5) Altezza soffitti	1,00
6) Vista	1,00

PARAMETRI RELATIVI ALL'EDIFICIO	COEFFICIENTI CORRETTIVI
7) Caratteristiche stabile	0,95
8) Stato conservazione stabile (buono)	1,00

Il prodotto dei coefficienti correttivi è pari a:	<b>0,8754</b>
---------------------------------------------------	---------------

#### VALUTAZIONE

Un indagine condotta in zona su beni immobili offerti in vendita simili a quello preso in esame, consente di stabilire un valore medio unitario di mercato pari a Euro 1.100,00/mq (tale valore è stato raggiunto tramite il confronto sulle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona e sui dati dell'

Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale OMI per la zona interessata). Il valore individuato, rapportato al prodotto dei coefficienti 0,8754 e moltiplicato per la superficie commerciale sopra ricavata di 154,25 mq, determina il valore di mercato.

Si ha :  $1.100,00 \text{ Euro /mq} \times 154,25 \text{ mq} \times 0,8754 = \mathbf{148.533,50 \text{ Euro}}$

#### METODO INDIRETTO

Stima per capitalizzazione del reddito

CANONE DI AFFITTO MENSILE	
$C = (a \text{ l mq})$	€ 3,43
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
$S = \text{mq}$	154,25
RATA MENSILE DI AFFITTO	
$R =$	€ 530,00
CANONE ANNUO	
$Ca =$	€ 6.356,89
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
$R1 =$	6511,84

SPESE	
Q =	€ 1.627,96
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE DI ANTICIPAZIONE	
I2 =	€ 36,63
REDDITO ANNUO NETTO	
Rn =	€ 4.847,25
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s =	0,03
VALORE DELL'IMMOBILE	
V =	€ 161.574,99

Facendo la media dei risultati omogenei sopra ottenuti (per capitalizzazione del reddito e per confronto diretto) si ricava il più probabile valore attuale dell'immobile oggetto di stima.

$$[148.533,50 \text{ Euro} + 161.574,99 \text{ Euro}] / 2 = \text{€} . 155.054,25$$

che si arrotonda a: **€ . 155.000,00;**

**Immobile 8 - Lotto 6**

Garage sito nel Comune di Paternò (CT), via N. Machiavelli 146, piano terra, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.IIIa 28, sub 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 157,00 mq, Rendita Catastale € 454,07;

**CONSISTENZA METRICA**

AMBIENTI	MQ NETTI	COEFFICIENTI	MQ COMMERCIALI
garage	157,00	1,00	157,00
	SUP. TOT. NETTA mq		mq
	157,00		157,00
maggiorazione 10% per murature mq	15,00		15,00
	SUP. TOT. LORDA mq		
		SUP. TOT. COMMERCIALE	172,00

## VALUTAZIONE

Un indagine condotta in zona su beni immobili offerti in vendita simili a quello preso in esame, consente di stabilire un valore medio unitario di mercato pari a Euro 650,00/mq (tale valore è stato raggiunto tramite il confronto sulle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona e sui dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale OMI per la zona interessata). Il valore individuato moltiplicato per la superficie commerciale sopra ricavata di 172,00 mq, determina il valore di mercato.

Si ha : 650,00 Euro /mq x 157,00 mq = **102.050,00 Euro**

## METODO INDIRETTO

Stima per capitalizzazione del reddito

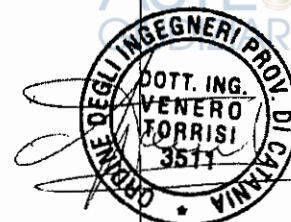
CANONE DI AFFITTO MENSILE	
C = (al mq)	€ 2,50
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	157,00
RATA MENSILE DI AFFITTO	
R =	€ 390,00
CANONE ANNUO	
Ca =	€ 4.710,00
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1 =	4824,81
SPESE	
Q =	€ 1.206,20
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE DI ANTICIPAZIONE	
I2 =	€ 27,14
REDDITO ANNUO NETTO	
Rn =	€ 3.591,47
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s =	0,035
VALORE DELL'IMMOBILE	
V =	€ 102.613,29

Facendo la media dei risultati omogenei sopra ottenuti (per capitalizzazione del reddito e per confronto diretto) si ricava il più probabile valore attuale dell'immobile oggetto di stima.

$$[102.050,00 \text{ Euro} + 102.613,29 \text{ Euro}] / 2 = \text{€. } 102.331,65$$

che si arrotonda a:

€. 102.000,00;



**Immobile 9 – Lotto 7**

Locale deposito sito nel Comune di Paternò(CT), via Luigi Pirandello s.n., piano ammezzato, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.IIIa 28, sub 3, categoria C/2, classe 8, consistenza 46 mq e Rendita Catastale € 213,81.

**CONSISTENZA METRICA**

AMBIENTI	MQ NETTI	COEFFICIENTI	MQ COMMERCIALI
ufficio	46,00	1,00	46,00
	SUP. TOT. NETTA mq		mq
	46,00		46,00
maggiorazione 10% per murature mq	4,60		4,60
		SUP. TOT. COMMERCIALE	50,60

**VALUTAZIONE**

Un indagine condotta in zona su beni immobili offerti in vendita simili a quello preso in esame, consente di stabilire un valore medio unitario di mercato pari a Euro 1200,00/mq (tale valore è stato raggiunto tramite il confronto sulle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona e sui dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale OMI per la zona interessata). Il valore individuato moltiplicato per la superficie commerciale sopra ricavata di 50,60 mq, determina il valore di mercato.



Si ha : 1.200,00 Euro /mq x 50,60 mq = **60.720,00 Euro**

**METODO INDIRETTO**

Stima per capitalizzazione del reddito

CANONE DI AFFITTO MENSILE	
C = (al mq)	€ 5,00
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	50,60
RATA MENSILE DI AFFITTO	
R =	€ 250,00
CANONE ANNUO	
Ca =	€ 3.036,00
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1 =	3110,00
SPESE	
Q =	€ 777,50
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE DI ANTICIPAZIONE	
I2 =	€ 17,49
REDDITO ANNUO NETTO	
Rn =	€ 2.315,01
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s =	0,03
VALORE DELL'IMMOBILE	
V =	€ 77.166,94

Facendo la media dei risultati omogenei sopra ottenuti (per capitalizzazione del reddito e per confronto diretto) si ricava il più probabile valore attuale dell'immobile oggetto di stima.

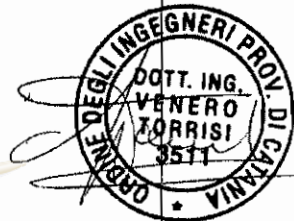
$[60.720,00 \text{ Euro} + 77.166,94 \text{ Euro}] / 2 = \text{€ } 68.943,47;$

spese per ripristino stato originario € 5.000,00

Valore immobile = € 68.943,47 - € 5.000,00 = 63.943,47

che si arrotonda a:

**€ 64.000,00;**



**Verifica dei dati di cui al punto "n"**

Trattandosi di più cespiti, la vendita può avvenire in sette lotti separati.

**Verifica dei dati di cui al punto "o"**

Si è provveduto a fornire documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima al fine di evidenziarne la tipologia, le caratteristiche peculiari e lo stato dei luoghi. La documentazione fotografica e lo stralcio di pianta catastale, sono allegati sia su supporto cartaceo alla presente relazione, sia in formato digitale.

**Verifica dei dati di cui al punto "p"**

I beni sono interamente intestati ai "debitori esecutati".

**Verifica dei dati di cui al punto "q"**

Non vi è stata la necessità di provvedere a predisporre progetto di divisione.

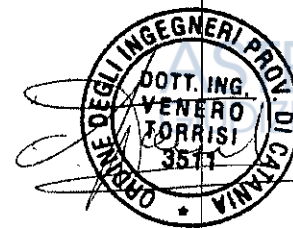
**CONCLUSIONI**

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, reperiti tutti i dati necessari, si è provveduto alla stima per capitalizzazione del reddito e per confronto diretto, ottenendo il "più" probabile valore di mercato:

**Immobile 1 – Lotto 1**

Terreno sito nel territorio del Comune di Belpasso (CT), censito al N.C.T. dello stesso Comune al foglio 89, par.lla 102, agrumeto classe 2, superficie are 86 e ca 80, Raddito Dominicale € 112,97 e Agrario € 121,04;

**Valore dell'immobile : € 34.700,00;**



**Immobile 2, 3, 4 – Lotto 2**

Abitazione di tipo economico ubicata in territorio del Comune di Mascali (CT),  
località Artale Marina, via Spiaggia 281, al piano rialzato del corpo B, interno  
13, censita al N.C.E.U. del Comune di Mascali al foglio 45, part.IIIa 42, sub 29,  
categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani e Rendita Catastale € 343,44;  
posto auto, piano terra, esteso mq. 14, particella 42 sub 53, ctg. C/6 e posto  
auto, piano terra, esteso mq. 15, particella 42 sub 54, ctg. C/6;

**Valore dell'immobile : € 100.000,00;**

**Immobile 5 – Lotto 3**

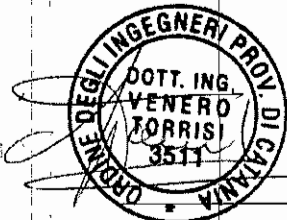
Terreno sito nel territorio del Comune di Paternò (CT), c.da Tre Fontane, con  
annesso fabbricato rurale, distinto al N.C.T. al foglio 83, part.IIIa 65, agrumeto  
classe 3, superficie 01 ha 04 are 70 ca, Reddito Dominicale € 297,40 e Agrario  
€ 97,33 il terreno mentre, stesso foglio, part.IIIa 144 e superficie 90 ca il  
fabbricato rurale;

**Valore dell'immobile : € 32.675,00;**

**Immobile 6 – Lotto 4**

Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Paternò (CT), via N. Machiavelli  
148, piano primo, censita al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.IIIa  
28, sub. 4, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,00 vani e Rendita Catastale €  
704,96;

**Valore dell'immobile : € 163.000,00;**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Immobile 7 – Lotto 5**

Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Paternò (CT), via N. Machiavelli 148, piano secondo, censita al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.IIa 28, sub. 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani e Rendita Catastale € 654,61;

**Valore dell'immobile : € 155.000,00;**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Immobile 8 – Lotto 6**

Garage sito nel Comune di Paternò (CT), via N. Machiavelli 146, piano terra, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.IIa 28, sub 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 157,00 mq, Rendita Catastale € 454,07;

**Valore dell'immobile : € 102.000,00;**

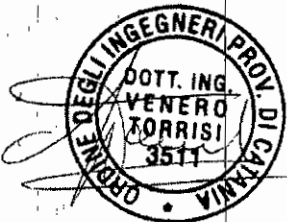
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Immobile 9 – Lotto 7**

Locale deposito sito nel Comune di Paternò(CT), via Luigi Pirandello s.n., piano ammezzato, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 51, part.IIa 28, sub 3, categoria C/2, classe 8, consistenza 46 mq e Rendita Catastale € 213,81.

**Valore dell'immobile : € 64.000,00;**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

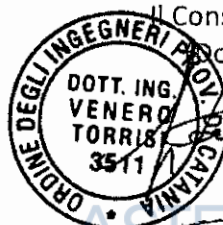
Il sottoscritto, in conclusione, ritiene quindi di avere adempiuto nelle forme più complete possibili all'incarico commessogli dal Sig. G.E. Dott.ssa Gallucci, alla quale rappresenta e consegna la presente consulenza, dichiarando la





propria piena disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi eventuale dappiù a praticarsi.

Catania 20 maggio 2015



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Dott. Ing. Venero Torrisi)

*[Handwritten signature]*