

TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE® *Sesta Sezione Civile*

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 252 /2023 R.G.Es.

Relazione Estimativa Giudiziaria (REG)

relativa a gl'immobili pignorati oggetto di esecuzione forzata

promossa da:

[REDACTED]

nei confronti di:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Custode Giudiziario: Dott. Commercialista Andrea AIELLO

Esperto Stimatore: Ing. Alfio DISTEFANO

ING. ALFIO DISTEFANO
CONSULENTE TECNICO



Sommario	1
Premessa	2
Identificazione immobili pignorati – quesito a.	2
Verifica correttezza dati riportati nell'atto di pignoramento – quesito b.	4
Verifica proprietà beni in capo al debitore – quesito c.	5
Accertamento provenienza immobili – quesito d.	5
Completezza/incompletezza documentazione prodotta – quesito e.	6
Accertamento iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti su gl'immobili – quesito f.	6
Identificazione e conformità catastale – quesito g.	8
Destinazione d'uso immobili negli strumenti urbanistici – quesito h.	10
Accertamento conformità urbanistica e edilizia – quesiti i.	10
Verifica condizioni per sanatoria/condono – quesito j.	12
Accertamento stato di occupazione de gl'immobili pignorati – quesito k.	13
Individuazione immobili ed elementi utili ai fini della vendita – quesito l.	14
Caratteristiche estrinseche	14
Caratteristiche intrinseche	15
Consistenze superficiali	18
Determinazione del valore di mercato – quesito m.	19
Definizione dello scopo della valutazione e scelta del criterio di stima	19
Analisi del mercato immobiliare	20
Metodo del confronto del mercato (Market Comparison Approach)	21
Fase_1_Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili simili	22
Fase_2_Scheda di rilevazione dei dati immobiliari	23
Fase_3_Scelta delle caratteristiche immobiliari	23
Fase_4_Compilazione della tabella dei dati	24
Fase_5_Stima dei prezzi marginali	24
Fase_6_Redazione della tabella di valutazione	26
Fase_7_Sintesi valutativa e presentazione dei risultati	26
Indicazione opportunità di vendita in unico lotto – quesito n.	27
Lotto unico	
Identificazione dei beni nn° 01 e 02 oggetto di esecuzione forzata	28
Descrizione sommaria	
Identificazione catastale	
Coerenze	
Descrizione sommaria della zona	
Stato di possesso	
Particolari rilevanti ai fini della vendita	29
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	
Oneri stato d'uso e manutenzione	
Valutazione complessiva lotto unico	29
Prezzo base d'asta	
Elenco allegati e documentazione fotografica – quesito o.	30
Valutazione quota proprietà in presenza di beni indivisi – quesito p.	30
Presenza più beni pignorati in quota – quesito q.	30
Scheda riepilogativa	31
Ringraziamenti	32
Bibliografia e sitografia	33





Premessa

L'III.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari nel procedimento esecutivo immobiliare n. 252/2023 R.G. Esec. con decreto di nomina del **06 maggio 2025** conferiva allo scrivente Ing. Alfio Distefano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n° B197 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Catania al n°4321 dal 19 giugno 2014, nonché all'Albo Unico Nazionale "Albo CTU" – di recente istituzione – al n° 46 di iscrizione, l'incarico di perizia immobiliare ai fini della stima del valore di mercato del compendio pignorato.

Dopo l'accettazione dell'incarico e giuramento telematico avvenuto in data **06 maggio 2025**, congiuntamente al Custode Giudiziario, Dott. Andrea Aiello, si è provveduto a fissare l'inizio formale delle operazioni peritali convocando le parti per il:

27 maggio 2025 ore 15:00 p.m. e ss. in Bronte (CT), V.le Indipendenza n. 2/C angolo V.le Cav. di V. Veneto, snc.

Si è dato avviso – data di trasmissione/invio: 10.05.2025 – al creditore procedente a mezzo PEC e al debitore esecutato tramite lettera raccomandata A/R n. 20063242358-4 resa al mittente per compiuta giacenza (allegato CS). Alla data e all'ora stabiliti, non si rinveniva la presenza di alcun soggetto che potesse consentire l'inizio delle operazioni presso gli immobili in oggetto, non si è potuto effettuare l'accesso e il sopralluogo, né i rilievi metrici e fotografici non potendo confrontare lo stato dei luoghi con i documenti in possesso.

Lo scrivente lascia un avviso cartaceo nella buca delle lettere fornendo informazioni sull'incarico ricevuto, riportando i dati di contatto dell'esperto e del custode, attendendo di essere contattati; nel frattempo, si richiede via PEC il numero di contatto del debitore esecutato al Comandante della locale Stazione dei Carabinieri. Successivamente, la parte esecutata si mette in contatto, tramite legale di fiducia, con il custode giudiziario e si concorda un secondo accesso, poi avvenuto regolarmente, per il 10 giugno ore 17,30 pomeridiane.

Alla data e all'ora concordati, si riscontra la presenza del debitore esecutato e del legale di fiducia, si iniziano le attività di perizia; non rinvenendo nulla che potesse ritardare le operazioni peritali, né riscontrando alcun impedimento, ma, anzi, la massima collaborazione del debitore, si è potuto compiutamente effettuare l'accesso e il sopralluogo, i rilievi metrici e fotografici, confrontare lo stato dei luoghi con i documenti in possesso – in parte acquisiti autonomamente e in parte estratti dal fascicolo telematico di causa – ed accertare lo stato di occupazione degli immobili pignorati (allegato VS).

Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto 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.

Il Creditore procedente munito di titolo esecutivo assoggetta a pignoramento gli immobili di proprietà del debitore e, precisamente, il diritto di piena proprietà (bene personale) sulle seguenti unità immobiliari – come descritte nell’atto di pignoramento – site nel Comune di Bronte (CT). “con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o eccettuato, anche se successivamente introdotto”:

- **Unità immobiliare sita nel comune di Bronte (CT) e censita al NCEU del medesimo Comune al Foglio 96, P.IIa 1034, sub. 16, cat. A/2, cons. 12 vani indirizzo Viale Indipendenza snc;**
- **Unità immobiliare sita nel comune di Bronte (CT) e censita al NCEU del medesimo Comune al Foglio 96, P.IIa 1034, sub. 6, cat. C/6, cons. 27 mq indirizzo Viale Cavalieri di Vittorio Veneto snc.**

Dal sopralluogo effettuato emerge che l’identificazione catastale agli atti è corretta, al fabbricato civile di tipo misto residenziale/commerciale costituito dal corpo di fabbrica denominato “palazzina D” strutturalmente legato a sud con il corpo di fabbrica (“C”) e separato tramite giunto sismico a ovest da altro corpo di fabbrica (“E”), vi si accede da Viale Indipendenza al civico numero due riportato sul cancelletto pedonale senza la lettera “C”; i livelli di piano che compongono il corpo di fabbrica sono fra loro collegati tramite scala esterna indipendente ed esclusiva con ingresso di piano sul ballatoio che collega il piano terra ai piani: primo e secondo (al terzo mansardato vi si accede da scala interna all’unità abitativa posta al piano secondo); la copertura è a doppia falda inclinata.

All’immobile pignorato (appartamento piano secondo e terzo mansardato) vi si accede, entrando dalla pubblica via, dal cancelletto d’ingresso pedonale – posto lateralmente al prospetto nordest dell’edificio – percorrendo la scala esterna di proprietà esclusiva fino a raggiungere l’ingresso all’appartamento posto sul ballatoio.

All’immobile pignorato (garage piano primo sotto-strada) vi si può accedere dalla rampa priva di cancello carrabile posta su lato nordovest del fabbricato antistante Viale Cavalieri di Vittorio Veneto e/o dall’ingresso pedonale posto sul prospetto laterale rivolto a nordest, su Viale Indipendenza, benché non sia stato possibile accedervi poiché il debitore esecutato non possiede le chiavi di tal cancelletto su Viale Indipendenza.

La porzione dell’unità immobiliare pignorata sita al piano secondo è dotata di ampi balconi lungo i prospetti nordovest e sudest del fabbricato e prospicienti, rispettivamente, la pubblica via Cav. di V. Veneto e l’area sovrastante la terrazza, a copertura dell’autorimessa interrata, di proprietà esclusiva delle unità immobiliari sottostanti; la restante parte dell’unità immobiliare pignorata sita al piano sottotetto (terzo) è dotata di terrazzino su falda inclinata rivolta a nordest. I relativi confini rilevati in occasione del sopralluogo sono concordi con quanto denunciato al catasto, nell’atto di pignoramento non sono menzionati; l’appartamento e la sovrastante mansarda confinano a nordovest con area sovrastante le corti di pertinenza delle due unità immobiliari site al piano terra; a nordest con area libera sovrastante la scala a ballatoio esterna di ingresso al piano primo e con area libera sovrastante la corte di pertinenza di una delle due unità immobiliari al piano terra; a sudest in parte con il corpo di fabbrica “C” e in parte con area sovrastante il terrazzo esclusivo dell’unità immobiliare al piano primo; a sudovest in parte con il corpo di fabbrica “E” e in parte con area libera sovrastante il terrazzo esclusivo dell’unità immobiliare al piano primo. Il garage confina a nord con

corsia di manovra; a ovest e a est con garages altrui proprietà; a sud con il vano disimpegno – che corre lungo il terrapieno su muro di contenimento – munito di scala esterna di accesso da Viale Indipendenza, come detto, non rilevabile e, quindi, non verificabile.

La palazzina "D" – di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate – confina a ovest, con strada di piano di lottizzazione; a nord con Viale Cavalieri di Vittorio Veneto; a est con Viale indipendenza; a sud con le palazzine "C" e "E" che risultano, al pari del fabbricato in oggetto, delimitati da muri e recinzioni proprie, nonché da ingressi di proprietà indipendenti ed autonomi.

Nel complesso, le tre palazzine ("C", "D" e "E") indipendenti funzionalmente l'una dall'altro, pur non trattandosi di unità immobiliari in condominio, sono dotate di un'unica autorimessa interrata e, quindi, hanno in comune l'area di manovra veicoli e moto in gran parte interna e coperta antistante gli ingressi ai singoli box, in minima parte scoperta e antistante la rampa inclinata (lato nordovest) su Viale Cavalieri di Vittorio Veneto; oltre al vano scala-corridoio collegato alla scala esterna (non rilevato) di accesso in comune soltanto a quattro garages fra cui quello pignorato.

A fronte di una esigua descrizione contenuta all'interno dell'atto di pignoramento repertorio n. 3015 del 28.03.2023, trascritto il 27.04.2023 ai nn. 20116/15230, gli immobili sono ben identificati, si è potuto riscontrare la coerenza tra i dati emergenti dal sopralluogo e quelli agli atti della procedura per come indicati nell'atto di pignoramento, nonché, la coerenza e, in parte, la conformità con quanto dichiarato al catasto.

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.

I dati relativi alle generalità, a gl'immobili e ai soggetti riportati nella nota di trascrizione del pignoramento n. 54 del 27.04.2023 ai nn. 20116/15230 corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento notificato il 28.03.2023.

Il pignoramento – avvenuto in forza di decreto ingiuntivo n. 3188/2022 del 19.07.2022, rep. n. 7258/2022 del 09.11.2022, reso esecutivo con decreto n. cronol. 6186/2022 del 09.11.2022 con formula esecutiva apposta in data 15.11.2022, per cui fu iscritta ipoteca giudiziale il 28.11.2022 ai nn. 54159/6245 – colpisce **correttamente il diritto di proprietà di 1/1, ovvero la quota intera di proprietà** spettante al debitore esecutato in regime di bene personale.

Nella nota di trascrizione, in coda, si riporta ai sensi dell'art. 561 del c.p.c. e per il ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento per cui si procede (27.04.2003 – 27.04.2023) la menzione negativa, benché le ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati effettuate dallo scrivente riportino, fra l'altro, la presenza di un pignoramento del 20.09.2005 rep. n. 262 trascritto ai nn. 67888/36124 in data 19.10.2005 e relativa annotazione del 19.08.2011 rep. n. 123 trascritta ai nn. 40091/6551 in data 29.10.2014 riferita, però, ad altri immobili non oggetto della presente relazione. Agli atti del fascicolo non risultano provvedimenti di estinzione e/o altro comportanti la cancellazione della trascrizione del pignoramento del 20.09.2005 trascritto il 19.10.2005 n. part. 36124 tale da giustificare la menzione negativa da parte del Conservatore.

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.

Le unità immobiliari in oggetto ad uso abitativo l'una e rimessa auto l'altra, site entrambe all'interno dell'edificio residenziale ubicato in **Viale Indipendenza, 2/C**, angolo **Viale Cavalieri di Vittorio Veneto, snc Comune di Bronte (CT)**, rispettivamente una abitazione in appartamento al piano secondo e terzo e un box auto coperto in autorimessa al piano primo sotto-strada (piano cantinato) sono di proprietà esclusiva in ragione di 1/1 del debitore esecutato per effetto di :

▪ **atto di donazione trascritto in data 23.02.2018 ai nn. 7750/5938 avvenuta tramite atto notarile pubblico ai rogiti del notaio Salvatore Domenico Gurrieri in data 22.02.2018 Rep. n. 80 e Racc. n. 61 con la quale il debitore accetta in donazione la piena ed esclusiva proprietà degli immobili pignorati in regime di bene personale.**

Il debitore esecutato **coniugato fin dall'epoca di accettazione della donazione, esclusivo pieno proprietario per l'intero** de gl'immobili pignorati siti all'interno del fabbricato denominato palazzina "D", risulta attualmente coniugato in regime di comunione legale dei beni (allegato EM).

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.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è verificata.

Gli immobili pignorati indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita, nonché nell'atto di precetto, pervennero al debitore esecutato (all'epoca dell'acquisto di stato civile coniugato):

- In forza di **atto di donazione** ai rogiti del notaio Salvatore Domenico Gurrieri del 22.02.2018, Rep. n. 80 Racc. n. 61, **trascritto il 23.02.2018 ai nn. 7750/5938** per la quota di intera proprietà da potere [REDACTED] in regime di separazione dei beni;
- Al [REDACTED] gli immobili in oggetto pervennero in forza di **atto di compravendita** ai rogiti del notaio Salvatore Lazzara del 16.03.2006, Rep. n. 100046 Racc. n. 14145, **trascritto il 04.04.2006 ai nn. 23559/13573** per la quota di intera proprietà da potere [REDACTED] in regime di bene personale;
- Al [REDACTED] gli immobili in oggetto pervennero in forza di **atto di compravendita** ai rogiti del notaio Sebastiano Laurino del 02.03.2001, Rep. n. 157894 Racc. n. 8665, **trascritto il 08.03.2001 ai nn. 8512/6454** per la quota di intera proprietà da potere [REDACTED];

➤ [REDACTED] le porzioni di terreno della superficie catastale di mq 14770 – sulle quali la società ha edificato il complesso edilizio (all'interno di uno dei fabbricati, denominato palazzina "D", trovansi gli immobili pignorati) – furono acquistate in forza di **atto di compravendita** ai rogiti del notaio Nunzio Isola del 12.11.1993, reg.to. il 26.11.1993 al n. 12055 e in forza di **atto di compravendita** ai rogiti del notaio Marco Cannizzo in data 20.06.1994, reg.to il 07.07.1994 al n. 1507, per la quota di intera proprietà.

Si produce il titolo di acquisto (atto di donazione) del debitore del 2018, benché di data di stipula non anteriore al ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento e il titolo di acquisto della società di costruzioni edili del 1993 ai fini di una completa verifica della continuità delle trascrizioni ultraventennali (allegato TP).

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 prodotta agli atti della procedura esecutiva è completa, non si segnala alcuna mancanza di documentazione utile ai fini di un completo accertamento, eccetto il precedente pignoramento.

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.

Nel ventennio che precede il 27.04.2023 – data di trascrizione dell'atto di pignoramento – alle date di ispezioni ipotecarie (allegato IP) effettuate dallo scrivente in data 10.05.2025, 20.05.2025 e 03.07.2025 sui beni immobili in oggetto **insistono** le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli i cui estremi, fra gli altri, sono di seguito riportati:

➤ **ISCRIZIONE del 23.03.2005 – Reg. Particolare n. 7440 Reg. Generale n. 20575**

Pubblico ufficiale: Tribunale di Reggio nell'Emilia, Repertorio n. 966 del 14.03.2005

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo per un totale di € 60.000,00 (sorte capitale € 37.189,53)

Soggetto a favore: [REDACTED] – relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetti contro: [REDACTED] – relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e [REDACTED] – relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

➤ **TRASCRIZIONE del 19.10.2005 – Reg. Particolare n. 36124 Reg. Generale n. 67888**

Autorità Emittente: Ufficiale Giudiziario, Repertorio n. 262 del 20.09.2005

Atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili

Soggetto a favore: [REDACTED] – relativamente a tutte le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetti contro: [REDACTED] –
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e [REDACTED]
[REDACTED] – relativamente all'unità negoziale n. 2 per il di-
ritto di proprietà per la quota di 1/1

Domanda di annotazione del 29.10.2014 – Reg. Part. n. 6551 Reg. Gen. n. 40091

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio n. 123 del 19.08.2011

Annotazione: formalità di riferimento trascrizione del 19.10.2005 n. Part. 36124 n. Gen. 67888

Tipo di annotazione: restrizione di beni (relativa a beni immobili non oggetto della relazione)

Soggetto a favore: [REDACTED] – come
nella formalità originaria

Soggetto contro: [REDACTED]
[REDACTED] – come nella formalità originaria

➤ **ISCRIZIONE del 19.10.2005 – Reg. Particolare n. 24095 Reg. Generale n. 67994**

Pubblico ufficiale: Tribunale di Paternò, Repertorio n. 286 del 07.10.2005

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo per un totale di € 30.000,00 (sorte capitale € 22.680,96)

Soggetto a favore: [REDACTED] –
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: [REDACTED] – relati-
vamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

➤ **TRASCRIZIONE del 27.01.2011 – Reg. Particolare n. 3096 Reg. Generale n. 4253**

Autorità Emittente: Procura della Repubblica – Tribunale di Catania, Repertorio n. 12627/2010 del
19.10.2010

Atto esecutivo o cautelare: ordinanza di sequestro conservativo penale

Soggetto a favore: [REDACTED] – relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto
di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: [REDACTED] –
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Domanda di annotazione del 04.05.2016 – Reg. Part. n. 1777 Reg. Gen. n. 16421

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio n. 12627/2010 del 17.07.2014

Annotaz. a trascrizione: formalità di riferimento trascrizione del 27.01.2011 n. Part. 3096 n. Gen. 4253

Tipo di annotazione: annullamento sequestro e restituzione beni

➤ **ISCRIZIONE del 28.11.2022 – Reg. Particolare n. 6245 Reg. Generale n. 54159**

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio n. 3188/2022 del 19.07.2022

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo per un totale di € 28.996,83 (sorte capitale € 27.405,83)

Soggetto a favore: [REDACTED] – relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: [REDACTED] – relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime bene personale

➤ **TRASCRIZIONE del 27.04.2023 – Reg. Particolare n. 15230 Reg. Generale n. 20116**

Autorità Emittente: Ufficio U.N.E.P. c/o Corte di Appello di Catania, Repertorio n. 3015 del 28.03.2023

Atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili (il pignoramento è da intendersi sino all'importo complessivo di € 29.940,92 – in forza di D.I. n. 3188/2022 del 19.07.2022 Rep. n. 7258/2022 reso esecutivo il 15.11.2022 – oltre alle spese di notifica, di registrazione, agli interessi di mora successivi fino all'effettivo soddisfo nonché le ulteriori spese per la fase esecutiva)

Soggetto a favore: [REDACTED] – relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: [REDACTED] – relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime bene personale

Con il decreto di trasferimento verranno cancellate le formalità di seguito elencate:

- **ISCRIZIONE del 23.03.2005 – Reg. Particolare n. 7440 Reg. Generale n. 20575**
(ipoteca giudiziale);
- **TRASCRIZIONE del 19.10.2005 – Reg. Particolare n. 36124 Reg. Generale n. 67888**
(pignoramento precedente);
- **ANNOTAZIONE del 29.10.2014 – Reg. Particolare n. 6551 Reg. Generale n. 40091**
(restrizione beni);
- **ISCRIZIONE del 19.10.2005 – Reg. Particolare n. 24095 Reg. Generale n. 67994**
(ipoteca giudiziale);
- **TRASCRIZIONE del 27.01.2011 – Reg. Particolare n. 3096 Reg. Generale n. 4253**
(sequestro conservativo);
- **ANNOTAZIONE del 04.05.2006 – Reg. Particolare n. 1777 Reg. Generale n. 16421**
(annullamento sequestro conservativo);
- **ISCRIZIONE del 28.11.2022 – Reg. Particolare n. 6245 Reg. Generale n. 54159**
(ipoteca giudiziale per cui si procede);
- **TRASCRIZIONE del 27.04.2023 – Reg. Particolare n. 15230 Reg. Generale n. 20116**
(pignoramento per cui si procede).

g) Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del

bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

Lo scrivente acquisisce telematicamente recenti visure catastali per gl'immobili pignorati e riscontra che vi è coerenza e continuità fra gli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati presenti nelle visure catastali.

Gl'immobili sottoposti a pignoramento, oggetto di espropriazione e vendita forzata sono attualmente identificati catastalmente nel modo seguente:

UNITÀ IMMOBILIARE (abitazione - piano secondo e terzo):

Catasto fabbricati:

Foglio 96 - Part. 1034 - SUB 16 - Cat. A/2 - Cl. 5 - 12 vani - Sup. Tot. 189 m² (escl. sup. scop. 179 m²) - R.C. 774,69 €

Indirizzo:

Comune di Bronte (CT), Viale Indipendenza, snc. Piano 2° e 3°

Intestati e diritti:

UNITÀ IMMOBILIARE (box auto - piano primo sotto-strada):

Catasto fabbricati:

Foglio 96 - Part. 1034 - SUB 6 - Cat. C/6 - Cl. 5 - Consist. 27 m² - Sup. Catastale 31 m² - R.C. 50,20 €

Indirizzo:

Comune di Bronte (CT), Viale Cavalieri di Vittorio Veneto, snc. Piano S1

Intestati e diritti:

In riferimento alle planimetrie catastali de gl'immobili in oggetto, lo scrivente ha provveduto alla relativa acquisizione insieme all'Estratto di Mappa, Elenco Immobili, Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni – presso gli Uffici telematici dell'Agenzia delle Entrate di Catania – Servizi Catastali (*allegato CAT*). Insieme concorrono alla corretta identificazione ai fini dell'accertamento delle unità immobiliari sottoposte a pignoramento.

La **planimetria catastale** ultima in atti, presentata in data **12.07.1999 prot. n. E/1588**, relativa all'abitazione in appartamento oggetto della presente consulenza contraddistinto con il subalterno 16, piano secondo e terzo, nel complesso risulta idonea, l'immobile al piano secondo è ubicato e rappresentato correttamente come indicato in planimetria catastale tranne che per la mansarda, ossia il *piano terzo sottotetto* in difformità rispetto alla planimetria catastale depositata al catasto dove è dichiarato come vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali e, pertanto, in termini di superficie, risulta computato ai fini fiscali nella misura del 50 per cento in quanto comunicante con il piano sottostante tramite scala interna.

La **planimetria catastale** ultima in atti, presentata in data **12.07.1999 prot. n. E/1588**, relativa al box auto in autorimessa oggetto della presente consulenza contraddistinto con il subalterno 6, piano primo sotto-strada, nel complesso risulta idonea, l'immobile è ubicato e rappresentato correttamente come indicato in planimetria catastale.

E perciò, dal sopralluogo effettuato in data 10.06.2025 in raffronto a tali planimetrie depositate al Catasto è emersa una difformità rilevante ai fini fiscali e relativa al piano terzo sottotetto che attualmente risulta adibito ad abitazione civile con una distribuzione interna dei vani a cucina, soggiorno-pranzo, bagno, antibagno e ripostiglio/stireria. Inoltre, la parete da cui si accede al terrazzino prospiciente il medesimo risulta tralata in direzione est di circa cinquanta/sessanta centimetri ampliando, così lo spazio interno, ovvero la superficie utile del sottotetto; oltre ad un ampliamento in altezza in corrispondenza della linea di colmo di circa quaranta centimetri funzionale all'uso abitativo permanentemente che altrimenti sarebbe stato pregiudicato se l'altezza interna massima fosse rimasta quella autorizzata. Non vi è, quindi, coerenza tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi così come rilevato dallo scrivente in occasione del sopralluogo, per quanto appena evidenziato limitatamente al piano terzo sottotetto.

L'aggiudicatario è obbligato a riportare il sottotetto alla sua destinazione d'uso originaria assentita dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune, in quanto dal punto di vista edilizio-urbanistico l'irregolarità non è sanabile, ripristinando, così, la configurazione planimetrica catastale denunciata a suo tempo al catasto. Mentre il garage risulta pienamente conforme.

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

Il fabbricato residenziale, al cui interno trovano collocazione gli immobili pignorati, in Catasto al **folio 96, particella 1034**, ricade all'interno del **P.R.G.** vigente (adottato con delibera del C.C. n. 2 del 15.01.2010 e approvato con D.D.G. n. 105 del 27.04.2015) in **Zona Territoriale Omogenea "C1"** destinata all'espansione residenziale ai sensi dell'art. 20 delle NdA allegata al P.R.G. vigente (**allegato CDU**).

Nell'area in cui ricade il fabbricato non figurano particolari vincoli ambientali secondo il Piano Paesaggistico degli ambiti 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17 ricadenti nella provincia di Catania adottato con D.A. n. 031/GAB del 03.10.2008 - adozione ai sensi del D.lgs. 42/04 e s.m.i. e del R. D. 1357/40.

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.*

Con istanza di accesso agli atti prot. n. 12749 del 26.05.2025 si richiede la ricerca di atti e pratiche edilizie riguardanti i provvedimenti amministrativi relativi alla realizzazione del fabbricato per civile abitazione in cui sono ubicate le unità immobiliari pignorate; seguirono accessi fisici presso l'Ufficio Tecnico ai fini di ricostruire i passaggi amministrativi più indicativi che hanno legittimato la costruzione dell'edificio residenziale denominato "Palazzina D" sito nel Comune di Bronte (CT) (**allegato UTC**). Quanto segue, è, pertanto, una sintesi significativa di ciò che l'Ufficio Tecnico Comunale ha messo a disposizione con l'accesso agli atti.

In seguito a stipula di regolare convenzione urbanistica tra [REDACTED] e il Comune di Bronte ai rogiti del notaio Marco Cannizzo del 02.08.1996, reg.to al n. 1698

e successiva rettifica ai rogiti del notaio Sebastiano Laurino del 22.12.1998, reg.to il 11.01.1999 al n. 184 – contenenti gli obblighi e gli oneri a carico della Società lottizzante nell'attuazione del Piano di Lottizzazione di cui alla Concessione Edilizia n. 1996 del 27.08.1996 – il fabbricato residenziale, facente parte di un unico complesso edilizio, costituito da tre corpi di fabbrica e isolato su tutti i lati fu realizzato sul finire degli anni Novanta assentito inizialmente con la **Concessione Edilizia n. 2069 del 1997**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Bronte (CT) il **15.05.1997**, **Pratica Edilizia n. 5579 del 18.03.1997**, tendente ad ottenere la concessione edilizia per la costruzione di un edificio a tre corpi di fabbrica, "C-D-E", per civile abitazione.

Successivamente, il medesimo titolare richiede l'autorizzazione ai lavori di variante alla concessione edilizia n. 2069/97 ottenendo la **Concessione Edilizia n. 2357 del 1999** in Variante alla C.E. 2069/97, rilasciata dal Sindaco del Comune di Bronte (CT) in data **13.10.1999**, **Pratica Edilizia n. 5870 del 01.03.1999**, tendente ad ottenere la variante alla concessione edilizia originaria per la costruzione di un edificio a tre corpi di fabbrica, "C-D-E", per civile abitazione, garage ed attività commerciale.

Rispetto al progetto assentito inizialmente con la variante furono eseguiti alcuni interventi volti a definire meglio gli aspetti plano-volumetrici, oltre alla variazione delle aperture esterne, della configurazione dei balconi, della distribuzione di alcuni vani dei singoli appartamenti e dei locali garage con la realizzazione della rampa carrabile dell'autorimessa in prossimità della prevista strada di piano come da lottizzazione approvata con deliberazione del C.C. n. 40 del 14.05.1996, di cui alla C.E. n. 1996/96, seguita dall'approvazione della variante di lottizzazione con delibera del C.C. n. 70 del 12.11.1998 (da cui scaturì la rettifica della suddetta convenzione urbanistica).

In data 05.10.2000 venne richiesta l'autorizzazione di abitabilità/agibilità e ottenuti i pareri necessari, le certificazioni e le dichiarazioni e le conformità richieste, si espresse parere favorevole al rilascio dell'abitabilità/agibilità come da richiesta in riferimento alla concessione edilizia n. 2069/97 e variante n. 2357/99. Il **25.03.2002** il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Bronte (CT) **autorizza l'abitabilità e l'agibilità, Pratiche Ed. n. 5579 e n. 5870.**

Confrontando gli elaborati grafici che compongono il progetto approvato nel 1997, nonché oggetto di successiva variante in corso d'opera del 1999, con il rilievo dimensionale effettuato in occasione del sopralluogo del 10.06.2025 l'appartamento pignorato ubicato al piano secondo risulta conforme a quanto autorizzato, mentre la **mansarda ricavata al piano terzo sottotetto** è, ai sensi del d.P.R. 380/01, in parziale difformità dai titoli edilizi, in quanto l'uso abitativo era espressamente vietato e quindi precluso dai titoli abilitativi rilasciati che assentivano i sottotetti non abitabili siti al piano terzo.

Il piano terzo sottotetto risulta adibito ad abitazione, dotato di cucina, soggiorno-pranzo, bagno, antibagno e ripostiglio/stireria e, inoltre, la parete da cui si accede al terrazzino, risulta traslata in direzione nord-est di circa cinquanta/sessanta centimetri aumentando così la superficie utile del sottotetto rispetto al progetto approvato. A ciò si aggiunge l'innalzamento della linea di colmo del tetto di circa 90 cm e conseguente incremento percentuale della pendenza delle falde spioventi di circa il 10/12% funzionale ad una migliore

utilizzazione abitativa del sottotetto che, altrimenti, sarebbe stata pregiudicata se l'altezza interna massima fosse rimasta quella autorizzata e le pendenze rispettate.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico riferisce che non vi sono istanze di sanatoria e/o condono presentate, né provvedimenti comunque denominati di regolarizzazione. Inoltre, non si è a conoscenza di procedure amministrative e/o sanzionatorie pendenti che l'ufficio abbia messo a conoscenza dello scrivente, né di ordinanze di demolizioni.

Il garage ubicato al piano cantinato è regolare, quindi, conforme all'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in Variante n. 2357/1999.

j) *Verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.*

Circa la suscettibilità al condono del mutamento d'uso con opere del sottotetto non abitabile, dell'aumento di superficie utile e cubatura che ha consentito l'utilizzazione abitativa altrimenti impossibile, non vi è possibilità in quanto non si è nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 della legge n. 47/85, poiché le ragioni di credito sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge n. 47/1985 e della legge n. 326/2003 anche se l'irregolarità risulta commessa prima del 2003.

La regolarizzazione non può aversi, neanche, in via ordinaria ai sensi dell'art. 46, comma 5 del d.P.R. n. 380/01 in quanto tale comma si riferisce alla sanatoria cosiddetta *formale* derivante dall'art. 36 del TUE, sul presupposto che l'immobile risulti conforme alla disciplina *urbanistica e edilizia* vigente *al momento* della realizzazione dell'opera e *al momento* della presentazione della domanda. Ciò perché l'intervento non era consentito all'epoca e la normativa urbanistica e edilizia attualmente vigente a livello regionale e locale, benché permetta il recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, non lo consente, però, nei casi in cui vengono modificati le altezze di colmo e le linee di pendenza delle falde alterando il volume complessivo assentito come nel caso di specie. Né può venire in soccorso il nuovo art. 36 bis del d.P.R. n. 380/01 introdotto dalla legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (*cd. Decreto Salva Casa*) e recepito nella Regione Sicilia con l'art. 16 della legge regionale 18.11.2024, n. 27, che prevede la *cosiddetta doppia conformità semplificata*, ovvero la conformità edilizia al momento dell'effettuazione dell'intervento e urbanistica al momento della presentazione dell'istanza. In questo caso la conformità edilizia dell'epoca è rispettata a condizione di effettuare piccoli specifici interventi volti a eliminare le eventuali parti che non possono essere sanate e ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di igiene, salubrità e sicurezza, ma la conformità urbanistica alle norme adesso vigenti non può aversi a causa della modifica della linea di colmo e delle pendenze.

In definitiva, il mutamento d'uso del sottotetto con modificazione della linea di colmo e delle pendenze delle falde è illegittimo e non sanabile soggetto quindi a **demolizione e ripristino**. Di ciò si è detto al paragrafo che tratta della conformità catastale e si riportano, per comodità, le medesime conclusioni, ovvero che l'aggiudicatario è tenuto a riportare il sottotetto alla sua destinazione d'uso originaria assentita dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune ripristinando le altezze e le pendenze del progetto autorizzato. Successivamente e solo dopo, in un secondo momento, potrà procedere con il recupero abitativo del sottotetto ricavando la mansarda nello spazio che rimane, ossia sulla superficie e dal volume rimanente.

In alternativa, vi è la possibilità che l'abuso edilizio riscontrato possa rimanere *in situ* in quanto, a giudizio dello scrivente, dato il contesto, sussistono oggettive difficoltà a procedere con la rimozione dell'incremento volumetrico dovuto all'innalzamento della linea di colmo senza pregiudizio al resto del fabbricato sottostante: in pratica si tratterebbe di procedere con la demolizione e rifacimento integrale della struttura in latero-cemento della copertura e delle travi e pilastri andando a modificare l'attuale schema statico e strutturale. Nel caso in cui venga confermato, accertato e motivato da parte dell'Ufficio Tecnico che la demolizione non possa aver luogo senza recare pregiudizio alla parte di costruzione legittima, la mancata demolizione verrebbe bilanciata col pagamento di una sanzione pecuniaria cosiddetta "*fiscalizzazione*" degli abusi edilizi (artt. 33 e 34 DPR 380/01). Si precisa che si tratta di una eccezione, non sempre applicabile, e non di una regola, la valutazione spetta al Comune secondo regole molto stringenti e solo dopo aver constatato l'impossibilità di rendere esecutivo un ordine di demolizione senza compromettere il resto dell'edificio, dimostrando di trovarsi in una situazione di oggettiva impossibilità tecnica.

Dall'entrata in vigore della legge 24 luglio 2024, n. 105 di conversione con modificazioni del D.L. 29 maggio 2024 (Decreto Salva Casa), il pagamento delle sanzioni previste, fra gli altri, dall'art. 34 concorrono alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile.

Pertanto, non potendosi regolarizzare in quanto non sanabile e non demolibile senza recare pregiudizio alla parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio può applicare una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo edilizio rilasciato ai sensi del comma 2 dell'art. 34 del d.P.R. 380/01. Nel caso di specie e con le dovute cautele, la sanzione pecuniaria per la fiscalizzazione integrale degli abusi riscontrati dovrebbe ammontare a circa **€ 62.117,57** (attualizzati all'ultimo aggiornamento ISTAT disponibile), oltre alle spese tecniche, diritti e oneri vari e quant'altro necessario, etc.

Fatti salvi gli eventuali provvedimenti della P.A. e tutte le determinazioni a cui potrà pervenire, in quanto la presente relazione di stima non può sostituirsi all'istruttoria, né può essere decisiva sul potere sanzionatorio di facoltà delle pubbliche amministrazioni, essendo impossibile determinare a priori aspetti discrezionali e propri in mano alla P.A., né prevedere l'evoluzione normativa attualmente in corso a livello nazionale e regionale.

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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

Gli immobili oggetto della presente al momento dell'accesso congiunto al custode giudiziario, ai fini del sopralluogo, risultano essere stabilmente abitati dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare. Per cui, gli immobili pignorati, ovvero, l'abitazione in appartamento al piano secondo e terzo, il garage in autorimessa al piano cantinato **sono occupati da terzi senza titolo** e, pertanto, risultano fin da subito disponibili.

I) *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.*

Gli immobili oggetto della presente relazione, **l'abitazione** e il **box auto**, sono ubicati in Viale Indipendenza, 2/C angolo Viale Cavalieri di Vittorio Veneto, snc in Comune di Bronte (CT) fuori dal Centro Storico, nell'area urbana di espansione degli anni Novanta/Duemila sul margine sud/est dell'abitato di Bronte in una zona centrale a carattere misto: residenziale/commerciale. Risultano censiti, rispettivamente, al N.C.E.U.:

- foglio di mappa 96, particella 1034, sub 16, cat. A/2, Cl. 5, consist. Vani 12, sup. cat. tot. 189 m² (tot. escluse aree scoperte 179 m²), R.C. 774,69 €;
- foglio di mappa 96, particella 1034, sub 6, cat. C/6, Cl. 5, consist. 27 m², sup. cat. tot. 31 m², R.C. 50,20 €.

Nel seguito si fornisce la descrizione delle **caratteristiche estrinseche, intrinseche** de gl'immobili oggetto di valutazione e la relativa **consistenza superficiaria**.

Caratteristiche estrinseche

L'edificazione del tessuto edilizio della zona fu avviata a partire dalla fine degli anni Settanta e Ottanta del secolo scorso, proseguita, poi, per tutti gli anni Novanta e continua ancora oggi ad offrire spazi per l'edificazione, seppur esigui.

La zona in cui è ubicato il compendio pignorato è costituita da un'area urbana delimitata a *nord* da V.le Cav. di V. Veneto angolo V.le Indipendenza oltre i quali l'edificazione risulta più datata e prossima al Centro Storico vero e proprio; a *est* dal proseguimento di V.le Indipendenza verso monte con una edificazione in zona di espansione "C1" e artigianale "D1"; a *sud* dalla linea ferrata "F.C.E." oltre la quale si è in presenza di aperta campagna in zona agricola "E"; a *ovest* dall'edificato coevo senza soluzione di continuità compreso in una striscia urbanizzata delimitata da V.le Cav. V. Veneto e dalla linea ferrata "F.C.E.". In tutte le direzioni tranne che a sud si sviluppa in massima parte il centro abitato e consolidato di Bronte.

Versa oggi in discrete condizioni edilizie-urbanistiche ed ambientali, dal punto di vista economico sono presenti diverse e numerose attività commerciali, anche di vicinato, offre buone possibilità di parcheggio ed è adeguatamente urbanizzata. La zona è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di spazi e servizi pubblici, scuole e parcheggi nelle vicinanze, i collegamenti extraurbani sono dati dalla presenza della Statale 284 principale ed unico asse di collegamento tra il versante nord-occidentale dell'Etna e l'area metropolitana del capoluogo etneo.

Le caratteristiche delle zone limitrofe sono essenzialmente analoghe dal punto di vista della dotazione pubblica di attrezzature collettive. Il tessuto urbano della zona è caratterizzato da edilizia civile residenziale mediamente conservata, nell'intorno sono presenti immobili dello stesso tipo edilizio dei beni oggetto di valutazione.

Le tre palazzine – denominate: "C"- "D"- "E", dotate di un unico piano cantinato in comune adibito a garage, fra cui quello pignorato, e locali depositi, composte da tre corpi di fabbrica aggregati in parte su un lato compongono un'unità strutturale e funzionale isolata dalle altre edificazioni. Il fabbricato civile che contiene gli immobili pignorati al piano secondo e terzo è la "palazzina D", il tipo edilizio è la casa bifamiliare in aggregato a destinazione mista con piano terra adibito ad attività commerciali. Lo schema aggregativo è a tre livelli fuori-terra e uno interrato con prospetti su aree aperte, copertura a doppia falda spiovente e sottotetto mansardato, la qualità architettonica dell'edificio è nella media.

Alla palazzina "D" vi si accede dall'importante arteria stradale denominata "SS 284" di collegamento fra gli abitati di Paternò, Adrano, Bronte e Randazzo che nel tratto urbano antistante il fabbricato assume la denominazione di Viale Cavalieri di Vittorio Veneto.

I confini del fabbricato sono: a *nord* la pubblica via "SS 284" (V.le Cav. V. Veneto); a *est* la pubblica via "V.le Indipendenza" (traversa del V.le Cav. V. Veneto); a *ovest* la strada interna di piano funzionale alla lottizzazione di fine anni Novanta che ha permesso la realizzazione del complesso delle palazzine, fra cui quella in oggetto; a *sud* le altre palazzine facenti parte la medesima lottizzazione.

A gl'immobili oggetto di espropriazione immobiliare, box auto ed abitazione rispettivamente all'interno del piano cantinato e della palazzina "D", siti in Comune di Bronte (CT) vi si accede dalle pubbliche vie. All'abitazione, tramite ingresso pedonale dal cancelletto di Viale Indipendenza 2/C e al garage, tramite accesso carrabile aperto e privo di cancello raggiungibile dall'area esterna adiacente la corte di pertinenza esclusiva delle attività commerciali ubicate al piano terra di Viale Cavalieri di Vittorio Veneto snc.

Caratteristiche intrinseche

● SUBALTERNO 16 (FG. 96, PART.LLA 1034)

Unità immobiliare posta al piano secondo e terzo con accesso da Viale Indipendenza, n° 2/C:

La tipologia immobiliare del bene pignorato è l'appartamento in una casa bifamiliare, all'**immobile al piano secondo e terzo (unità immobiliare – sub 16)** sono in dotazione due balconi esclusivi e un terrazzino che prospettano su area sovrastante le corti e terrazze esclusive di pertinenza del piano terra e del piano

primo in parte a copertura della sottostante autorimessa interrata; sono presenti accessori esclusivi distinti dall'appartamento in sé, ossia il sottotetto collegato tramite scala interna in legno che attualmente risulta inglobato all'abitazione vera e propria sottostante posta al piano secondo, oltre alla scala esterna di accesso all'immobile con ingresso a ballatoio. Le dotazioni in comune con l'autorimessa sono l'accesso carrabile su lato nord, il vano scala-corridoio in comunicazione con il piano interrato che conduce ai singoli box auto ai quali è posto a servizio (non rilevato in occasione del sopralluogo) e la corsia di manovra.

Ottima la panoramicità con vista sull'Etna, l'esposizione, discreta, è rivolta a nordovest e a sudest, la salubrità e la ventilazione sono ottime data la configurazione del lotto su cui si erge la palazzina.

Nel dettaglio, si entra dal cancelletto esterno pedonale su Viale Indipendenza al n. civico 2/C (sul cancelletto risulta impresso solo il numero "2" ma non la lettera "C" che, invece, appare impropriamente sul cancelletto posto a servizio della palazzina successiva) da cui si accede allo spazio esclusivo di circolazione esterna verticale ed orizzontale, ossia la scala esterna di pertinenza che corre fin su al ballatoio su cui si apre la porta d'ingresso all'immobile pignorato. Non appena percorse le rampe di scale e pianerottoli si giunge al ballatoio d'ingresso e subito a sinistra, varcata la porta di accesso dell'appartamento ubicato al piano secondo, ci si trova su un ampio ingresso/salone (esposto a nordest) da cui tramite corridoio centrale si può accedere a sinistra, in sequenza, ad una camera da letto, al locale lavanderia e bagno, all'altra camera da letto (esposti a sud), di fronte, in fondo al corridoio si accede al ripostiglio, a destra si accede alla camera da letto padronale e all'ampia cucina e sala pranzo (esposti a nord). Tutti i vani si affacciano sui due balconi che corrono, l'uno, lungo il prospetto nord, l'altro, lungo il prospetto sud dell'appartamento.

Dall'ampio salone, lato sud, una scala in legno pregiata conduce al piano terzo sottotetto mansardato all'interno del quale figura un ampio openspace ad uso cucina/pranzo e soggiorno (esposto a nord e a sud); lungo la falda spiovente lato ovest sono ubicati il bagno con aerazione forzata, antibagno e ampio ripostiglio; lungo la falda spiovente lato est è presente un terrazzino con vista sull'Etna.

Internamente è rifinito con intonaci civili e tinteggature con decorazioni a stucco sul soffitto del salone; pavimenti, piastrelle, sanitari, impianti idrici-sanitari e di scarico, elettrici sottotraccia di impianto originario. Gli infissi esterni in legno di posa in opera originaria sono con doppio vetro-camera e dotati di persiane esterne in alluminio in buono stato di manutenzione, con oscuranti a rullo per interni. Porte interne in legno massiccio con inserti vetrati, pavimenti in ceramica, i servizi con rivestimento in maiolica. Le finiture interne appena elencate, risalenti all'epoca di realizzazione, sono in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'**impianto elettrico** ad un esame a vista appare conforme nelle parti visibili, non si hanno informazioni sullo stato di funzionamento dell'impianto sottotraccia, per gli impianti ausiliari è presente il citofono, l'impianto televisivo e il circuito esterno di video sorveglianza, sensori di presenza interni, antifurto.

Vi è un **impianto termoautonomo** e generatore di calore per riscaldamento e per la produzione di ACS (caldaia) a gas GPL con impianto a bombola principale e bombola secondaria di riserva, utilizzate solo per il piano cottura e la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione sia invernale che estiva avviene

tramite split a parete negli ambienti principali tranne che nel salone al secondo piano. Al piano terzo sotto-tetto è pure presente una stufa a pellet.

L'appartamento è dotato di **impianto idrico** e di scarico sottotraccia comprensivo di vasca in polipropilene di accumulo acqua per uso sanitario ed elettropompa collocata nel box auto al piano interrato parimenti pignorato. Gli impianti sono comunque in buone condizioni, risultano installati secondo la normativa tecnica di settore ex legge 46/90 e dotati di certificazione di conformità rilasciate dalle ditte installatrici.

All'esterno presenta finiture in mattoni in cotto e intelaiatura in c.a. a travi e pilastri a faccia vista, le condizioni dell'apparecchiatura tecnica-costruttiva appaiono nella media degli edifici simili costruiti nel medesimo periodo, la struttura portante è in c.a. a travi e pilastri, solai d'interpiano e della copertura a falde inclinate in laterocemento, fondazioni a travi rovesce.

L'appartamento pignorato versa in uno stato di conservazione tale da non necessitare interventi edilizi di manutenzione straordinaria; si consiglia una revisione standard degli impianti tecnologici (impianti elettrici e idro-sanitario) e messa a punto, in funzione dell'impianto della caldaia murale a gas GPL, specie ai fini di una corretta gestione del libretto d'impianto obbligatorio. Spesa stimata **€ 2.000,00** che verrà posta in detrazione al valore di mercato determinato più avanti.

✿ **SUBALTERNO 6 (FG. 96, PART.LLA 1034)**

Unità immobiliare al piano I sotto-strada con accesso da Viale Cavalieri di Vittorio Veneto, snc:

La tipologia immobiliare del bene pignorato è il garage/box auto in autorimessa comune alle tre palazzine denominate "C", "D" ed "E". All'**immobile al piano cantinato (unità immobiliare – sub 6)** sono in dotazione, in comune con gli altri garages, la corsia di manovra coperta, la rampa di accesso scoperta su lato nord; altre dotazioni in comune solo con i garages confinanti sono il vano scala-corridoio con ingresso pedonale su Viale Indipendenza (non rilevabile), l'impianto elettrico di illuminazione non funzionante.

Nel dettaglio, si accede da V.le Cav. V. Veneto, si percorre la corsia esterna adiacente la corte di pertinenza dei negozi al piano terra sul prospetto principale del fabbricato rivolto a nord, si imbecca la rampa in discesa che conduce al livello inferiore – in cui sono ubicati i garages – per poi dirigersi a sinistra lungo la corsia di manovra antistante che permette di raggiungere i locali depositi e i vani garages dove sulla destra è ubicato il box auto in oggetto, il terz'ultimo contando dall'ultimo in fondo.

Il garage non è dotato di saracinesca ma di portoncino a quattro ante battenti in ferro battuto, sul retro del garage pignorato è presente una porta metallica in comunicazione con il vano scala (un lungo corridoio) che conduce tramite scala esterna al livello del piano strada sul Viale indipendenza. La porta metallica è sbarata e priva di serratura, né a norma (porta REI), mai utilizzata per dichiarazione del debitore esecutato, inaccessibile anche dall'esterno. L'autorimessa è priva di impianto e di dispositivi antincendio.

Internamente il garage è rifinito con intonaci civili e tinteggiature, pavimentato e con punto luce, al suo interno contiene la vasca idrica e relativa elettropompa malfunzionante che si ritiene di sostituire; le pareti, in parte, all'attacco a terra presentano un degrado diffuso dovuto probabilmente ad infiltrazioni di acqua per risalita capillare dal terreno sottostante.

Si ritiene necessaria la posa in opera di saracinesca del tipo scorrevole o basculante e di porta REI al posto della porta metallica posta in comunicazione fra il garage e il vano scala-corridoio. Le finiture esterne al box auto sono in mediocri condizioni, l'autorimessa versa in uno stato di conservazione tale da necessitare interventi di manutenzione straordinaria relativi all'impiantistica antincendio, all'apparato di illuminazione, pulizia, intonacatura e tinteggiatura poiché inesistenti.

La spesa relativa al garage si stima in € 1.500,00, mentre per la manutenzione straordinaria delle parti esterne ai box auto, ma interna all'autorimessa, la spesa dovrà essere suddivisa fra tutti i proprietari della medesima. Le condizioni dell'apparecchiatura tecnica-costruttiva rientrano nella media degli edifici simili, la struttura portante è in c.a. a travi, pilastri e travi rovesce, solai d'interpiano in laterocemento. Il vano scala-corridoio di pertinenza esclusiva in comune ai quattro box auto confinanti non è stato possibile ispezionarlo, da quel poco che si può vedere attraverso il cancelletto d'ingresso su Viale Indipendenza non versa affatto in buone condizioni.

Trattandosi di un fabbricato bifamiliare con negozi al piano terra non sono presenti servizi e millesimi di parti comuni in quanto il condominio non è costituito, benché abbia in comune alle altre due palazzine ("C", "E") l'autorimessa interrata. Le eventuali spese comuni riguardano, appunto, la sola autorimessa in cui trovano alloggio i veicoli e motoveicoli dei proprietari degli appartamenti e negozi delle tre palazzine "C", "D" ed "E".

Consistenze superficiali

Il calcolo della consistenza (m²) è stato determinato con il rilievo metrico dimensionale in occasione dell'accesso ai luoghi (allegato RP). Il criterio di misurazione della superficie principale, fra gli altri riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa¹, è il seguente:

"Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad una quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (½) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

e non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica."

¹ G. Bambagioni, Codice delle Valutazioni Immobiliari, Tecnoborsa, IV Edizione 2011.

Nella presente relazione estimativa la **superficie commerciale** de gl'immobili oggetto di valutazione è il risultato della somma della superficie principale **SEL** e di una quota delle altre superfici secondarie e accessorie di seguito elencate secondo i corrispondenti coefficienti di ponderazione.

CONSISTENZA E COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE (RAPPORTI MERCANTILI) - misure da rilievo planimetrico -				
UNITA' IMMOBILIARE (abitazione in appartamento piano secondo e terzo sub 16)				
<i>Caratteristica</i>	<i>(m²)</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie commerciale (m²)</i>	
Superficie principale – abitazione (SEL)	154,50	1,00	154,50	
Superficie secondaria – balconi a livello (Sup _{bal})	28,30	0,30	8,50	
Superficie accessoria – mansarda (Sup _{man})	88,20	0,60	52,90	
Superficie accessoria – terrazzino a livello (Sup _{ter})	11,10	0,35	3,90	
Superficie accessoria – scala esterna a ballatoio (Sup _{est})	28,80	0,15	4,30	
SUPERFICIE COMMERCIALE			224,10	
UNITA' IMMOBILIARE (box auto/garage in autorimessa piano I sotto-strada sub 6)				
<i>Caratteristica</i>	<i>(m²)</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie commerciale (m²)</i>	
Superficie accessoria – box auto (Sup _{gar})	29,60	0,50	14,80	
SUPERFICIE COMMERCIALE			14,80	
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE COMPLESSIVO		m²	238,90	

m) *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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.*

Nella presente relazione estimativa si applicano gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) condivisi a livello internazionale e recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (CdVI) che costituisce lo standard di riferimento per l'attività valutativa a livello nazionale.

Definizione dello scopo della valutazione e scelta del criterio di stima

Nella metodologia estimativa si afferma che gli scopi della valutazione (postulato dello scopo) possono essere ricondotti a cinque *criteri di stima* o *aspetti economici*, ovvero (1) *Valore di Mercato* (2) *Valore di Costo* (3) *Valore di Trasformazione* (4) *Valore di Surrogazione* e (5) *Valore di Capitalizzazione*. In generale:

- il **criterio di stima** è un modello economico-teorico in base al quale può essere valutato un immobile;
- il **metodo di stima** consiste in un raggruppamento dei diversi *procedimenti di stima*.

Criterio e metodo sono due concetti distinti, il primo si definisce e il secondo si applica²; i procedimenti di stima si fondono sui principi teorici che stanno alla base di un criterio e sono l'insieme delle operazioni compiute in sequenza per giungere alla determinazione del valore.

Il criterio di stima seguito è il criterio del "*valore di mercato*" (detto criterio di stima fondamentale), poiché La "*base di valore*" per le stime delle garanzie immobiliari è il valore di mercato.

² D. Mottadelli, G. Ponti – *La Consulenza Estimativa Giudiziarie ed il Processo Civile Telematico (2016)*, Grafill.

Come riportato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, nonché dalle Linee Guida dell'ABI³, secondo l'*International Valuation Standards*:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, (IVS 1,3.1)”.

In ambito giudiziario, in cui le condizioni di mercato sono differenti, per *“valore di vendita forzata”* si intende l'ammontare di moneta che si può ottenere con la cessione dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è *costretto* a vendere l'immobile e/o non è disponibile un adeguato periodo di commercializzazione. Pertanto, il prezzo che ne viene fuori dipende dal tipo e dalla natura della pressione esercitata sul venditore.

Tuttavia, il valore di vendita forzata pur non essendo una base di valore, non è considerato un valore diverso dal valore di mercato, bensì è un valore di mercato *vero e proprio* ma in condizioni differenti⁴. In sintesi, il *Valore di vendita forzata (o Valore di vendita giudiziaria)* è un *Valore di mercato* nelle specifiche condizioni del mercato giudiziario per cui si è chiamati a stimare due valori distinti: il *valore di mercato* e un valore *diverso* dal valore di mercato⁵ che deriva dall'aggiustamento del primo per tenere conto del fatto che il trasferimento dell'immobile non può avvenire nelle condizioni di libera contrattazione. Dalla stima del *Valore di mercato* si può giungere alla stima del *Valore di vendita forzata (o Valore di vendita giudiziaria)*, ovvero il *Valore di mercato* nelle specifiche condizioni del mercato giudiziario⁶.

Nel caso di specie gl'immobili pignorati verranno valutati tramite i criteri e i metodi IVS; il procedimento applicato utilizzerà solo comparabili, cioè immobili, ricavati da atti di compravendita di immobili simili oggetto di trasferimento recente e ubicati a poca distanza da gl'immobili oggetto di valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare si suddivide in tante piccole parti chiamati *segmenti*, all'interno dei quali si negoziano gli immobili che agli occhi dei potenziali acquirenti risultano simili, un segmento di mercato viene definito rispetto ai seguenti principali parametri: *la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello dei prezzi medi e il numero degli scambi*. Mediante la compilazione della **scheda del segmento di mercato**, che riporta i parametri del segmento e i c.d. *rapporti mercantili*⁷, ricorrenti nella stima, espressione dei rapporti tra i prezzi di immobili, di loro parti o delle loro caratteristiche rilevate ai fini della valutazione immobiliare, si definiscono le caratteristiche del segmento di mercato. Successivamente si passa alla

³ Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (2022).

⁴ D. Mottadelli, G. Ponti – *La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico (2016)*, Grafill.

⁵ Nelle *“Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (2018)”* si definisce: *“Valore di mercato con assunzione”*.

⁶ *Ibidem*.

⁷ A.A.V.V., *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Edizione 2022*.

compilazione della **scheda di rilevazione del dato immobiliare** ricavata per ogni potenziale immobile che può essere preso come riferimento. I *dati immobiliari* possono essere costituiti dal prezzo contrattato, dalla data dello scambio, dalla superficie principale, dalla superficie secondaria dei balconi o in genere degli spazi aperti, dalla superficie accessoria quale garage, dal numero dei servizi, dal livello del piano, dalla dotazione di impianti, aspetto esteriore etc. dovrebbe riportare, ove possibile, la planimetria catastale dell'immobile di confronto, la pianta e le fotografie esterne.

Metodo del confronto del mercato (Market Comparison Approach)

Gli *International Valuation Standards* considerano i seguenti approcci come i più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile come nel caso di specie:

Metodo del confronto di mercato: Sales Comparison Approach	Metodo per capitalizzazione del reddito: Income Comparison Approach	Metodo basato sul costo o procedimento del costo: Cost Approach
Procedimento MCA	Procedimento per capitalizzazione diretta del reddito	-
Sistema di stima	Procedimento per capitalizzazione finanziaria	-
	Analisi dei flussi di cassa scontati	-

Quando il mercato è attivo e sono disponibili i *dati immobiliari* necessari per la valutazione, il *metodo del confronto di mercato* (MCA) è il più diretto, probante e documentato metodo di valutazione di un immobile e si può applicare quando si dispone di almeno una transazione di confronto, va da sé che più dati immobiliari si rilevano maggiore è la probabilità che il valore stimato coincida poi con il prezzo finale. Si basa sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili dei quali sono noti il *prezzo* e alcune *caratteristiche* quali-quantitative. Gli immobili di confronto o comparabili devono essere ricercati nello stesso segmento di mercato o più prossimo a quello dell'immobile oggetto di stima, ovvero quello con caratteristiche immobiliari più vicine. Il procedimento consiste in una sistematica comparazione fra le caratteristiche (e.g. superficie principale, secondaria e accessoria, livello di piano, stato di manutenzione, n° di servizi, dotazioni impiantistiche, aree esterne, etc.) degli immobili oggetto di valutazione e le medesime caratteristiche presenti negli immobili di confronto recentemente compravenduti e di prezzo noto tramite l'analisi dei prezzi marginali, effettuando, quindi, degli *aggiustamenti* ai prezzi delle caratteristiche degli immobili di confronto.

L'attività di ricerca dei comparabili è stata eseguita reperendo due atti di trasferimento immobili simili e compravenduti di recente, ubicati a poca distanza dagli immobili pignorati oggetto di valutazione e vendita all'asta. Le fasi che implementano il metodo del confronto di mercato – **MCA** sono di seguito elencate⁸:

FASE 1	analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili simili
FASE 2	rilevazione dei dati immobiliari
FASE 3	scelta delle caratteristiche immobiliari
FASE 4	compilazione della tabella dei dati

⁸ Per un approfondimento delle singole fasi: M. Simonotti, *Valutazione Immobiliare Standard*, Stimatrix Editore, III Edizione 2013 e *Valutazione Immobiliare Standard / NUOVI METODI*, Stimatrix, Mantova, I Edizione 2019.

FASE 5	stima dei prezzi marginali
FASE 6	redazione della tabella di valutazione
FASE 7	sintesi valutativa e presentazione dei risultati

FASE_1_Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili simili

Segue la scheda di rilevazione del segmento di mercato in cui ricadono gl'immobili oggetto di valutazione e i comparabili scelti per l'applicazione del MCA:

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO	
LOCALIZZAZIONE:	<ul style="list-style-type: none"> Bronte CT – Centro abitato, zona urbana centrale/periferica Fascia/Zona OMI: D1 – Periferica/Area Periferica, Vie: Martiri di Via Fani, L. Galvani, Caravaggio, F. Confalonieri, F. Cilea, Palermo, V.le Kennedy, Sardegna, V.le Cav. Vittorio Veneto (allegato MC)
TIPO DI CONTRATTO:	<ul style="list-style-type: none"> compravendite, successioni, donazioni, affitti residenziali e commerciali
DESTINAZIONE:	<ul style="list-style-type: none"> residenziale, commerciale, terziario
TIPOLOGIA IMMOBILIARE:	<ul style="list-style-type: none"> appartamenti residenziali in condominio, usato e nuovo in zone centrali/periferiche, appartamenti in case bi e trifamiliari
TIPOLOGIA EDILIZIA:	<ul style="list-style-type: none"> abitazioni in unità immobiliari singole e/o parte di edifici residenziali, abitazioni di tipo civile e di tipo economico in plurifamiliari
DIMENSIONE E CARATTERISTICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI:	<ul style="list-style-type: none"> superficie commerciale da 60 a 150 mq vani commerciali da 3 a 10 stato di conservazione prevalente degli edifici: discreto stato di manutenzione delle unità immobiliari: buono
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA:	<ul style="list-style-type: none"> tipo di attività dei contraenti: commercianti, artigiani, impiegati, professionisti motivazione a vendere: trasferimento, successioni, monetizzazione motivazioni a comprare: prima abitazione, messa a reddito, attività commerciali
FORMA DI MERCATO:	<ul style="list-style-type: none"> regime: concorrenza monopolistica ristretta lato domanda per gruppi di compratori e venditori
RAPPORTI MERCANTILI:	<ul style="list-style-type: none"> rapporto mercantile prezzo balconi/prezzo superficie principale = $0,20 \div 0,30$ rapporto mercantile prezzo terrazze e simili/prezzo superficie principale = $0,20 \div 0,40$ rapporto mercantile prezzo aree esterne, corti, giardini e simili/prezzo superficie principale = $0,10 \div 0,20$ rapporto mercantile prezzo garage, autorimessa/prezzo superficie principale = $0,40 \div 0,70$ rapporto mercantile livello di piano = 2,0% quotazione media macroarea "Versante Nord Etna" = -3,3% saggio di variazione annuale segmento residenziale su scala comunale = -3,68% saggio di variazione annuale media zona OMI D1 = -8,66%
LIVELLO DEI PREZZI:	<ul style="list-style-type: none"> fase ciclo immobiliare: prezzi e numero di transazioni in diminuzione quotazione media macroarea "Versante Nord Etna" (anno rif.: 2024): euro/m² 500,00 (-3,3% su 2023) abitazioni civili, valori medi unitari, zona OMI D1 (II semestre 2024): euro/m² 480,00 ÷ 680,00 abitazioni civili, variazione quotazione media zona OMI D1 (anno rif.: 2024): euro/m² 580,00 (-8,66% su 2023) box auto/garage, valori medi unitari, zona OMI D1 (II semestre 2024): euro/m² 370,00 ÷ 550,00 box auto/garage, variazione quotazione media zona OMI D1 (anno rif.: 2024): euro/m² 460,00 (-3,16% su 2023) quotazione media segmento residenziale (luglio 2025): euro/m² 617,00 quotazioni zone semicentrali, Comune di Bronte CT (luglio 2025): €/m² 749,00 abitazioni in stabili di I° fascia, quotazioni di zona semiperiferica, Comune di Bronte CT (luglio 2025): €/m² 706,00 (€/m² 555,00 ÷ 857,00) box auto & autorimessa, quotazioni di zona semiperiferica, Comune di Bronte CT (luglio 2025): €/m² 552,00 (€/m² 449,00 ÷ 655,00)
Fonti: AdE (OMI); Borsinoimmobiliare.it	

FASE_2_Scheda di rilevazione dei dati comparabili

Si riportano le schede di rilevazione dei due comparabili, compilate con le informazioni presenti all'interno dei relativi atti pubblici di compravendita ai fini della determinazione del valore di mercato dell'appartamento e del garage pignorati:

<p><u>DATI CATASTALI:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vani catastali: ■ ▪ foglio: ■ ▪ particella (e sub): ■ (■) ▪ categoria: A/2 ▪ classe: 5 ▪ superficie catastale escluse aree scoperte: 109,00 m² ▪ superficie catastale totale: 118,00 m² ▪ rendita catastale: 290,51 euro 		<p>COMPARABILE 1</p>	<p><u>CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ data: 01/2025 ▪ prezzo: 75.000,00 euro <p><u>Allegato AC:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Atto notaio C-1 Rep. n. 2052; - Dati C-1 Rep. n. 2052.
<p><u>CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:</u></p>			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ localizzazione: <i>centro urbano - periferica</i> ▪ comune: <i>Bronte CT</i> ▪ Fascia/Zona OMI: <i>D1 – Periferica/Area Periferica, Vie Martiri di Via Fani, L. Galvani, Caravaggio, F. Confalonieri, F. Cilea Palermo, V.le Kennedy, Sardegna, V.le Cav. Vittorio Veneto</i> ▪ tipologia prevalente: <i>abitazioni di tipo civile</i> ▪ servizi pubblici e infrastrutture: <i>presenti</i> 			
<p><u>CARATTERISTICHE POSIZIONALI:</u></p>			
<p><u>Edificio</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ anno di costruzione: <i>anno 1979</i> ▪ epoca altri interventi: <i>anni '80/'90</i> ▪ numero dei piani (livelli): <i>4</i> ▪ servizi, spazi comuni: <i>presenti</i> ▪ caratt. strutturali: <i>c.a.</i> ▪ impianti (ascensore): <i>assente</i> 	<p><u>Unità immobiliare</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ via e numero civico: ■ ▪ piano f.t.: <i>terzo</i> ▪ condominio: <i>presente</i> ▪ esposizione prevalente: <i>nord-sud</i> ▪ classe energetica: <i>F</i> 	<p><u>Superfici immobiliari</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ superficie Esterna lorda (SEL): <i>0,00 m²</i> ▪ sup. balconi: <i>19,40 m²</i> ▪ sup. mansarda: <i>108,50 m²</i> ▪ sup. terrazza a livello: <i>25,30 m²</i> ▪ sup. scale esterne: <i>0,00 m²</i> ▪ sup. garage: <i>0,00 m²</i> ▪ superficie commerciale: 79,80 m² 	
<p><u>DATI CATASTALI:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vani catastali: ■ ▪ foglio: ■ ▪ particella (e sub): ■ (■) ▪ categoria: A/2 ▪ classe: 5 ▪ superficie catastale escluse aree scoperte: 135,00 m² ▪ superficie catastale totale: 142,00 m² ▪ rendita catastale: 387,34 euro 		<p>COMPARABILE 2</p>	<p><u>CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ data: 08/2023 ▪ prezzo: 158.000,00 euro <p><u>Allegato AC:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Atto notaio C-2 Rep. n. 2248; - Dati C-2 Rep. n. 2248.
<p><u>CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:</u></p>			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ localizzazione: <i>centro urbano - periferica</i> ▪ comune: <i>Bronte CT</i> ▪ Fascia/Zona OMI: <i>D1 – Periferica/Area Periferica, Vie Martiri di Via Fani, L. Galvani, Caravaggio, F. Confalonieri, F. Cilea Palermo, V.le Kennedy, Sardegna, V.le Cav. Vittorio Veneto</i> ▪ tipologia prevalente: <i>abitazioni di tipo civile</i> ▪ servizi pubblici e infrastrutture: <i>presenti</i> 			
<p><u>CARATTERISTICHE POSIZIONALI:</u></p>			
<p><u>Edificio</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ anno di costruzione: <i>1984</i> ▪ epoca altri interventi: <i>'23</i> ▪ numero dei piani (livelli): <i>4</i> ▪ servizi, spazi comuni: <i>presenti</i> ▪ caratt. strutturali: <i>c.a.</i> ▪ impianti (ascensore): <i>assente</i> 	<p><u>Unità immobiliare</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ via e numero civico: ■ ▪ piano f.t.: <i>secondo</i> ▪ condominio: <i>presente</i> ▪ esposizione prevalente: <i>nord-sud</i> ▪ classe energetica: <i>D</i> 	<p><u>Superfici immobiliari</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ superficie Esterna lorda (SEL): <i>135,00 m²</i> ▪ sup. balconi: <i>23,50 m²</i> ▪ sup. mansarda: <i>0,00 m²</i> ▪ sup. terrazza a livello: <i>0,00 m²</i> ▪ sup. scale esterne: <i>0,00 m²</i> ▪ sup. garage: <i>21,00 m²</i> ▪ superficie commerciale: 152,60 m² 	

FASE_3_tabella delle caratteristiche immobiliari

Vengono individuate alcune caratteristiche essenziali e si compila la seguente tabella dei dati:

TABELLA DATI

Fonte	compravendita	compravendita	rilievo, fascicolo
Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Subject
Indirizzo (via)			V.le Indipendenza, 2/C
Prezzo di mercato PRZ (euro)	75.000,00	158.000,00	-
Data DAT (mesi)	6	23	0
Superficie principale SEL (mq)	0,00	135,00	154,50
Superficie secondaria SUP _{BAL} (mq)	19,40	23,50	28,30
Superficie accessoria SUP _{MAN} (mq)	108,50	0,00	88,20
Superficie accessoria SUP _{TER} (mq)	25,30	0,00	11,10
Superficie accessoria SUP _{EST} (mq)	0,00	0,00	28,80
Superficie accessoria SUP _{GAR} (mq)	0,00	21,00	29,60
Servizio SER (n)	0	1	2
Livello di piano LIV (n)	3	2	2

FASE_4_tabella dei dati

Quindi si ricapitolano i rapporti mercantili utilizzati:

INDICI E INFORMAZIONI	IMPORTO
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	0,0866
Rapporto mercantile superficie balconi	0,30
Rapporto mercantile superficie mansarda	0,60
Rapporto mercantile superficie terrazza a livello	0,35
Rapporto mercantile superficie scala esterna a ballatoio	0,15
Rapporto mercantile superficie garage	0,50
Costo di ricostruzione del servizio	4.000,00
Vita economica del servizio	30
Vetustà del servizio	15
Saggio del livello di piano	0,020

FASE_5_stima dei prezzi marginali

Si passa poi al calcolo dei singoli prezzi marginali nelle condizioni di mercato:

- **Data (DAT):** il prezzo marginale della DATA consente di aggiornare il prezzo dei *comparabili* alla data della valutazione, può essere positivo, negativo o nullo. Il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno e il prezzo marginale è espresso in termini di valore:

$$p_1 (DAT) = 75.000,00 \cdot 0,0866/12 = 541,20 \text{ euro/mese};$$

$$p_2 (DAT) = 158.000,00 \cdot 0,0866/12 = 1.140,20 \text{ euro/mese}.$$

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione annuale rilevato sull'indice dei prezzi delle abitazioni della zona riferite al 2024 rispetto al 2023 (elaborazione fonte: OMI).

- **Superficie principale (SEL):** le superfici degli immobili si possono distinguere in superficie *principale*, relativa alla superficie di maggior importanza dell'immobile e superfici *secondarie* e/o *accessorie* concernenti le superfici annesse e relative ai balconi, pertinenze, garage, accessori, terrazze, giardini, corti, etc. Il prezzo medio marginale è calcolato rispetto alla superficie commerciale ricavata dalle misurazioni rilevate per il

subject e rispetto alle superfici ricavate dalle planimetrie presenti e dai dati catastali rinvenibili nelle comparvendite dei comparabili:

$$p_1 (\text{SEL}) = \frac{75.000,00}{(0,00 + 0,30 \cdot 19,40 + 0,60 \cdot 108,50 + 0,35 \cdot 25,30 + 0,15 \cdot 0,00 + 0,50 \cdot 0,00)} = 939,80 \text{ euro/mq};$$

$$p_2 (\text{SEL}) = \frac{158.000,00}{(135,00 + 0,30 \cdot 23,50 + 0,60 \cdot 0,00 + 0,35 \cdot 0,00 + 0,15 \cdot 0,00 + 0,50 \cdot 21,00)} = 1.035,40 \text{ euro/mq}.$$

Il prezzo marginale si pone pari al minore dei prezzi medi considerando il rapporto di posizione minore dell'unità⁹:

$$p_{\text{SEL}} = 939,80 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie secondaria balcone (SUP_{BAL}):** Il prezzo marginale della superficie dei balconi è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il relativo rapporto mercantile:

$$p (\text{SUP}_{\text{BAL}}) = 939,80 \cdot 0,30 = 281,90 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria mansarda (SUP_{MAN}):** il prezzo marginale è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il relativo rapporto mercantile:

$$p (\text{SUP}_{\text{MAN}}) = 939,80 \cdot 0,60 = 563,90 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria terrazza a livello (SUP_{TER}):** il prezzo marginale è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il relativo rapporto mercantile:

$$p (\text{SUP}_{\text{TER}}) = 939,80 \cdot 0,35 = 328,90 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria scala esterna a ballatoio (SUP_{EST}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p (\text{SUP}_{\text{EST}}) = 939,80 \cdot 0,15 = 141,00 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria box auto (SUP_{GAR}):** il prezzo marginale della superficie del box auto è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p (\text{SUP}_{\text{GAR}}) = 939,80 \cdot 0,50 = 469,90 \text{ euro/mq}$$

- **Servizio (SER):** il prezzo marginale è stimato con il costo di impianto deprezzato:

$$p (\text{SER}) = 4.000 \cdot (1 - 15/30) = 2.000,00 \text{ euro/mq}$$

Vengono considerati i servizi igienici in più rispetto al primo e si considera una vetustà pari a 15 anni e una vita economica pari a 30 anni. I dati della vita economica e dell'età effettiva sono riferiti indicativamente alle medie degli immobili di confronto e di quello da stimare.

- **Livello di piano (LIV):** il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocato l'immobile:

⁹ Il rapporto di posizione presenta complessità di calcolo, per via dei dati di input necessari, si sceglie quindi il minore dei tre ponendosi in una condizione più conservativa.

$$p_1(\text{LIV}) = 75.000,00 \cdot \frac{0,020}{1 + 0,020} = 1.470,60 \text{ euro/n};$$

$$p_2(\text{LIV}) = 158.000,00 \cdot 0,020 = 3.160,00 \text{ euro/n.}$$

Il prezzo marginale si calcola in base alla stima del saggio di variazione dei prezzi in funzione della posizione dell'immobile da valutare rispetto all'immobile di confronto, considerato che i piani alti, in mancanza di ascensore, sono relativamente apprezzati per maggior luce, insolazione, panoramicità, minor rumore, etc.

FASE_6 _redazione della tabella di valutazione

Il calcolo del prezzo corretto avviene tramite l'*analisi dei prezzi marginali* delle caratteristiche immobiliari dei tre comparabili: per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un *aggiustamento* (€) al prezzo totale (PRZ) che risulta pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Prezzo caratteristiche	COMPARABILE n. 1	COMPARABILE n. 2
PRZ (euro)	75.000,00 €	158.000,00 €
DAT (mesi)	$(0 - 6) \cdot 541,20 = -3.247,20 \text{ €}$	$(0 - 23) \cdot 1.140,20 = -26.224,60 \text{ €}$
S.E.L. (mq)	$(154,50 - 0,00) \cdot 939,80 = 145.199,10 \text{ €}$	$(154,50 - 135,00) \cdot 939,80 = 18.326,10 \text{ €}$
SUP _{BAL} (mq)	$(28,30 - 19,40) \cdot 281,90 = 2.508,90 \text{ €}$	$(28,30 - 23,50) \cdot 281,90 = 1.353,10 \text{ €}$
SUP _{MAN} (mq)	$(88,20 - 108,50) \cdot 563,90 = -11.447,20 \text{ €}$	$(88,20 - 0,00) \cdot 563,90 = 49.736,00 \text{ €}$
SUP _{TER} (mq)	$(11,10 - 25,30) \cdot 328,90 = -4.670,40 \text{ €}$	$(11,10 - 0,00) \cdot 328,90 = 3.650,80 \text{ €}$
SUP _{EST} (mq)	$(28,80 - 0,00) \cdot 141,00 = 4.060,80 \text{ €}$	$(28,80 - 0,00) \cdot 141,00 = 4.060,80 \text{ €}$
SUP _{GAR} (mq)	$(29,60 - 0,00) \cdot 469,90 = 13.909,00 \text{ €}$	$(29,60 - 21,00) \cdot 469,90 = 4.041,10 \text{ €}$
SER (n)	$(2 - 0) \cdot 2.000,00 = 4.000,00 \text{ €}$	$(2 - 1) \cdot 2.000,00 = 2.000,00 \text{ €}$
LIV (n)	$(2 - 3) \cdot 1.470,60 = -1.470,60 \text{ €}$	$(2 - 2) \cdot 3.160,00 = 0,00 \text{ €}$
Prezzo corretto (€)	223.842,40 €	214.943,30 €

FASE_7 _sintesi valutativa e presentazione dei risultati

Test di verifica della stima:

In linea di principio i *prezzi corretti* sopra ricavati dovrebbero coincidere, tuttavia, a seconda della variabilità originaria de gl'immobili di confronto per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, della differenza delle consistenze metriche dei comparabili, etc. possono anche divergere.

Nel caso di specie, il prezzo corretto dei due comparabili sostanzialmente tende a convergere, per cui, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima, si ritiene che i prezzi corretti dei comparabili rispecchino coerentemente il valore reale degli immobili da valutare.

Il procedimento *MCA* permette di eseguire il test di verifica dei prezzi corretti basato sulla *divergenza percentuale d%*, in valore assoluto, che si determina nel modo seguente:

$$d\% = \left| \frac{223.842,40 - 214.943,30}{214.943,30} \right| \cdot 100 = 4,1402 \% < 3/5\%$$

Pertanto, la verifica incentrata sulla divergenza in valore assoluto si considera superata in quanto il valore percentuale “d%”, pur superando il 3%, comunque, non eccede il 5%.

La determinazione del valore di mercato del compendio pignorato (*subject*) – rappresentato dalla media dei due prezzi corretti secondo il principio di equa probabilità¹⁰, e cioè il principio secondo il quale ciascun prezzo corretto ha pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva – è la seguente:

$$\text{Valore di stima} = \frac{223.842,40 + 214.943,30}{2} = 219.392,85 \text{ euro}$$

Pertanto, il valore di mercato più probabile de gl’immobili oggetto di stima è (cifra tonda):

€ 219.000,00

Foglio 96, Particella 1034, sub 16 e sub 6 (abitazione e box auto)

n) *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.*

Una volta determinato il **valore di mercato** de gl’immobili pignorati, si forma un unico lotto costituito dall’abitazione in appartamento al II° e III° piano e dal garage in autorimessa al piano sotto-strada: sebbene gl’immobili siano economicamente e fisicamente indipendenti l’uno dall’altro, si ritiene opportuno proporli in vendita congiuntamente rappresentando, ciascun bene, valore aggiunto per l’altro.

LOTTO UNICO

(BENI nn° 01 e 02):

Abitazione in appartamento al piano secondo e terzo (Bene 01)

Garage in autorimessa al piano sotto-strada (Bene 02)

FG. 96 – PART.LLA – 1034

SUB 16 (appartamento) – SUB 6 (garage)

Comune di Bronte (CT)

Viale Indipendenza, 2/C angolo Viale Cavalieri di Vittorio Veneto, snc

¹⁰ *Ibidem.*

BENE IMMOBILE N. 01 – ABITAZIONE IN APPARTAMENTO PIANO SECONDO E MANSARDA PIANO TERZO:

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo al debitore esecutato relativi ad un appartamento e una mansarda utilizzati come abitazione ubicati rispettivamente al piano secondo e al sottotetto di un edificio residenziale bifamiliare, costituito da un corpo di fabbrica su quattro livelli di piano fuori terra e uno seminterrato: autorimessa, piano terra, piano primo, secondo e sottotetto. Copertura a doppia falda spiovente.
 - La distribuzione degli ambienti interni all'appartamento è: ingresso su vano soggiorno-salone, tramite corridoio si accede a: cucina abitabile, tre camere da letto, doppi servizi e ripostiglio, l'appartamento è dotato di due ampi balconi e di una scala esterna d'ingresso a ballatoio. Altezza utile **m 2,70**;
 - La distribuzione degli ambienti interni alla mansarda è: ingresso tramite scala interna dal soggiorno-salone sottostante, ampio openspace attrezzato a cucina abitabile e area soggiorno, bagno, antibagno e ripostiglio, la mansarda è dotata di un piccolo terrazzino su falda spiovente. Altezza utile media ponderale **m 2,26**;
 - L'abitazione in appartamento e mansarda sviluppa complessivamente: una superficie esterna lorda (SEL) di **154,50 mq** circa; una superficie interna lorda (SIL) di **140,40 mq** circa; una superficie calpestabile netta (superficie interna netta SIN) di **134,50 mq** circa; i balconi hanno una superficie lorda complessiva di **28,30 mq** circa; la mansarda ha una superficie lorda di **88,20 mq** circa; il terrazzino a livello una superficie lorda di **11,10 mq** circa e lo spazio di circolazione esterna verticale/orizzontale, ossia la scala di pertinenza con ingresso su ballatoio una superficie lorda di **28,80 mq** circa.
- Totale superficie commerciale abitazione piano secondo e sottotetto ai fini della vendita di 224,10 mq.**

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Bronte (CT):
Foglio 96 - Particella 1034 - Sub 16 - Indirizzo: Viale Indipendenza, 2/C. Piano secondo e terzo. Categoria A/2 - Classe 5 - Consistenza 12 vani - Superficie catastale totale 189 m² - totale escluse aree scoperte 179 m²- Rendita Catastale 774,69 euro;
- Confini:
sudest: con u.i.u. sub 17 palazzina "C" e con area sovrastante terrazzo u.i.u. sub 12 palazzina "D";
sudovest: con u.i.u. sub 15 palazzina "E" e con area sovrastante terrazzo u.i.u. sub 14 palazzina "E";
nordovest: con area sovrastante corti esterne u.i.u. piano terra sub 10 e sub 11;
nordest: con area sovrastante corte esterna u.i.u. piano terra sub 11 e con area sovrastante scale esterne su ballatoio u.i.u. sub 12 palazzina "D".
- In area centrale a sudest rispetto al Centro Storico dell'abitato di Bronte (CT). Servizi pubblici e scuole, attività commerciali di vicinato e anche artigianali presenti, opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti. Caratteristiche delle zone limitrofe analoghe.
- Occupato dal nucleo familiare del debitore esecutato.

BENE IMMOBILE N. 02 – GARAGE IN AUTORIMESSA – PIANO SOTTO-STRADA:

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo al debitore esecutato relativi ad un box auto in autorimessa ubicata al piano cantinato di un complesso di edifici residenziali bifamiliari, costituito da tre corpi di fabbrica su quattro livelli di piano fuori terra e uno seminterrato: autorimessa, piano terra, piano primo, secondo e terzo sottotetto. Coperture a doppia falda spioventi.
 - La distribuzione degli ambienti interni all'autorimessa è: ingresso carrabile da rampa su area di manovra esterna lato nord, svolta a sinistra, su lato destro fino al terz'ultimo box auto partendo dall'ultimo in fondo. Altezza utile **m 2,60**;
 - Il box auto in autorimessa sviluppa: una superficie lorda di **29,60 mq** circa e una superficie interna calpestabile netta di **27,10 mq** circa.
- Totale superficie commerciale box auto ai fini della vendita di 14,80 mq.**
- Al Catasto Fabbricati del Comune di Bronte (CT):

Foglio 96 - Particella 1034 - Sub 6 - Indirizzo: Viale Cav. di Vittorio Veneto, snc. Piano S1. Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 27 m² - Superficie catastale totale 31 m² - Rendita Catastale 50,20 euro;

- **Confini:**
sudest: con vano scala-corridoio sub 18;
sudovest: con box auto altra ditta sub 7;
nordovest: con corsia di manovra sub 1;
nordest: con box auto altra ditta sub 5.
- In area centrale a nord-ovest rispetto al Centro Storico dell'abitato di Bronte (CT). Servizi pubblici e scuole, attività commerciali di vicinato e anche artigianali presenti, opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti. Caratteristiche delle zone limitrofe analoghe.
- Occupato dal nucleo familiare del debitore esecutato.
- **PARTICOLARI RILEVANTI AI FINI DELLA VENDITA:**
i seguenti oneri **sono a carico dell'aggiudicatario** e sono detratti dal valore di mercato stimato; in pratica, oltre che per lo stato d'uso, manutenzione e conservazione si riferiscono ai costi da sostenere per la fiscalizzazione alternativa alla remissione in pristino, al fine di restituire la legittimità urbanistico-edilizia all'appartamento al II° e III° piano. Nel caso la sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione fosse riconosciuta è necessario procedere con nuova denuncia catastale dell'uso abitativo del piano sottotetto con aggiornamento del classamento e della rendita catastale ai fini fiscali. Se la fiscalizzazione non fosse possibile la spesa per la remissione in pristino del sottotetto sarebbe dello stesso ordine di grandezza di quella indicata per la sanzione alternativa; nel qual caso non è necessario alcun aggiornamento catastale ai fini fiscali ripristinandosi in automatico il classamento catastale originariamente dichiarato.

LOTTO UNICO	ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	
		Costo fiscalizzazione abusi edilizi ex art. 34 d.P.R. 380/2001
LOTTO UNICO	ONERI STATO D'USO E MANUTENZIONE	
	Revisione impianti tecnologici (elettrico e idro-sanitario, messa a punto caldaia murale)	2.000,00 €
	Posa in opera nuova saracinesca basculante e porta tagliafuoco (porta REI) garage	1.500,00 €

- **VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO (PREZZO BASE D'ASTA):**
Si apportano le dovute decurtazioni per dar luogo alla fiscalizzazione urbanistica e edilizia e tenere in debita considerazione lo stato d'uso e manutenzione; si determina, infine, il valore di vendita giudiziaria (prezzo-base d'asta) per il lotto non senza apportare prima un'ulteriore riduzione (15%) per l'assenza della garanzia per vizi occulti.

Pertanto, stimato il valore di mercato, sottratti gli oneri economici a carico dell'aggiudicatario, decurtata una percentuale pari al 15% del valore stimato a favore dell'aggiudicatario si fissa il **prezzo-base a:**

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore stimato
residenziale	mq 238,90	916,70 €/mq	€ 219.000,00
Decurtazioni per gli oneri a carico dell'acquirente	Oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:		€ 62.117,57 —
	Oneri stato d'uso e manutenzione:		€ 3.500,00 =
Valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario:			€ 153.382,43 —
Decurtazione per assenza garanzia vizi occulti a favore dell'acquirente	15% del valore di stima (€ 219.000,00):		€ 32.850,00 =
Valore di vendita giudiziaria:			€ 120.532,43
PREZZO BASE D'ASTA (cifra tonda):			€ 120.000,00
€ 120.000,00 (euro centoventi mila/00).			



o) *Alleghi idonea documentazione fotografica esterna e 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.*

Elenco degli allegati alla relazione estimativa:

- comunicazione sopralluogo alle parti (allegato CS);
- verbale sopralluogo (allegato VS);
- estratto di matrimonio, certificato residenza e stato di famiglia (allegato EM);
- titoli di provenienza (allegato TP);
- ispezioni ipotecarie (allegato IP);
- vis. e plan. catastali, es. di mappa, el. immobili, elab. planimetrico ed el. subalterni (allegato CAT);
- certificato destinazione urbanistica fabbricato (allegato CDU);
- concessioni edilizie, elaborati di progetto e agibilità/abitabilità (allegato UTC);
- rilievi planimetrici elaborati dallo scrivente ctu (allegato RP);
- mappa comparabili "1" e "2" (allegato MC);
- atti e dati comparabili "1" e "2" (allegato AC);
- cartella contenente rilievo fotografico (CATANIA-252-2023_Foto);
- cartella contenente file destinati alla pubblicazione (CATANIA-252-2023_Privacy);
- perizia editabile in formato docx.

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.*

Trattasi di beni pignorati non in quota ma per l'intero di pertinenza e proprietà esclusiva del debitore esecutato.

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 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.*

Non si è nel caso di più beni pignorati in quota, ma di beni immobili pignorati per l'intera quota in capo ad un unico proprietario e debitore esecutato.



SCHEDA RIEPILOGATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA

Sesta Sezione civile

Relazione tecnica Estimativa in ambito Giudiziario
relativa a gl'immobili pignorati oggetto di Esecuzione Forzata
Procedura esecutiva immobiliare n. 252/2023 R.G.E.

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI



Localizzazione	V.le Indipendenza, 2/C angolo V.le Cav. V. Veneto, snc - 95034 Bronte (CT)
Diritto reale	Beni immobili in piena proprietà (1/1) del debitore esecutato
Beni	Box e appartamento in edificio bifamiliare
Destinazione d'uso	Residenziale/commerciale
Stato di conservazione	Ottimo

Dati catastali attuali	Fg.	Part.IIIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. catastale	Rendita
LOTTO UNICO - Bene 01 (u.i.u. piano 2° e 3°)	96	1034	16	A/2	5	12 vani	189 m ²	774,69 €

Conformità urbanistico/edilizia	In parte difforme (piano 3° sottotetto)
Situazione catastale	In parte difforme (piano 3° sottotetto)
Agibilità/abitabilità	Presente
Provenienza	Atto traslativo tra vivi
Stato di occupazione	Occupato da terzi (debitore esecutato e nucleo familiare)
Pignoramento	Diritti di piena proprietà 1/1 in capo al debitore esecutato

Dati catastali attuali	Fg.	Part.IIIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. catastale	Rendita
LOTTO UNICO - Bene 02 (u.i.u. piano S1)	96	1034	6	C/6	5	27 m ²	31 m ²	50,20 €

Conformità urbanistico/edilizia	Conforme
Situazione catastale	Conforme
Agibilità/abitabilità	Presente
Provenienza	Atto traslativo tra vivi
Stato di occupazione	Occupato da terzi (debitore esecutato e nucleo familiare)
Pignoramento	Diritti di piena proprietà 1/1 in capo al debitore esecutato

Criterio di stima	Criterio del valore di mercato
Metodo di stima	Metodo del confronto di mercato (Sales Comparison Approach)
Procedimento di stima	Procedimento MCA

LOTTO UNICO, (Beni n° 01 e n° 02). Fg. 96 - part.IIIa 1034 - sub 16 (abitazione) e sub 6 (box auto)

Oneri a carico acquirente (in detrazione dal valore di mercato stimato)	Oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:	€ 62.117,57
	Oneri stato d'uso e manutenzione:	€ 3.500,00
Diritti a favore acquirente	Riduzione per vizi occulti, etc. (15 % del valore stimato):	€ 32.850,00
Superficie commerciale	m ² 238,90	
Valore unitario al m ²	€ 916,70	
Valore di mercato	€ 219.000,00	
Valore unitario al m ² ribassato	€ 502,30	
Prezzo base d'asta	€ 120.000,00 (euro centoventi mila/00)	

La presente *relazione estimativa giudiziaria*, costituita da numero pagine 34 compreso frontespizio, all'interno di numero 2 BUSTE telematiche di deposito dentro cui sono suddivisi i seguenti documenti:

- Atto principale in formato pdf denominato *RGE_252_2023_perizia_incensurata*;
- 2 cartelle denominate *CATANIA-252-2023_Allegati 1di2 e 2di2* al cui interno si trovano:
 - perizia in formato docx;
 - 11 cartelle di file allegate contenenti complessivamente 95 file, 25 sottocartelle;
 - 1 cartella contenente 65 foto de gl'immobili denominata *CATANIA-252-2023_Foto*;
 - 1 cartella denominata *CATANIA-252-2023_Privacy* contenente:
perizia in formato privacy e planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie elaborate dallo scrivente, Foglio generalità debitore esecutato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Angela CHISARI e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Si ringrazia per la fiducia accordata.

Belpasso CT, lì 09 luglio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato digitalmente
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Alfio Distefano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bibliografia

- A.A.V.V. (2024), *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Roma.
- A.A.V.V. (2022), *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Roma.
- A.A.V.V. (2018), *Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Roma.
- C.S.M. (delibera 7 dicembre 2021), *Linee Guida Esecuzione Immobiliare – aggiornamento*, Roma.
- A.A.V.V. (2017), *Standard globali di valutazione 2017 - Comprensivi degli International Valuation Standards IVSC*, RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors, Londra, UK.
- A.A.V.V. (2013), *Principi Internazionali di Valutazione 2013*, IVSC – International Valuation Standards Council, Londra, UK.
- A cura di: Giulio Borella, Michela Marchi, Barbara Schepis (2019), *La Giusta Esecuzione – Ruolo e compiti dell'esperto stimatore nelle espropriazioni immobiliari*, Stimatrix, Mantova, I Edizione.
- D. Mottadelli, G. Ponti (2016), *La Consulenza Estimativa Giudiziarie ed il Processo Civile Telematico*, Grafill Editoria tecnica, Palermo, I Edizione.
- G. Bambagioni (2011), *Codice delle Valutazioni Immobiliari*, Tecnoborsa, Roma, IV Edizione.
- G. Castello (2020), *Manuale operativo del Valutatore immobiliare – Metodo e pratica degli IVS per valutatore base e avanzato*, Legislazione Tecnica S.r.l., Roma, II Edizione.
- M. Parrino (2020), *Il Tecnico Forense – Consigli e strategie per il consulente di successo*, Legislazione Tecnica S.r.l., Roma.
- M. Simonotti (2019), *Valutazione Immobiliare Standard / NUOVI METODI*, Stimatrix, Mantova, I Edizione.
- M. Simonotti (2013), *Valutazione Immobiliare Standard*, Stimatrix, Mantova, III Edizione.
- M. Simonotti (2006), *Metodi di stima immobiliare*, Flaccovio editore, Palermo.

Sitografia

- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2025, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2024, Roma (2025), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2024, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2023, Roma (2024), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2023, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2022, Roma (2023), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2022, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2021, Roma (2022), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2021, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2020, Roma (2021), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2020, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2019, Roma (2020), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare – *Rapporto immobiliare 2019, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2018, Roma (2019), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I trimestre 2025* (2025), Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2024* (2024), *IV trimestre 2024* (2025) Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2023* (2023), *IV trimestre 2023* (2024) Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2022* (2022), *IV trimestre 2022* (2023) Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2021* (2021), *IV trimestre 2021* (2022) Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2020* (2020), *IV trimestre 2020* (2021), Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2019* (2019), *IV trimestre 2019* (2020), Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2024, Sicilia (2025), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2023, Sicilia (2024), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2022, Sicilia (2023), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2021, Sicilia (2022), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2020, Sicilia (2021), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2019, Sicilia (2020), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2018, Sicilia (2019), www.agenziaentrate.gov.it
- <https://borsinopro.it/landing> - <https://borsinoimmobiliare.it>
- <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/osservatorio-del-mercato-immobiliare-omi>
- <https://www.istat.it/it/archivio/288007>
- <https://dsn.notariato.it/dsn>