



TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Sesta Civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA VENERA FAZIO



OGGETTO

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**



ESTREMI DELLA PROCEDURA

Proc. n° 281/2021 R.G.Es.

Promossa da: [REDACTED]

Rappresentata da: Avv. Raffaella Greco

Nei confronti di: [REDACTED]



C.T.U.: Dott. Ing. Davide Grasso PhD





INDICE:

Capitolo 1: Premesse.....	pag. 3
Capitolo 2: Inizio e svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 4
Capitolo 3: Risposta ai quesiti.....	pag. 6
Capitolo 4: Conclusioni e prospetto riepilogativo.....	pag. 47

Allegato n.01: Verbale di conferimento incarico di stima

Allegato n.02: Documentazione fotografica

Allegato n.03: Corrispondenza, note delle parti e verbale di sopralluogo

Allegato n.04: Visure catastali, visure ipotecarie

Allegato n.05: Mappa catastale, Planimetrie catastali

Allegato n.06: Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)





CAPITOLO 1: PREMESSE

Con ordinanza del 10/03/2024, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Venera Fazio nominava il sottoscritto Dott. Ing. Davide Grasso Phd, con studio in Catania (CT), Via Conte Ruggero n° 9, pec: davide.grasso@ingpec.eu, Consulente Tecnico d'Ufficio nella **procedura n° 281/2021** promossa da [REDACTED], rappresentata dall'Avvocato Raffaella Greco in Catania, **nei confronti di**

DEBITORE: Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

In data 12/03/2024 il sottoscritto CTU accettava in via preliminare l'incarico.

Si precisa che il Debitore risulta deceduto in data 11/07/2021 e quindi si è proceduto nei confronti degli eredi.



CAPITOLO 2: INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 12/03/2024 il sottoscritto CTU prestava giuramento telematico.

Prima dell'inizio delle operazioni peritali lo scrivente ha studiato gli atti della presente procedura per poi estrarre copie delle visure catastali e planimetriche degli immobili oggetto di pignoramento presso il portale online dell'Agenzia del Territorio.

In data 16/03/2024 venivano richiesti al Comune di Paternò:

- Un certificato di residenza ed un estratto di matrimonio (prot. n.10386 del 18/03/2024) alla cui richiesta il Comune rispondeva parzialmente in data 19/03/2024 inviando l'estratto di matrimonio (prot. n.10594/2024) e parzialmente in data 03/04/2024 comunicando che il Debitore era deceduto
- Un Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. n.10379 del 18/03/2024) ricevuto in data 15/05/2024
- Una Richiesta di Accesso agli Atti urbanistici (prot. n.10394 del 18/03/2024) per la quale in data 25/03/2024 veniva richiesta una integrazione dal Comune di Paternò evasa dal sottoscritto in pari data, e la richiesta di accesso veniva poi evasa dal Comune di Paternò in data 03/04/2024 (prot. n.12221/2024)

Avendo appreso del decesso del debitore, in data 03/04/2024 veniva protocollata una richiesta di copia dell'Estratto di Morte presso il Comune di Catania (prot. n.158141/2024 del 05/04/2024) ed una richiesta di Stato di Famiglia Integrale presso il Comune di Paternò (prot. n.12310 del 04/04/2024).

Recatosi presso il Comune di Paternò in data 08/04/2024, ricevuto lo Stato di Famiglia, e constatati i nominati degli eredi del de cuius, si procedeva richiedendo le residenze degli eredi ai quali venivano inviate raccomandate A/R in data 11/04/2024 informandoli in merito all'inizio ed allo svolgimento delle operazioni peritali. Il creditore veniva informato mezzo pec in data 24/04/2024.

In data 29/04/2024 veniva effettuato un primo tentativo di accesso presso gli immobili pignorati non andato a buon causa assenza degli eredi del debitore, e l'accesso veniva poi eseguito in data 03/05/2024.



In data 03/06/2024 veniva effettuata un'ispezioni ipotecaria aggiornata dalla quale è stato possibile confermare le trascrizioni riportate nella relazione notarile agli atti.



CAPITOLO 3: RISPOSTA AI 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”*

Dall’Atto di Pignoramento presente nel fascicolo si evince che il bene sottoposto a pignoramento è così identificato:

“compendio immobiliare in Paternò (CT), Via Macerata n.15, piano 2, CEU del Comune di Paternò foglio 76, particella 530, subalterno 3, categoria A/2, consistenza 5 vani, rendita € 361,52”

Nel 2020 fu presentata al Comune di Paternò una pratica per il frazionamento della suddetta unità immobiliare in due appartamenti, a parità di sagoma e volumi, a seguito della quale il subalterno n.3 fu soppresso e nacquero due nuovi subalterni, uno per ogni appartamento; ad oggi quindi il compendio immobiliare pignorato è così identificato:

CESPITE A

Appartamento in Paternò (CT), Via Macerata n.15, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Paternò al **“Foglio n.76 Part. n.530, sub.5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 59 m² (57 m² escluso aree scoperte), Rendita € 180,76”**.

Come constatato sui luoghi l’immobile confina come di seguito riportato:

CONFINE NORD: Affaccio su pozzo luce condominiale

CONFINE EST: subalterno n.6 stessa ditta, ed in parte vano scala

CONFINE SUD: Via Macerata

CONFINE OVEST: Fabbricato altra ditta part. n.1099



Appartamento in Paternò (CT), Via Macerata n.15, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Paternò al “**Foglio n.76 Part. n.530, sub.6**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 66 m² (65 m² escluso aree scoperte), Rendita € 180,76”.

Come constatato sui luoghi l'immobile confina come di seguito riportato:

CONFINE NORD: Parzialmente fabbricato altra ditta part. n.623, e parzialmente affaccio su pozzo luce condominiale

CONFINE EST: Fabbricato altra ditta part. n.1756

CONFINE SUD: Via Macerata

CONFINE OVEST: Vano scala e subalterno 5 stessa ditta

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”*

Si ritiene che **i dati** riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione **siano corretti e fra essi corrispondenti**; si ribadisce che sia nell'Atto di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione l'immobile **viene identificato con il vecchio subalterno n.3**, mentre a seguito del frazionamento del 2020 è stato suddiviso in sub.5 e sub.6.

La quota colpita pari ad 1/1 della proprietà spetta esclusivamente al debitore esecutato.

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”*

Dalla certificazione notarile agli atti a firma del Notaio Frediani Viviana in Alba (CN), si evince che il debitore possiede la **piena proprietà quale bene personale** sulla quota di 1/1 degli immobili identificati al precedente punto a), **per Atto donazione** del 14 Dicembre 2004.

Il debitore risulta coniugato in regime di comunione dei beni, trasformato in regime di **separazione dei beni** con atto notarile del 20/03/2006. Si precisa inoltre che avendo ricevuto il bene per Atto di Donazione rientra fra i beni personali anche se il bene è stato ricevuto prima dell'atto di trasformazione del regime patrimoniale.

d) *“accerti l'esatta provenienza del/i beni/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”*

I beni individuati al punto a) oggetto della presente procedura esecutiva, come da certificazione notarile agli atti, **sono così pervenuti al debitore:**

- **ATTO DI DONAZIONE del 14/12/2004 rep. n.17142** Notaio Dott. Massimo Marota in Modica, trascritto a Catania il 12/01/2005 al n. 1494/2031

A favore: *Debitore*

Contro: *Omissis A*

- l'area di insistenza degli immobili di cui sopra pervenne in forza dell'atto rogito notaio Luigi Lojacono di Paternò in data 31 gennaio 1966, trascritto a Catania il

19 febbraio 1966 ai numeri 6230/7430 e rettificato con atto rogito notaio Francesco Doria di Paternò in data 12 gennaio 1994 numero 47145/9635 di repertorio, trascritto a Catania il 21 gennaio 1994 ai numeri 1707/2207

A favore: *Omissis A*

Contro: *Omissis B*

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, analizzata dallo scrivente CTU, **risulta essere completa e nulla osta la prosecuzione di un completo accertamento.**

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*”

Dalla certificazione notarile agli atti a firma del Notaio Dott. Paolo Romeo in Catania nel ventennio preso in esame **gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

IPOTECA VOLONTARIA iscritta il **20/10/2006** ai **nn.19248/68195**, concessione a garanzia di mutuo rogito

A favore: *UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA con sede in Milano (MI), codice fiscale 13263030150*

Contro: *Debitore*

Importo: € 160.000,00 di cui € 80.000,00 per capitale

Sopra: *Immobili oggetto della presente procedura come descritti al punto a)*

Pubblico ufficiale: Notaio Francesco Doria in Paternò in data 16/10/2006, repertorio numero 85394/17374

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il **18/05/2021** ai **nn.16680/22296**

A favore: *RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266 (creditore procedente)*

Contro: *Debitore*

Sopra: *Immobili oggetto della presente procedura come descritti al punto a)*



A seguito del Decreto di Trasferimento dovranno essere cancellate le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:



IPOTECA VOLONTARIA iscritta il **20/10/2006** ai **nn.19248/68195**,
concessione a garanzia di mutuo rogito
A favore: UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA con sede in Milano (MI),
codice fiscale 13263030150
Contro: Debitore
Importo: € 160.000,00 di cui € 80.000,00 per capitale
Sopra: Immobili oggetto della presente procedura come descritti al punto a)
Pubblico ufficiale: Notaio Francesco Doria in Paternò in data 16/10/2006,
repertorio numero 85394/17374



PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il **18/05/2021** ai
nn.16680/22296
A favore: RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale
04938320266 (creditore procedente)
Contro: Debitore
Sopra: Immobili oggetto della presente procedura come descritti al punto a)



g) “provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario”



I **dati catastali** dell'immobile, sotto riportati, non risultano **corrispondenti a quanto riportato nell'atto di pignoramento** in quanto come già segnalato nei punti precedenti nel 2020 l'immobile è stato frazionato; **non si ritiene necessario effettuare variazioni** in quanto i dati sotto riportati corrispondono allo stato dei luoghi e derivano dalla soppressione della precedente identificazione catastale riportata nell'Atto di Pignoramento.

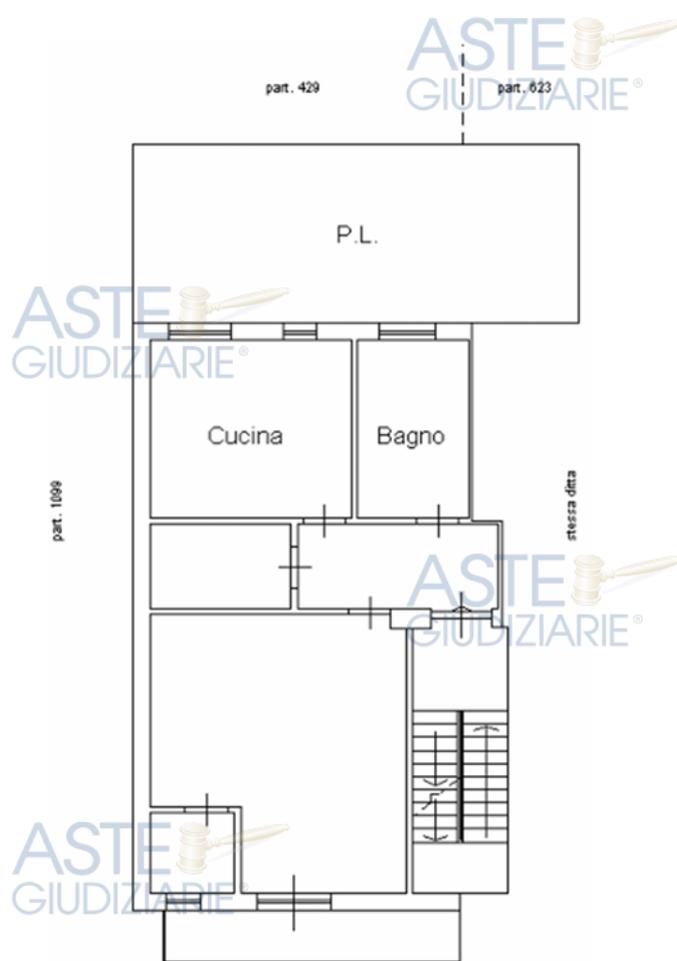


ASTE GIUDIZIARIE®
CESPITE A

ASTE GIUDIZIARIE®

Appartamento in Paternò (CT), Via Macerata n.15, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Paternò al “**Foglio n.76 Part. n.530, sub.5**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 59 m² (57 m² escluso aree scoperte), Rendita € 180,76”.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.



Stralcio della planimetria catastale

ASTE GIUDIZIARIE®

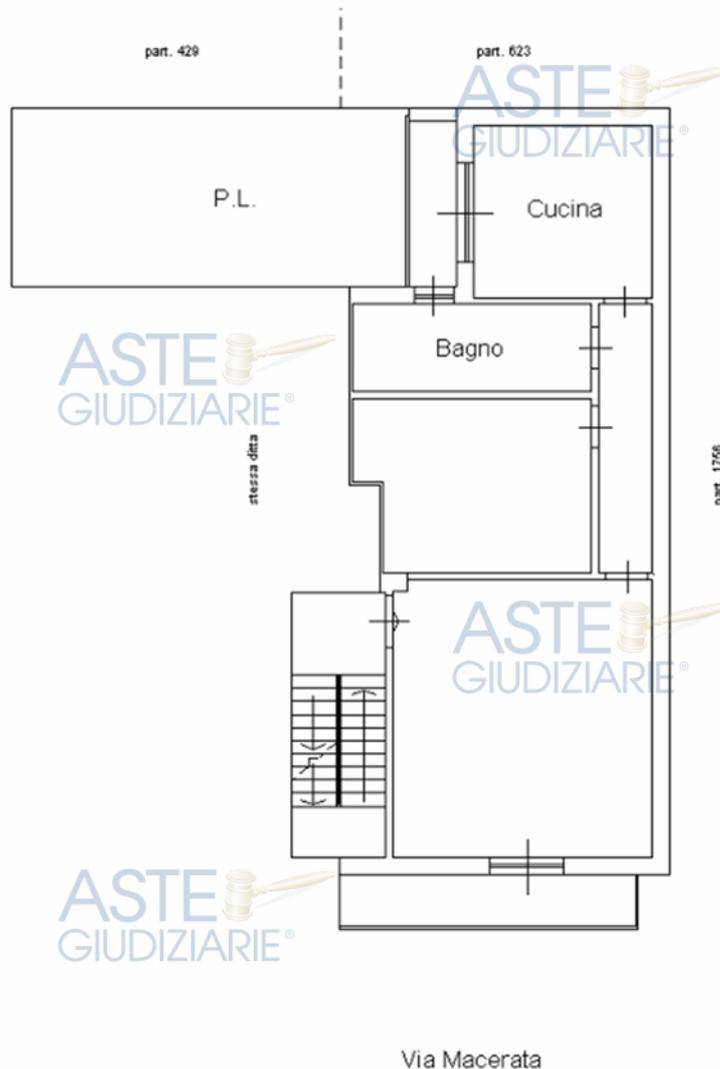
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Appartamento in Paternò (CT), Via Macerata n.15, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Paternò al “**Foglio n.76 Part. n.530, sub.6**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 66 m² (65 m² escluso aree scoperte), Rendita € 180,76”.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.



Stralcio della planimetria catastale

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

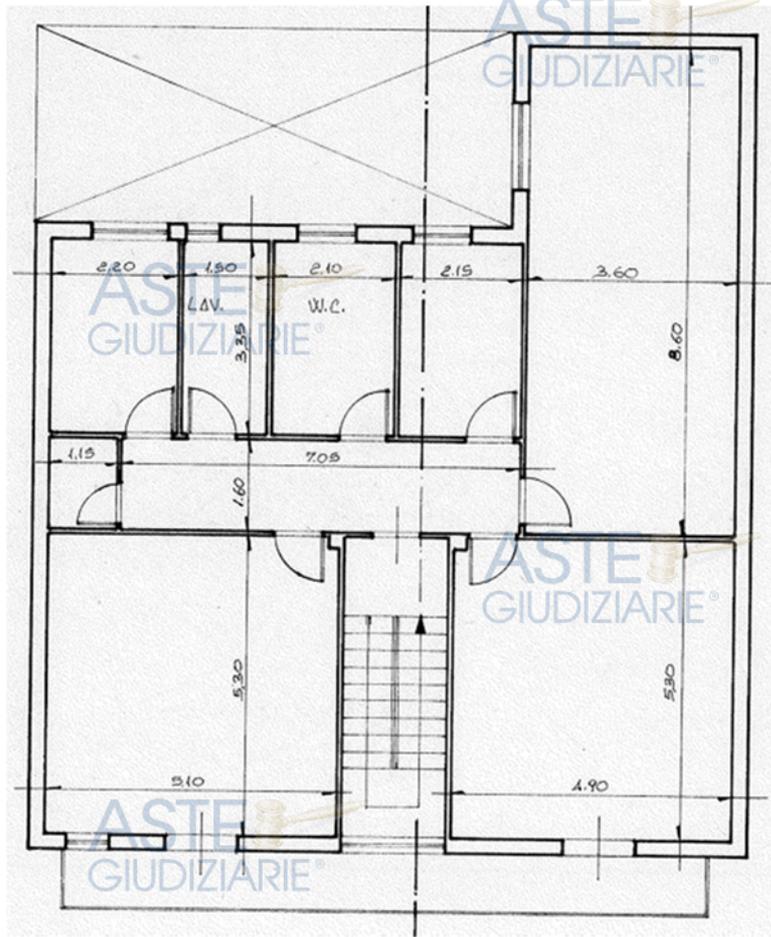
Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Paternò si legge che la particella catastale sulla quale sorge il fabbricato, in accordo allo strumento urbanistico vigente, è compreso nella **Zona Territoriale Omogenea ZB1 (zona residenziale consolidata art.35 delle NTA)**.

Per le specifiche delle zone si rimanda al CDU allegato nonché al piano regolatore presente presso sul sito istituzionale del Comune di Paternò (vedasi CDU, allegato n.06).

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”*

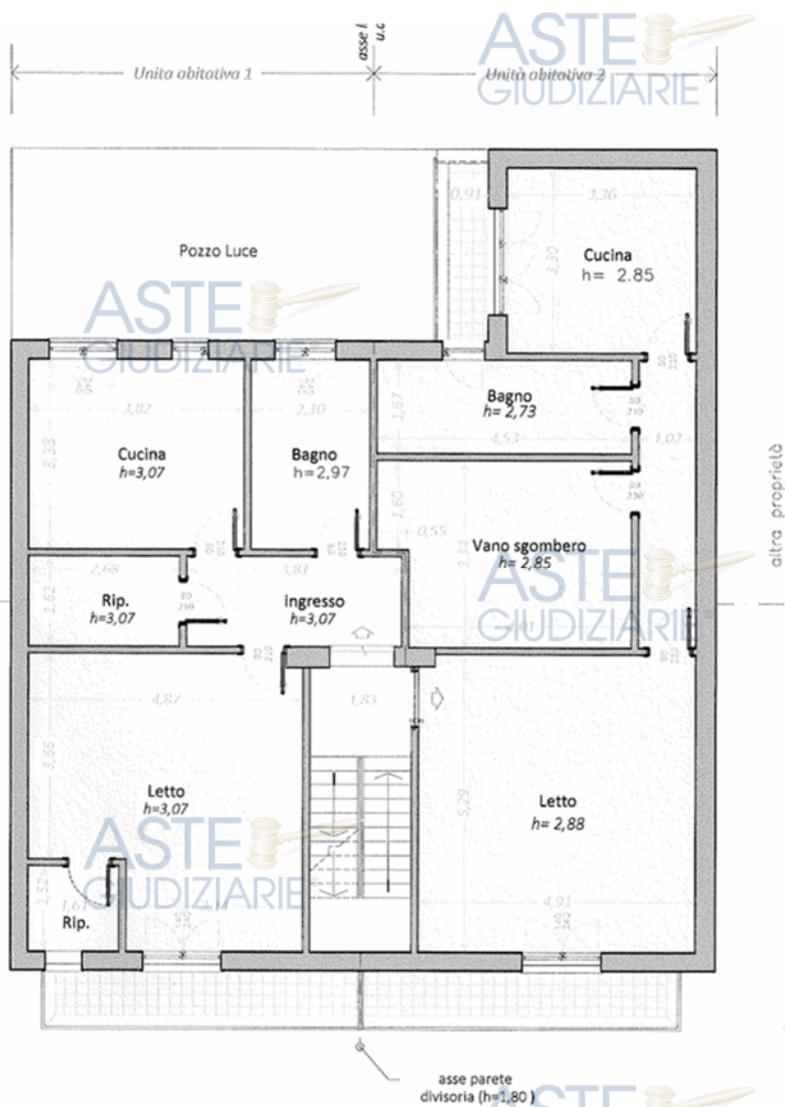
Gli immobili pignorati sono stati edificati fra gli anni 1970-1980 in sopraelevazione al fabbricato esistente in assenza di titoli, salvo poi ottenere **Concessione Edilizia in Sanatoria n.335 del 07/06/2019** a seguito di domanda presentata il 01/03/1995.

Il progetto approvato in sanatoria prevedeva la realizzazione di un unico appartamento al piano secondo come da planimetria sotto riportata.



Stralcio del progetto in sanatoria, planimetria del piano secondo

Con Comunicazione di inizio lavori per opere interne del 21/03/2016 (prot. n.10082, pratica n.105/16) e con pratica di frazionamento del 2020, l'immobile subì alcune variazioni nella distribuzione interna degli spazi, e fu suddiviso in due unità abitative, presentandosi quindi diversamente rispetto al progetto approvato in sanatoria.



Stralcio del progetto di frazionamento presentato

A seguito degli accertamenti eseguiti in fase di sopralluogo è stato possibile **accertare la corrispondenza degli immobili pignorati ai progetti presentati.**

j) *“In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere”*

Gli immobili sottoposti a pignoramento risultano già sanati con **Concessione Edilizia in Sanatoria n.335 del 07/06/2019** e non necessitano di ulteriori domande di regolarizzazione. Non sono presenti altre istanze di sanatoria/condono

k) *“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.*

Non si rende necessario presentare domande di sanatoria.

l) *“In caso di immobili abusivi, ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota”*

Gli immobili non risultano essere abusivi.

m) *“verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”*

Non sono stati riscontrate formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente.

n) *“verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all’acquirente”*

Non sono stati riscontrate formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

o) *“verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”*

Non sono stati riscontrati gravami quali censo, livello o uso civico.

p) *“accerti l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*

Per dichiarazione del debitore o del suo avente titolo, non è stato costituito un condominio e non vi sono spese condominiali. La luce della scala viene alternativamente collegata ad i contatori domestici.

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

CESPITE A: **“Appartamento in Paternò (CT), Via Macerata n.15, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Paternò al “Foglio n.76 Part. n.530, sub.5”.**

Alla data del sopralluogo l’immobile era **libero e non occupato da alcuno degli eredi.**

CESPITE B: “Appartamento in Paternò (CT), Via Macerata n.15, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Paternò al “Foglio n.76 Part. n.530, sub.6”.

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da uno degli eredi che dichiarava di aver trasferito la propria residenza presso altro immobile, e dichiarava di non avere un contratto di locazione con gli altri eredi e di non versare alcuna somma per la propria permanenza presso l'immobile.

r) “elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”

Gli immobili sono ubicati nel Comune di **Paternò** (CT) alla **Via Macerata n.15**, zona sud del comune.



Vista aerea del Comune di Paternò – Con freccia rossa l'ubicazione degli immobili

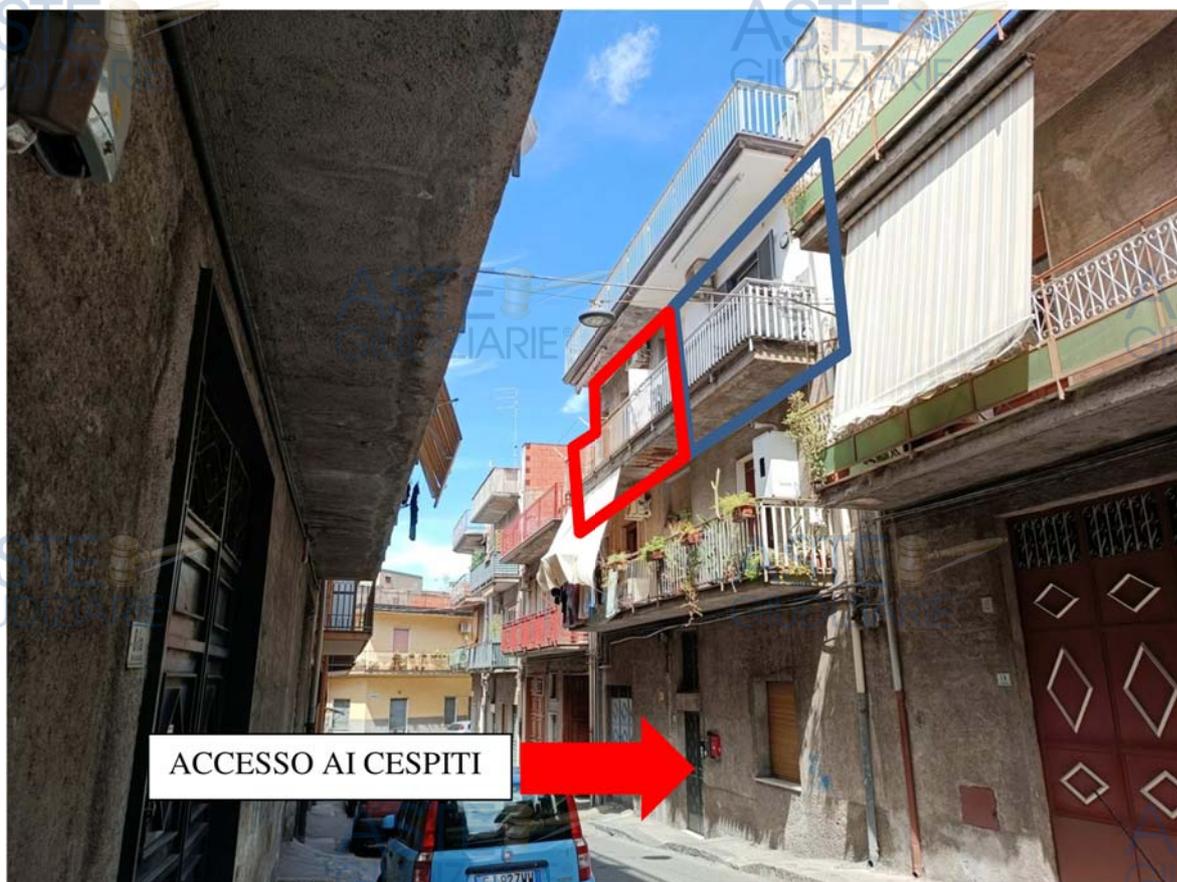
Gli immobili sono raggiungibili sia dall'accesso principale al Comune imboccando la prima uscita per Paternò dalla Superstrada 121, ma l'ubicazione strategica nella zona sud fa sì che sia ancora più facilmente raggiungibile dall'accesso secondario al comune che evita di dovere attraversare l'eventuale traffico comunale.

La zona è caratterizzata da edifici multipiano a 2 o 3 elevazioni fuori terra destinati prevalentemente ad uso residenziale edificati intorno gli anni 1970, nonché edifici edificati in cooperativa edilizia nei decenni subito successivi. In zona sono presenti diversi supermercati e farmacie, il cimitero comunale è poco più a sud, e tutti i principali servizi sono raggiungibili in auto o in bicicletta.



Vista aerea della zona di ubicazione degli immobili pignorati

Il **fabbricato** ove sono ubicati i cespiti pignorati è costituito da 3 **elevazioni fuori terra**, di cui i piani primo e secondo sono destinati a residenze mentre il piano terra presenta un garage.



Vista del fabbricato ove sono ubicati i cespiti pignorati, Cespite A contornato con tratto rosso, cespite B con tratto blu

La **struttura portante** del fabbricato è in **calcestruzzo armato** intelaiato a pilastri e travi. **L'edificazione del fabbricato risale agli anni 1970 circa.**

Lo **stato manutentivo** del fabbricato risulta essere **poco sotto la media della zona**, con tracce di umidità da risalita nella facciata principale e fenomeni di rottura delle pignatte dei ballatoi per via della corrosione dei ferri di armatura.

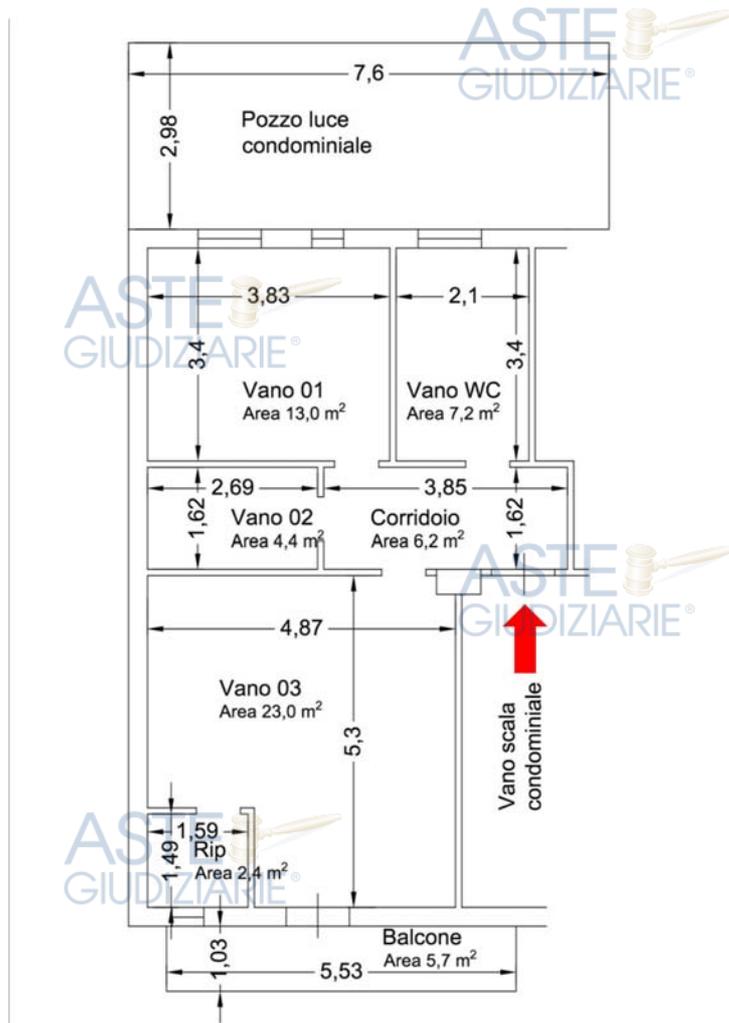
L'accesso al fabbricato avviene dal civico n.15 dove è presente un portoncino in ferro e vetro che consente l'accesso a tutti i piani del fabbricato attraverso una scala a doppia rampa priva di rivestimento (foto n.04).

Entrambi i cespiti pignorati sono ubicati al piano secondo raggiungibili utilizzando le scale condominiali. Il piano secondo costituisce l'ultimo piano del fabbricato ed è coperto da un lastrico solare.

CESPITE A: “Appartamento in Paternò (CT), Via Macerata n.15, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Paternò al “Foglio n.76 Part. n.530, sub.5”.

Percorsa la scala di accesso ai piani fino al piano secondo, si accede al cespite A attraverso il portone collocato di fronte la rampa (foto n.05) che conduce ad un **corridoio** (foto n.06) che smista tutti gli ambienti dell'appartamento; di fronte il portone di ingresso è presente un **vano bagno** completo di vasca e servizi, piastrellato fino alla quota di 2,0 m circa ma con l'assenza di diverse piastrelle di rivestimento (foto nn.07-08) con affaccio sul pozzo luce condominiale; accanto al bagno è presente un vano (**vano 01**, foto nn.09-10) anch'esso con affaccio sul pozzo luce condominiale segnato in planimetria catastale come vano cucina ma che all'atto del sopralluogo era adibita a **camera da letto**; in fondo al corridoio è presente un vano **ripostiglio** (**vano 02**, foto n.11) che all'atto del sopralluogo era in comunicazione con il vano 01 attraverso una bucatina realizzata sulla parete in comune. Accanto al ripostiglio era presente un ulteriore vano (**vano 03**, foto nn.12-13) che era adibito a **cucina** ed all'interno del quale era presente un piccolo **vano ripostiglio** (foto n.14). Il vano 03 presenta un **balcone** con affaccio sulla Via Macerata (foto nn.15-16).





Ricostruzione della planimetria dell'appartamento, le misure si intendono indicative

L'**altezza interna** rilevata è pari a circa 3,00 m.

L'appartamento **non presenta impianto di riscaldamento** e risulta climatizzato solo il vano 03 adibito a **cucina** attraverso una datata **pompa di calore** (foto n.17).

L'**acqua calda sanitaria** è garantita da un piccolo scaldacqua elettrico (foto n.18).

Lo **stato manutentivo** dell'appartamento è **sotto la media**; si nota la rimozione di diverse piastrelle di rivestimento nel vano bagno, l'assenza di tutti gli infissi esterni che sembrano essere stati rimossi (è presente solamente il telaio fisso), una bucatra fra il vano 01 ed il vano 02 non rifinita, fenomeni di corrosione dei ferri del ballatoio.

Il **livello delle finiture** è **nella media**, con pavimentazioni e rivestimenti da capitolato, porte interne in legno e vetro, sanitari standard.

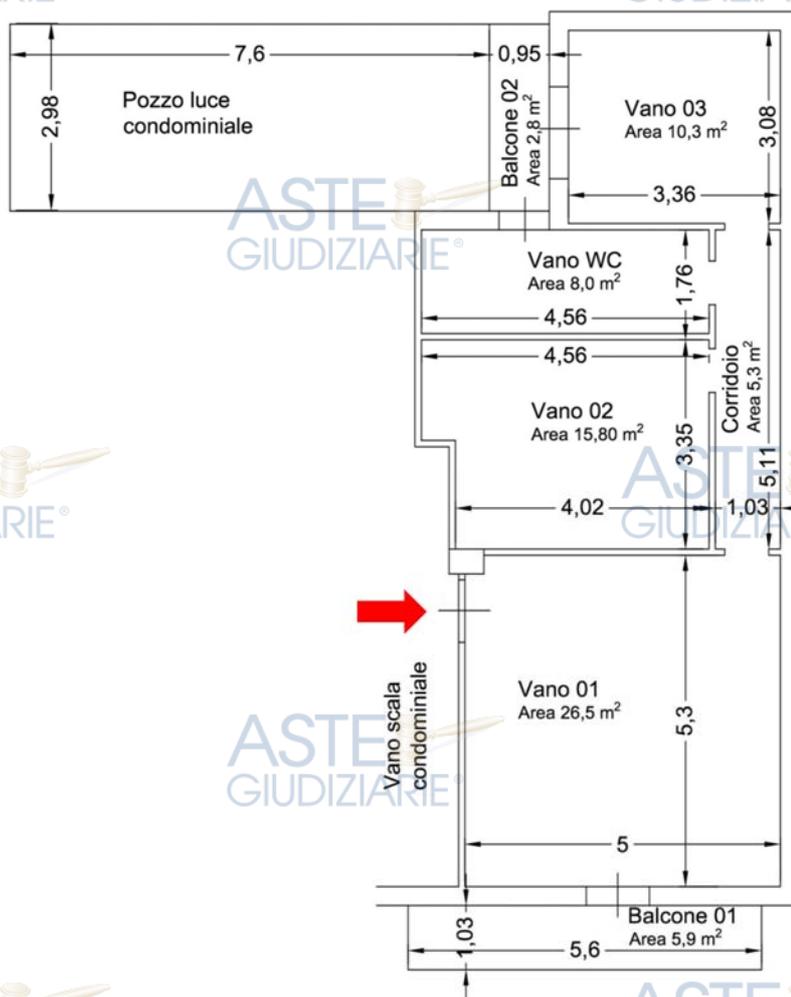
Per quanto potuto constatare visivamente durante il sopralluogo l'impianto elettrico sembra non di recente realizzazione e non rispondente alle norme vigenti.

Le superfici nette rilevate sono così suddivise:

VANI PRINCIPALI	SUPERFICIE netta	PERTINENZE	SUPERFICIE netta
Corridoio	6,20 mq	Balcone	5,70 mq
Vano wc	7,20 mq		
Vano 01	13,00 mq		
Vano 02	4,40 mq		
Vano 03	23,00 mq		
Ripostiglio	2,40 mq		
TOTALE	56,20 mq	TOTALE	5,70 mq

CESPITE B: Appartamento in Paternò (CT), Via Macerata n.15, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Paternò al “**Foglio n.76 Part. n.530, sub.6**”.

Percorsa la scala di accesso ai piani fino al piano secondo, si accede al cespite B attraverso il portone sulla destra della rampa che conduce ad un vano che all’atto del sopralluogo era adibito a **soggiorno-cucina (vano 01**, foto nn.19-20-21) con affaccio balconato sulla Via Macerata (**balcone 01**, foto n.22). Dal vano 01 si raggiungono tutti gli altri vani attraverso un **corridoio** (foto n.23) che conduce ad un vano privo di illuminazione naturale che all’atto del sopralluogo era adibito a **camera da letto (vano 02**, foto nn.24), nonché ad un **vano bagno** con aerazione ed illuminazione naturale dal pozzo luce condominiale (foto n.25) ed un ulteriore vano, identificato come cucina nella planimetria catastale, ma che all’atto del sopralluogo era adibito a **camera da letto (vano 03**, foto 26) con una grande porta finestra sul balcone con affaccio sul pozzo luce condominiale accessibile sia dal vano bagno che dal vano 03 (**balcone 03**, foto nn.27-28).



Ricostruzione della planimetria dell'appartamento, le misure si intendono indicative

L'**altezza interna** rilevata è pari a circa **2,85 m** rilevata a filo con i **controsoffitti**, ma l'altezza dell'interpiano, da solaio a pavimento esclusi i controsoffitti, si ritiene essere pari a 3,00m come rilevato nell'adiacente Cespite A.

L'appartamento **non presenta impianto di riscaldamento** e risulta climatizzato solo il vano 01 adibito a **soggiorno-cucina** attraverso una datata **pompa di calore** (foto n.29).

L'**acqua calda sanitaria** è garantita da uno scaldacqua elettrico (foto n.30).

Lo **stato manutentivo** dell'appartamento risulta essere **ottimo**; si segnala che è stato ristrutturato da poco.

Il livello delle finiture è sopra media, in quanto l'intervento di ristrutturazione ha comportato la sostituzione di tutti i pavimenti e rivestimenti, il rifacimento degli impianti sia elettrico che idrico, la sostituzione dei vecchi infissi esterni con nuovi infissi in alluminio taglio termico e vetro camera, la realizzazione di controsoffitti che ospitano l'illuminazione con faretti e/o strip led in tutti gli ambienti, la sostituzione degli infissi interni, la pitturazione di tutte le pareti, il rifacimento del ballatoio su Via Macerata.

Per quanto potuto constatare visivamente durante il sopralluogo l'impianto elettrico sembra di recente realizzazione ed a norma.

Le superfici nette rilevate sono così suddivise:

VANI PRINCIPALI	SUPERFICIE netta	PERTINENZE	SUPERFICIE netta
Vano 01	26,50 mq	Balcone 01	5,90 mq
Corridoio	5,30 mq	Balcone 02	2,80 mq
Vano 02	15,80 mq		
Vano wc	8,00 mq		
Vano 03	10,30 mq		
TOTALE	65,90 mq	TOTALE	8,70 mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALI

La superficie commerciale si determina sommando alla superficie lorda dei vani principali, le superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo; la superficie lorda si ottiene misurando la superficie coperta, compreso tramezzature interne, computata al lordo delle murature esterne (queste ultime vengono computate fino allo spessore di 50cm, e fino alla mezzeria per le pareti in comune e non oltre 25 cm). A quest'ultima vanno sommate le superfici omogeneizzate di tutte le pertinenze, ossia le superfici nette moltiplicate per il più corretto coefficiente di omogeneizzazione. I balconi avranno coefficiente di omogeneizzazione pari al 30%.

CESPITE A: “Appartamento in Paternò (CT), Via Macerata n.15, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Paternò al “Foglio n.76 Part. n.530, sub.5”.

Considerate le caratteristiche costruttive dell'appartamento preso in esame, al fine di ottenere la superficie lorda dei vani principali si possono aumentare le superfici rilevate del 17% (coefficiente di omogeneizzazione pari ad 1,17); i balconi, direttamente comunicante con i vani principali, avranno coefficiente pari a 0,30.

Vani principali e pertinenze	Superficie netta	Coefficiente di omogeneizzaz.	Superficie lorda/omogeneizzata	Superficie commerciale
Vani principali	56,20 mq	1,17	65,75 mq	66,00 mq
Balconi	5,70 mq	0,30	1,70 mq	2,00 mq
			TOTALE arrotond.	68,00 mq

CESPITE B: “Appartamento in Paternò (CT), Via Macerata n.15, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Paternò al “Foglio n.76 Part. n.530, sub.6”.

Considerate le caratteristiche costruttive dell'appartamento preso in esame, al fine di ottenere la superficie lorda dei vani principali si possono aumentare le superfici rilevate del 17% (coefficiente di omogeneizzazione pari ad 1,17); i balconi, direttamente comunicante con i vani principali, avranno coefficiente pari a 0,30.

Vani principali e pertinenze	Superficie netta	Coefficiente di omogeneizzaz.	Superficie lorda/omogeneizzata	Superficie commerciale
Vani principali	65,90 mq	1,17	77,10 mq	77,00 mq
Balconi	8,70 mq	0,30	2,61 mq	2,50 mq
			TOTALE arrotond.	79,50 mq

s) “*determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso*

del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)”

La determinazione del valore di un bene dipende dallo scopo per cui la valutazione è richiesta, in quanto ogni valutazione possiede un proprio movente che tiene conto del complesso rapporto che intercorre fra i soggetti che intervengono nella compravendita, i beni, i servizi, il diritto.

La presente valutazione è finalizzata alla determinazione del “**più probabile valore in libero mercato**” e del “**più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata**” nell’ambito delle procedure esecutive.

La valutazione tenderà alla ricerca del valore in libero mercato, salvo poi operare una riduzione del valore ottenuto al fine di tenere conto delle differenze esistenti fra il libero mercato e la vendita forzata, ad esempio la differente platea di probabili compratori.

Secondo gli International Valuation Standards (IVS) il **valore di libero mercato** è definito come “*..l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di valutazione fra un acquirente ed 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.*”

Sempre secondo gli IVS il **valore di vendita forzata** viene così definito: “*Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze, nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*”

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato come sopra definito, nel presente elaborato si è proceduto con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, che si basa sulle metodologie di stima pluriparametriche indicate negli IVS.

Tale metodologia consente di ritrovare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (chiamato Subject) mettendolo a confronto con altri immobili (chiamati Comparabili) che sono simili al Subject per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed appartenenti al medesimo segmento immobiliare. Tali comparabili dovranno essere stati oggetto di compravendita in un periodo di tempo recente alla data di stima, così da poter acquisire con certezza il prezzo di vendita attraverso gli atti di compravendita.

Attraverso tale metodologia si possono comparare tutte le caratteristiche quantitative degli immobili.

Il procedimento di stima procederà secondo l'ordine sotto indicato:

- 1) Analisi di mercato ed individuazione dei Comparabili
- 2) Scelta delle caratteristiche immobiliari
- 3) Rilevazione dei dati immobiliari
- 4) Identificazione dei rapporti mercantili
- 5) Calcolo dei prezzi marginali
- 6) Aggiustamento dei prezzi di vendita

I comparabili da porre a confronto sono stati individuati tramite ricerca presso il portale dell'Agenzia delle Entrate degli immobili compravenduti negli ultimi 24 mesi dalla data di stesura della presente perizia; fra tutti gli immobili compravenduti sono stati selezionati i tre immobili dello stesso segmento immobiliare più prossimi a quello oggetto di stima in termini di posizione e tipologia edilizia.

CESPITE A: “Appartamento in Paternò (CT), Via Macerata n.15, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Paternò al “Foglio n.76 Part. n.530, sub.5”.

IMMOBILE DA VALUTARE – SUBJECT

Comune di	Paternò		Ubicazione	Via Macerata n.15		
						
Descrizione	Residenziale	Piano	2	Anno edificio	Anni 1970	
Tipologia	Appartamento al piano secondo					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. App.to	Sub.	Sub.
	Paternò	76	530	5		
Superficie Commerciale comparabile	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	66,00	100%	66,00	Quantitativa
	Balconi	BAL	5,70	30%	2,00	Quantitativa
	Esposizione	ESP	2			Qualitativa
	Posizione	POS	1			Qualitativa
Superficie commerciale appartamento					68,00	mq

IMMOBILE COMPARABILE C1						
Comune di	Paternò		Ubicazione	Via Potenza n.17		
						
Descrizione	Residenziale	Piano	2	Anno edificio	Anni 1970	
Tipologia	Appartamento al piano secondo					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. App.to	Sub.	Sub.
	Paternò	76	520	5		
Superficie Commerciale comparabile	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	99,00	100%	99,00	Sup. principale
	Balconi	BAL	16,00	30%	5,00	Balconi
	Esposizione	ESP	2			Qualitativa
	Posizione	POS	1			Qualitativa
	Superficie commerciale				104,00	mq
Provenienza dato	Atto di compravendita del 20/10/2022, Rep.n.6013, Racc.n.4803, Notaio Ruggeri Cannata in Paternò					
Prezzo di vendita	49.500,00 €		(€ Quarantanovemilacinquecento,00)			

IMMOBILE COMPARABILE C2						
Comune di	Paternò		Ubicazione		Via Potenza n.4/A	
						
Descrizione	Residenziale	Piano	1	Anno edificio	Anni 1970	
Tipologia	Appartamento al piano primo					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. App.to	Sub.	Sub.
	Paternò	76	578	5		
Superficie Commerciale comparabile	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	113,00	100%	113,00	Quantitativa
	Balconi	BAL	16,00	30%	5,00	Quantitativa
	Esposizione	ESP	1			Qualitativa
	Posizione	POS	2			Qualitativa
	Superficie commerciale				118,00	mq
Provenienza dato	Atto di compravendita del 25/01/2024, Rep.n.83097, Racc.n.57351, Notaio Marco Cannizzo in Catania					
Prezzo di vendita	64.000,00 €		(€ Sessantaquattromila,00)			

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



IMMOBILE COMPARABILE C3						
Comune di	Paternò		Ubicazione	Via Scala Vecchia n.30		
						
Descrizione	Residenziale	Piano	1	Anno edificio	Anni 1960	
Tipologia	Appartamento al piano primo					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. App.to	Sub.	Sub.
	Paternò	76	416	9		
Superficie Commerciale comparabile	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	90,00	100%	90,00	Quantitativa
	Balconi	TER	26,00	30%	8,00	Quantitativa
	Esposizione	ESP	1			Qualitativa
	Posizione	POS	3			Qualitativa
	Superficie commerciale					98,00
Provenienza dato	Atto di compravendita del 16/02/2023, Rep.n.92420, Racc.n.20199, Notaio Adele Giunta in Paternò					
Prezzo di vendita	51.500,00 €		(€ Cinquantunomilacinquecento,00)			

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Si è quindi proceduto alla stesura della tabella dei valori individuati

Comune di Paternò	Comparabile C1	Comparabile C2	Comparabile C3	Subject
				
Ubicazione	Via Potenza 17	Via Potenza 4/A	Via Scala Vecchia 30	Via Macerata 15
Prezzo di vendita	€ 49.500,00	€ 64.000,00	€ 51.500,00	
Sup. principale	99,00 mq	113,00 mq	90,00 mq	66,00 mq
Sup. terrazza/balcone/area esterna	5,00 mq	5,00 mq	8,00 mq	2,00 mq
Esposizione	2	1	1	2
Posizione	1	2	3	1
Sup. commerciale	104,00 mq	118,00 mq	98,00 mq	68,00 mq

Si è poi proceduto al calcolo e/o alla individuazione dei più corretti rapporti mercantili:

RAPPORTI MERCANTILI	
Rapporto mercantile dei balconi (π_1)	30%
Saggio del livello di piano (I)	5,0%



Il calcolo dei prezzi marginali avviene secondo determinate formule matematiche all'uopo individuate.

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE	$p_{SUP} = \frac{PRZ}{SUC} * \sigma$
Comparabile 1	$\frac{49.500,00}{104,00} * 1 = 475,96 \text{ €}$
Comparabile 2	$\frac{64.000,00}{118,00} * 1 = 542,37 \text{ €}$
Comparabile 3	$\frac{51.500,00}{98,00} * 1 = 525,51 \text{ €}$
Si pone p_{sup} pari alla media dei prezzi marginali calcolati $p_{sup} = 475,96 \text{ €}$	

PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO	$p_{LIV} = PRZ * l$
Comparabile 1	$49.500,00 * 0,05 = 2.475,00 \text{ €}$
Comparabile 2	$64.000,00 * 0,05 = 3.200,00 \text{ €}$
Comparabile 3	$51.500,00 * 0,05 = 2.575,00 \text{ €}$

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Caratteristica	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3		Subject
Prezzo vendita (PRZ)		€49.500		€64.000		€51.500	
Sup. principale (SUP)	99	-€15.706,73	113	-€22.370,19	90	-€11.423,07	66
Sup. balconi omog.	5	-€428,36	5	-€428,36	8	-€856,73	2
Livello di piano	2	€0,00	1	€3.200,00	1	€2.575,00	2
Prezzi corretti		€33.364,90		€44.401,44		€40.507,69	

Il prezzo ottenuto va ulteriormente corretto sulla base dei parametri qualitativi considerati, posizione degli edifici ed esposizione; si procede quindi applicando il Sistema di stima.

TABELLA DEI DATI					
Caratteristiche degli immobili		C1	C2	C3	S
Prezzi corretti	PRZ	€33.364,90	€44.401,44	€40.507,69	
Luminosità-esposizione	ESP	2	1	1	2
Posizione	POS	1	2	3	1

Indicando con V il valore del subject da calcolare, e con p_{esp} e p_{pos} i prezzi marginali relativi alla “Luminosità ed Esposizione” e “Posizione” dei comparabili, è possibile scrivere il sistema di tre equazioni e 3 incognite che, una volta risolto, determinerà il valore del subject:

$$\begin{cases} 33.364,90 - V = (2 - 2)p_{esp} + (1 - 1)p_{pos} \\ 44.401,44 - V = (1 - 2)p_{esp} + (2 - 1)p_{pos} \\ 40.507,69 - V = (1 - 2)p_{esp} + (3 - 1)p_{pos} \end{cases}$$

La soluzione di questo sistema da come risultato $V = 33.364,90 \text{ €}$

Tenuto conto che il valore di base preso per le comparazioni è pari al minore dei valori dei comparabili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del cespite, si ritiene che il valore riportato dal sistema di stima non vada ulteriormente aggiustato.

CESPITE B: “Appartamento in Paternò (CT), Via Macerata n.15, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Paternò al “Foglio n.76 Part. n.530, sub.6”.

IMMOBILE DA VALUTARE – SUBJECT						
Comune di	Paternò		Ubicazione	Via Macerata n.15		
						
Descrizione	Residenziale	Piano	2	Anno edificio	Anni 1970	
Tipologia	Appartamento al piano secondo					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. App.to	Sub.	Sub.
	Paternò	76	530	6		
Superficie Commerciale comparabile	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	77,00	100%	77,00	Quantitativa
	Balconi	BAL	8,70	30%	2,50	Quantitativa
	Esposizione	ESP	2			Qualitativa
	Posizione	POS	1			Qualitativa
Superficie commerciale appartamento					79,50	mq

IMMOBILE COMPARABILE C1						
Comune di	Paternò		Ubicazione	Via Potenza n.17		
						
Descrizione	Residenziale	Piano	2	Anno edificio	Anni 1970	
Tipologia	Appartamento al piano secondo					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. App.to	Sub.	Sub.
	Paternò	76	520	5		
Superficie Commerciale comparabile	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	99,00	100%	99,00	Sup. principale
	Balconi	BAL	16,00	30%	5,00	Balconi
	Esposizione	ESP	2		Qualitativa	
	Posizione	POS	1		Qualitativa	
	Superficie commerciale				104,00	mq
Provenienza dato	Atto di compravendita del 20/10/2022, Rep.n.6013, Racc.n.4803, Notaio Ruggeri Cannata in Paternò					
Prezzo di vendita	49.500,00 €		(€ Quarantanovemilacinquecento,00)			

IMMOBILE COMPARABILE C2						
Comune di	Paternò		Ubicazione		Via Potenza n.4/A	
						
Descrizione	Residenziale	Piano	1	Anno edificio	Anni 1970	
Tipologia	Appartamento al piano primo					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. App.to	Sub.	Sub.
	Paternò	76	578	5		
Superficie Commerciale comparabile	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	113,00	100%	113,00	Quantitativa
	Balconi	BAL	16,00	30%	5,00	Quantitativa
	Esposizione	ESP	1			Qualitativa
	Posizione	POS	2			Qualitativa
	Superficie commerciale				118,00	mq
Provenienza dato	Atto di compravendita del 25/01/2024, Rep.n.83097, Racc.n.57351, Notaio Marco Cannizzo in Catania					
Prezzo di vendita	64.000,00 €		(€ Sessantaquattromila,00)			

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



IMMOBILE COMPARABILE C3						
Comune di	Paternò		Ubicazione	Via Scala Vecchia n.30		
						
Descrizione	Residenziale	Piano	1	Anno edificio	Anni 1960	
Tipologia	Appartamento al piano primo					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. App.to	Sub.	Sub.
	Paternò	76	416	9		
Superficie Commerciale comparabile	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	90,00	100%	90,00	Quantitativa
	Balconi	TER	26,00	30%	8,00	Quantitativa
	Esposizione	ESP	1			Qualitativa
	Posizione	POS	3			Qualitativa
	Superficie commerciale				98,00	mq
Provenienza dato	Atto di compravendita del 16/02/2023, Rep.n.92420, Racc.n.20199, Notaio Adele Giunta in Paternò					
Prezzo di vendita	51.500,00 €		(€ Cinquantunomilacinquecento,00)			

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Si è quindi proceduto alla stesura della tabella dei valori individuati

Comune di Paternò	Comparabile C1	Comparabile C2	Comparabile C3	Subject
				
Ubicazione	Via Potenza 17	Via Potenza 4/A	Via Scala Vecchia 30	Via Macerata 15
Prezzo di vendita	€ 49.500,00	€ 64.000,00	€ 51.500,00	
Sup. principale	99,00 mq	113,00 mq	90,00 mq	77,00 mq
Sup. terrazza/balcone/area esterna	5,00 mq	5,00 mq	8,00 mq	2,50 mq
Esposizione	2	1	1	2
Posizione	1	2	3	1
Sup. commerciale	104,00 mq	118,00 mq	98,00 mq	79,50 mq

Si è poi proceduto al calcolo e/o alla individuazione dei più corretti rapporti mercantili:

RAPPORTI MERCANTILI	
Rapporto mercantile dei balconi (π_1)	30%
Saggio del livello di piano (I)	5,0%



Il calcolo dei prezzi marginali avviene secondo determinate formule matematiche all'uopo individuate.

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE	$p_{SUP} = \frac{PRZ}{SUC} * \sigma$
Comparabile 1	$\frac{49.500,00}{104,00} * 1 = 475,96 \text{ €}$
Comparabile 2	$\frac{64.000,00}{118,00} * 1 = 542,37 \text{ €}$
Comparabile 3	$\frac{51.500,00}{98,00} * 1 = 525,51 \text{ €}$
Si pone p_{sup} pari alla media dei prezzi marginali calcolati $p_{sup} = 475,96 \text{ €}$	

PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO	$p_{LIV} = PRZ * l$
Comparabile 1	$49.500,00 * 0,05 = 2.475,00 \text{ €}$
Comparabile 2	$64.000,00 * 0,05 = 3.200,00 \text{ €}$
Comparabile 3	$51.500,00 * 0,05 = 2.575,00 \text{ €}$

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Caratteristica	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3		Subject
Prezzo vendita (PRZ)		€49.500		€64.000		€51.500	
Sup. principale (SUP)	99	-€10.471,15	113	-€17.134,61	90	-€6.187,50	77
Sup. balconi omog.	5	-€356,97	5	-€356,97	8	-€785,33	2,5
Livello di piano	2	€0,00	1	€3.200,00	1	€2.575,00	2
Prezzi corretti		€38.671,88		€49.708,41		€45.814,66	

Il prezzo ottenuto va ulteriormente corretto sulla base dei parametri qualitativi considerati, posizione degli edifici ed esposizione; si procede quindi applicando il Sistema di stima.

TABELLA DEI DATI					
Caratteristiche degli immobili		C1	C2	C3	S
Prezzi corretti	PRZ	€38.671,88	€49.708,41	€45.814,66	
Luminosità-esposizione	ESP	2	1	1	2
Posizione	POS	1	2	3	1

Indicando con V il valore del subject da calcolare, e con p_{esp} e p_{pos} i prezzi marginali relativi alla “Luminosità ed Esposizione” e “Posizione” dei comparabili, è possibile scrivere il sistema di tre equazioni e 3 incognite che, una volta risolto, determinerà il valore del subject:

$$\begin{cases} 38.671,88 - V = (2 - 2)p_{esp} + (1 - 1)p_{pos} \\ 49.708,41 - V = (1 - 2)p_{esp} + (2 - 1)p_{pos} \\ 45.814,66 - V = (1 - 2)p_{esp} + (3 - 1)p_{pos} \end{cases}$$

La soluzione di questo sistema da come risultato $V = 38.671,88 \text{ €}$

Tenuto conto che il valore di base preso per le comparazioni è pari al minore dei valori dei comparabili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del cespite sopra esposte, si ritiene opportuno aggiustare ulteriormente il valore di stima aumentandolo del 20%.

$$V = 38.671,88 + 20\% = \text{€ } 46.406,26$$

t) *“tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato”*

CESPITE A: “Appartamento in Paternò (CT), Via Macerata n.15, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Paternò al “Foglio n.76 Part. n.530, sub.5”.

Al fine di ottenere il valore di vendita forzata verrà effettuata una decurtazione del 15% del valore di mercato sopra ricavato, così da ottenere il valore dell'immobile da porre a base d'asta pari quindi a $33.364,90 \text{ €} - 15\% = 28.360,16 \text{ €}$

VALORE A BASE D'ASTA in cifra tonda 28.000,00€

CESPITE B: “Appartamento in Paternò (CT), Via Macerata n.15, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Paternò al “Foglio n.76 Part. n.530, sub.6”.

Al fine di ottenere il valore di vendita forzata verrà effettuata una decurtazione del 15% del valore di mercato sopra ricavato, così da ottenere il valore dell'immobile da porre a base d'asta pari quindi a $\text{€ } 46.406,26 - 15\% = 39.445,31 \text{ €}$

VALORE A BASE D'ASTA in cifra tonda 40.000,00€

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

Lo scrivente C.T.U., analizzato lo stato dei luoghi nonché i documenti in proprio possesso, ritiene opportuno che la **vendita avvenga in due lotti, uno per ogni cespite.**

LOTTO N.01: CESPITE A: “Appartamento in Paternò (CT), Via Macerata n.15, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Paternò al **“Foglio n.76 Part. n.530, sub.5,** Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 59 m² (57 m² escluso aree scoperte), Rendita € 180,76”.

VALORE A BASE D’ASTA: € 28.000,00

LOTTO N.02: CESPITE B: “Appartamento in Paternò (CT), Via Macerata n.15, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Paternò al **“Foglio n.76 Part. n.530, sub.6,** Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 66 m² (65 m² escluso aree scoperte), Rendita € 180,76”.

VALORE A BASE D’ASTA: € 40.000,00

v) *“alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD I ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”*

La presente relazione è corredata di opportuna documentazione fotografica (Allegato n.02) e di planimetrie catastali (Allegato n.05).

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

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

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

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

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

CAPITOLO 4: CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Dopo aver analizzato approfonditamente la documentazione agli atti, aver reperito tutti documenti necessari e dopo attenta analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U., incaricato a stilare l'elaborato peritale, ha proceduto alla valutazione ed alla stima degli immobili di cui si riporta scheda riepilogativa nella pagina seguente.





Il sottoscritto, in conclusione, ritenendo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli, rassegna la presente perizia tecnica dichiarando la propria piena disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi ulteriore richiesta la S.V.I. dovesse ritenere opportuna.

Catania, lì 03/06/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Davide Grasso PhD



1) IDENTIFICAZIONE PROCEDURA ESEVUTIVA IMMOBILIARE

Procedura Nr.	Anno	Promossa da	Nei confronti di	Ciu nominato
281	2021			Dott. Ing. Davide Grasso

2) LOCALIZZAZIONE

INDIRIZZO		GEOREFERENZIAZIONE	
Paternò (CT), Via Macerata n.14		Lat.	Long.
		37°55'96"N	14°50'02"E
			
CATASTO Catania (CT)			
Fg.	Sub.	Cat./Qual.	Cons./Sup.
76	530	A/2	2,5 vani

3) DESCRIZIONE DEL BENE

Destinazione urbanistica	Tipologia edilizia	Anno di costruzione	Stato di conservazione dell'edificio	Altro
Zona ZB1	Appartamento in edificio con corpo scala centrale	1970	Poco sotto la media della zona	

BREVE DESCRIZIONE

Appartamento al piano secondo in edificio residenziale a 3 elevazioni fuori terra con struttura portante in calcestruzzo armato, stato di conservazione poco sotto la media di riferimento Appartamento costituito da corridoio, vano bagno, ripostiglio, ulteriori 2 vani di cui uno adibito a cucina, un balcone. Stato di conservazione dell'appartamento sotto la media Finiture nella media.Privo di impianto di riscaldamento. E' presente un piccolo boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

FOTO Nr. 01



FOTO Nr. 02



FOTO Nr. 03



FOTO Nr. 04



FOTO Nr. 04



FOTO Nr. 05



4) CARATTERISTICHE SUPERFICIALI

Ambiente	Sup. mq	Coeff. di Sup/omog	Sup. omogeneizzata
CESPITE A			
Corridoio	6,20	1,17	7,25
Vano bagno	7,20	1,17	8,42
Vano 01	13,00	1,17	15,21
Ripostiglio	4,40	1,17	5,15
Vano cucina	23,00	1,17	26,91
Ripostiglio	2,40	1,17	2,81
Balcone	5,70	0,30	1,71
TOTALE mq arrotondato			68,00

5) CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Anno di costruzione	1970-1980
Manutenz. fabbricato	Sotto la media
N. bagni	1
Livello/piano	2
Ascensore	No
Manutenz. unità immob.	Sotto la media
Esposizione/luminosità	Buona
Finiture	Nella media
Impianto elettrico	Nr
Impianto di riscaldamento	Assente
Altri impianti	Boiler elettrico per ACS
Classe energetica (APE)	N.r.
Altro	
Altro	

6) CONFORMITA' DOCUMENTALE - SANATORIE/CONDONI

Conformità catastale	Conformità urbanistica	Altro
Conforme	Conforme	

7) FORMALITA' E VINCOLI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Spese condominiali	Spese per pulizia	Sanatoria

Sfratto occupanti terzi

Sfratto occupanti terzi	Servitù	Usufrutto	Altro

8) DATI ECONOMICI

MARKET COMPARISON APPROACH		CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	
€/mq	mq	Valore (arrotond.)	
485,29412	68,00	€ 33 000,00	
TOTALE		€ 33 000,00	€ 0,00

COST APPROACH		VALORE A BASE D'ASTA	
		Valore MCA	€ 33 000,00
		Riduzione del 15%	-€ 5 000,00
TOTALE		VALORE A BASE D'ASTA	€ 28 000,00

NOTE:

--

1) IDENTIFICAZIONE PROCEDURA ESEVUTIVA IMMOBILIARE

Procedura Nr.	Anno	Promossa da	Nei confronti di	Ciu nominato
281	2021			Dott. Ing. Davide Grasso

2) LOCALIZZAZIONE

INDIRIZZO		GEOREFERENZIAZIONE	
Paternò (CT), Via Macerata n.14		Lat.	Long.
		37°55'96"N	14°00'62"E
			
CATASTO Catania (CT)			
Fg.	Part.	Sub.	Cat./Qual.
76	530	6	A/2
			Cons./Sup.
			2,5 vani

3) DESCRIZIONE DEL BENE

Destinazione urbanistica	Tipologia edilizia	Anno di costruzione	Stato di conservazione dell'edificio	Altro
Zona ZB1	Appartamento in edificio con corpo scala centrale	1970	Poco sotto la media della zona	

BREVE DESCRIZIONE

Appartamento al piano secondo in edificio residenziale a 3 elevazioni fuori terra con struttura portante in calcestruzzo armato, stato di conservazione poco sotto la media di riferimento. Appartamento costituito da soggiorno-cucina, corridoio, bagno, ulteriori 2 vani, 2 balconi. Stato di conservazione dell'appartamento ottimo. Finiture sopra la media. Privo di impianto di riscaldamento. Presenti 2 pompe di calore. E' presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

FOTO Nr. 01



FOTO Nr. 02



FOTO Nr. 03



FOTO Nr. 04



FOTO Nr. 04



FOTO Nr. 05



4) CARATTERISTICHE SUPERFICIALI

Ambiente	Sup. mq	Coeff. di Sup/omog	Sup. omogeneizzata
CESPITE A			
Sogg-Cucina	26,50	1,17	31,01
Corridoio	5,30	1,17	6,20
Vano 02	15,80	1,17	18,49
Bagno	8,00	1,17	9,36
Vano 03	10,30	1,17	12,05
Balconi	8,70	0,3	2,61
TOTALE mq arrotondato			79,50

5) CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Anno di costruzione	1970-1980
Manutenz. fabbricato	Sotto la media
N. bagni	1
Livello/piano	2
Ascensore	No
Manutenz. unità immob.	Sopra la media
Esposizione/luminosità	Buona
Finiture	Sopra la media
Impianto elettrico	Nr
Impianto di riscaldamento	Pompe di calore
Altri impianti	Boiler elettrico per ACS
Classe energetica (APE)	N.r.
Altro	
Altro	

6) CONFORMITA' DOCUMENTALE - SANATORIE/CONDONI

Conformità catastale	Conformità urbanistica	Altro
Conforme	Conforme	

7) FORMALITA' E VINCOLI OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE

Spese condominiali	Spese per pulizia	Sanatoria

Sfratto occupanti terzi

Serviti	Usufrutto	Altro

8) DATI ECONOMICI

MARKET COMPARISON APPROACH		CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	
€/mq	mq		
Valore medio	578,61635	79,50	€ 46 000,00
TOTALE			€ 46 000,00

COST APPROACH		VALORE A BASE D'ASTA	
		Valore MCA	€ 46 000,00
		Riduzione del 15%	-€ 6 000,00
TOTALE		VALORE A BASE D'ASTA	€ 40 000,00

NOTE: