

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE VI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA N. 295/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

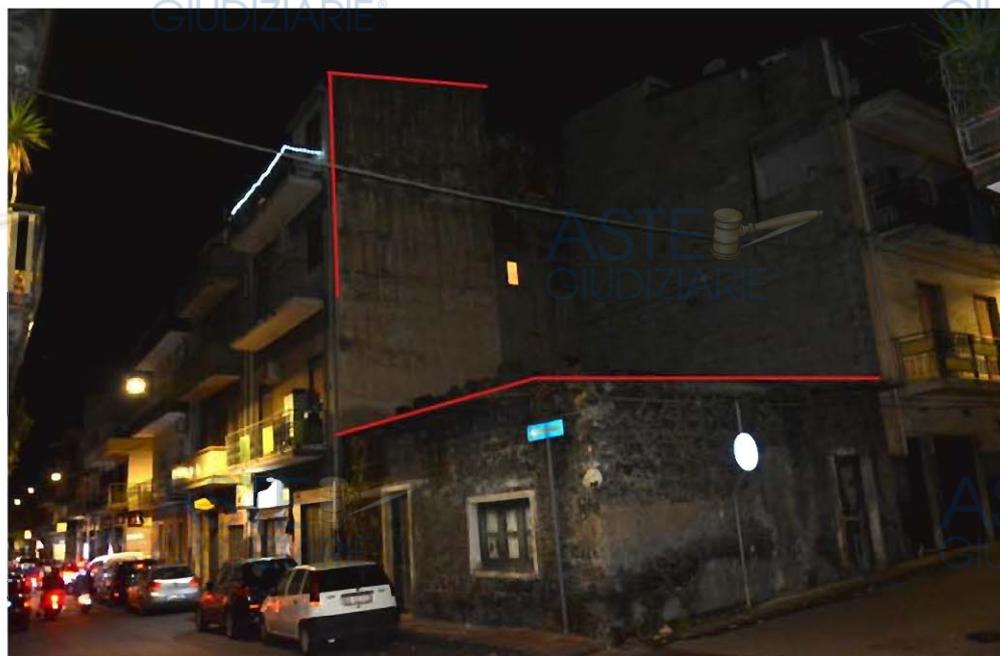
DOTT. SSA VENERA FAZIO

PROCEDENTE:

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI
RAGUSA

CONTRO:

DEBITORI ESECUTATI



STUDIO TECNICO

AB

Ing. Angelo Brafa Studio Tecnico di Ingegneria

95126 Catania, Via Porto Ulisse n. 90 Tel. 338-6977927

e-mail: angelo.brafa@gmail.com, -- PEC: angelo.brafo@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®**Tribunale di Catania***Sesta Sezione Civile**Sezione esecuzioni immobiliari***Relazione Tecnica-Estimativa**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Oggetto:**

Valutazione economica:

- Appartamento
- casa singola

Localizzazione:

- Paternò
- Via Fiume

Procedura N. 295/2021

BapR / Debitori esegutati

G.E.**Dott. ssa Venera Fazio**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

C.T.U.

Ing. Angelo Brafa

Via Porto Ulisse n.90 - 95126 Catania

Tel. 338-6977927

e-mail: angelo.brafa@gmail.com

PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

File:

295_2021_Relazione_Tecnica

Rev.1**Deposito:**

- Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari

- Presso Studio

Data:

il valore esito della presente relazione è riferito alla data del 19 febbraio 2025

Timbro**Firmata digitalmente da:**

Ing. Angelo Brafa

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

PREMESSA 4

OPERAZIONI PERITALI 7

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI 8

1 DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI 8

2 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI 10

3 DESCRIZIONE IMMOBILI 22

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI 26

4 SCOPO DELLA STIMA 26

5 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA 27

6 FONTI DOCUMENTALI 29

7 CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE 29

8 CONSISTENZA COMMERCIALE 30

9 DETERMINAZIONE STIMA IMMOBILI 32

10 DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA 40

11 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA 41

12 RILIEVO FOTOGRAFICO 46

13 DIVISIBILITÀ 47

14 PROGETTO DI DIVISIONE 47

CONCLUSIONI 47

ALLEGATI 48

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Premessa

In esito al decreto di nomina del 21/08/2024, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare. Dott.ssa Venera Fazio, disponeva Consulenza Tecnica D'Ufficio, affidando il mandato allo scrivente Ing. Angelo Brafa, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale. Con il provvedimento di cui sopra, il nominato c.t.u. veniva incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi.
- l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDEZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).
- r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e

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

- s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v. allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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'apporzionamento 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 precedente.

Lo scrivente ricevuta la notifica della nomina, ha accettato l'incarico prestando giuramento di rito, come richiesto dal Giudice nel decreto di nomina.

Operazioni Peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte, comunicava tramite PEC al procuratore della parte creditrice e tramite raccomandata al debitore, l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 05/10/2024. La raccomandata inviata al debitore, non è stata regolarmente ritirata. Successivamente il sottoscritto, ha inviato una seconda raccomandata al debitore, a seguito della quale veniva contattato dal legale non costituito dei debitori, attraverso il quale è stato concordato la data del sopralluogo fissata per il giorno 26/10/2024 alle ore 10.00. Il giorno convenuto, si è presentato il debitore che comunque non ha consentito al sottoscritto di effettuare il sopralluogo perché un appartamento è occupato, mentre l'appartamento terrano di antichissima costruzione, è disabitato e versa in cattive condizioni. A questo punto, è stato fissato un ulteriore giorno per il sopralluogo, ma a questo non si è presentato nessuno! Successivamente il sottoscritto contattato l'avvocato dei debitori e la figlia, ha fissato ed eseguito il sopralluogo presso gli immobili pignorati il 15/11/2024 alle ore 17.00. Le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti, la figlia dei debitori e gli inquilini dell'appartamento. In tale occasione viene eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale, dell'immobile
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio,
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi.
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima.

Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo (allegato n.2).

Parte I - Identificazione e descrizione dei beni

QUESITO 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;

A

Con il Pignoramento Immobiliare della P&G Società di Gestione Risparmio, con sede a Roma, che ha dato origine al procedimento n.209/2021, nel quale è stata disposta la presente Consulenza, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione i seguenti bene immobili:

"immobile A) di proprietà dei debitori, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno:

o casa terrana sita in Paternò, via Fiume n.111, composta da tre vani e mezzo catastali, con relativa area libera sovrastante, confinante a nord con proprietà grasso, a sud con via Fiume, ad est con via Goffredo Mameli e ad ovest con proprietà [REDACTED], riportata al Catasto Fabbricati al foglio 61, particella 3237, via Fiume 111, P.T. categ. A/4 cl.3 vani 3,5 R.C. euro 122,92.

- immobile B) di proprietà di [REDACTED], per la piena proprietà:

o appartamento sito in Paternò, via Fiume n.105, composto da cinque vani e mezzo catastali, distribuiti tra secondo e terzo piano. Confinante a nord con proprietà [REDACTED], a sud con area su via Fiume, ad est con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]. Riportato al Catasto Fabbricati al foglio 61, particella 1475, sub.3, via Fiume 105, P. 2-3, cat.A/4 vani catastali 5,5 R.C. euro 340,86."

1 Dati Identificativi degli immobili**1.1 Dati catastali**

I beni oggetto del procedimento, sono oggi identificati catastalmente nel modo seguente:

Immobile	Dati Catastali																																								
A	Dati della richiesta Catasto Fabbricati	Comune di PATERNO' (Codice:G371) Provincia di CATANIA Foglio: 61 Particella: 1475 Sub.: 5																																							
	INTESTATI 1 F 2 I																																								
	Unità immobiliare dal 09/11/2015																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="6">DATI DI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Sezione Urbana</th> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Zona Cens.</th> <th>Micro Zona</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Consistenza</th> <th>Superficie Catastale</th> <th>Rendita</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>61</td> <td>1475</td> <td>5</td> <td></td> <td></td> <td>A/4</td> <td>3</td> <td>3,5 vani</td> <td>Totale: 80 m² Totale: escluse aree scoperte: 74 m²</td> <td>Euro 122,92</td> <td colspan="2">Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</td> </tr> </tbody> </table>	N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		1	61	1475	5			A/4	3	3,5 vani	Totale: 80 m ² Totale: escluse aree scoperte: 74 m ²	Euro 122,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		Indirizzo: VIA FRUINI n. 111 Piano T Notaia:
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA																														
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita																														
1	61	1475	5			A/4	3	3,5 vani	Totale: 80 m ² Totale: escluse aree scoperte: 74 m ²	Euro 122,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.																														
B	Dati della richiesta Catasto Fabbricati	Comune di PATERNO' (Codice:G371) Provincia di CATANIA Foglio: 61 Particella: 1475 Sub.: 3																																							
	INTESTATO 1 (1) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni																																								
	Unità immobiliare dal 09/11/2015																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="6">DATI DI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Sezione Urbana</th> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Zona Cens.</th> <th>Micro Zona</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Consistenza</th> <th>Superficie Catastale</th> <th>Rendita</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>61</td> <td>1475</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>A/3</td> <td>4</td> <td>5,5 vani</td> <td>Totale: 144 m² Totale: escluse aree scoperte: 136 m²</td> <td>Euro 340,86</td> <td colspan="2">Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</td> </tr> </tbody> </table>	N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		1	61	1475	3			A/3	4	5,5 vani	Totale: 144 m ² Totale: escluse aree scoperte: 136 m ²	Euro 340,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		Indirizzo: VIA FRUINI n. 105 Piano 2 - J Notaia:
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA																														
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita																														
1	61	1475	3			A/3	4	5,5 vani	Totale: 144 m ² Totale: escluse aree scoperte: 136 m ²	Euro 340,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.																														

Effettuando un controllo della documentazione, si è avuto modo di verificare che:

- L'immobile A, sopra indicato è intestato ad entrambi i debitori, signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] proprietario per la quota di 1/2 e [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di 1/2, entrambi proprietari dal 21/11/2008 per atto pubblico di compravendita rogato dal notaio Pennisi Paolo. Pertanto, c'è corrispondenza fra l'intestatario delle visure catastali ed i titolari del cespite pignorato.
- L'immobile B sopra identificato, è intestato alla Signora [redacted] proprietaria della intera quota, dal 27/04/1993 per atto di donazione del 27/04/1993 rogato dal notaio Luigi Lojacono di Paternò. Pertanto, c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

I dati identificativi degli immobili, in particolare quelli catastali, risultano correttamente individuati sia nell'atto di pignoramento che nella certificazione notarile.

Si precisa che la particella catastale 3237 è stata soppressa, giusto Variazione del 10/09/2009 Pratica n. CT0438187 in atti dal 10/09/2009 bonifica identificativo catastale

(n.18538.1/2009) la soppressione ha variato la particella 1475. L'immobile A è oggi identificato al Catasto Fabbricati foglio 61, part.1475 sub.5.

1.2 Confini

L'immobile A, casa terrana, confina:

- A nord con proprietà [REDACTED]
- A sud con Via Fiume,
- Ad est con via Mameli,
- Ad ovest con proprietà della debitrice.

L'immobile B, appartamento fa parte dell'edificio interamente di proprietà dei debitori, confina:

- A nord con proprietà [REDACTED]
- A sud con area su via Fiume,
- Ad est con area libera part. 1475 sub.5,
- Ad ovest con proprietà [REDACTED]

2 Proprietà dei beni pignorati

2.1 Correttezza dati Pignoramento

QUESITO 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 riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania, in data 31/05/2021 ai nn.24646/18486, sono corretti, il pignoramento, per così come trascritto, colpisce:

Immob.	descrizione	quota pignorata	Note
A e B	A. Fabbricato sito in Paternò via Fiume 111, <i>Censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 61, p.lla 1475, sub. 5, cat. A/4, classe 3, 3,5 vani,</i> B. Appartamento sito a Paternò, Via Fiume 105, distribuito al piano secondo e terzo, <i>Censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 61, p.lla 1475, sub. 3, cat. A/3, consistenza 5,5 vani,</i>	Piena proprietà	Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione l'immobile n.1 viene riportato in catasto con la particella 3237, oggi soppressa, la soppressione ha variato la particella 1475

2.2 Verifica quota proprietà

QUESITO 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;

La piena proprietà degli immobili sopra identificati, è pervenuta ai debitori:

- **La piena proprietà dell'immobile A**, è pervenuta ad entrambi i debitori, per la quota di 1/2 ciascuno, per atto pubblico di compravendita del 21/11/2008 rogato dal notaio Pennisi Paolo, di Biancavilla, trascritto il 25/11/2008 ai nn.68491/43001 da potere di [REDACTED]. Al precedente proprietario l'immobile era pervenuto per successione, giusta dichiarazione di successione del 15/06/1990 registrata a Catania rep.24/2690.
- **La piena proprietà dell'immobile B**, è pervenuta alla debitrice Signora [REDACTED] per atto di donazione del 27/04/1993 rogato dal notaio Lojacono di Paternò trascritto il 03/05/1993 ai nn.15044/11526 da potere dei propri genitori.

2.1 Vincoli ed Oneri

Relativamente agli immobili pignorati, non esistono vincoli particolari che possono influire sul suo valore.

2.2 Titolo di Provenienza nel Ventennio

QUESITO 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;

È stata accertata l'esatta provenienza dei beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale del 06/07/2021, a firma del notaio Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, in atti, analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro il debitore esegutato e dei loro danti causa, nel ventennio antecedente il pignoramento.

QUESITO segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di
E procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, è completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

QUESITO accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni
F pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Vincoli e oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Sugli immobili pignorati, siti in Paternò, sopra descritti, risultano le seguenti trascrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, trascritta il 25/11/2008 ai nn 68492/15510 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 21/11/2008 notaio Paolo Pennisi a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro entrambi i debitori in comunione legale dei beni gravante sull'intera piena proprietà degli immobili identificati con la particella oggi 1475 sub.5 e la particella 1475 sub.3.
- **Pignoramento immobiliare**, emesso dal Tribunale di Catania, trascritto il 31/05/2021 ai nn.24646/18486 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, contro i debitori e gravante sull'intera piena proprietà degli immobili

identificati con la particella oggi 1475 sub.5 e la particella 1475 sub.3.

- **Creditori intervenuti:** intervento nella procedura immobiliare da parte Salvatore G., in forza del decreto ingiuntivo emesso in data 27/07/2021 per la somma di 17.919,30 e successivo intervento nella procedura immobiliare per una somma pari a 20.255,68.

Conformità dei dati catastali

QUESITO 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 o redazione, solo se strettamente necessario;

Reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche aggiornate), (allegato n.3), dalle ricognizioni e dei rilievi compiuti, rispetto ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare si evidenzia la corretta identificazione, per:

- dati censuari,
- piano di livello del maggiore edificio,
- intestazione,

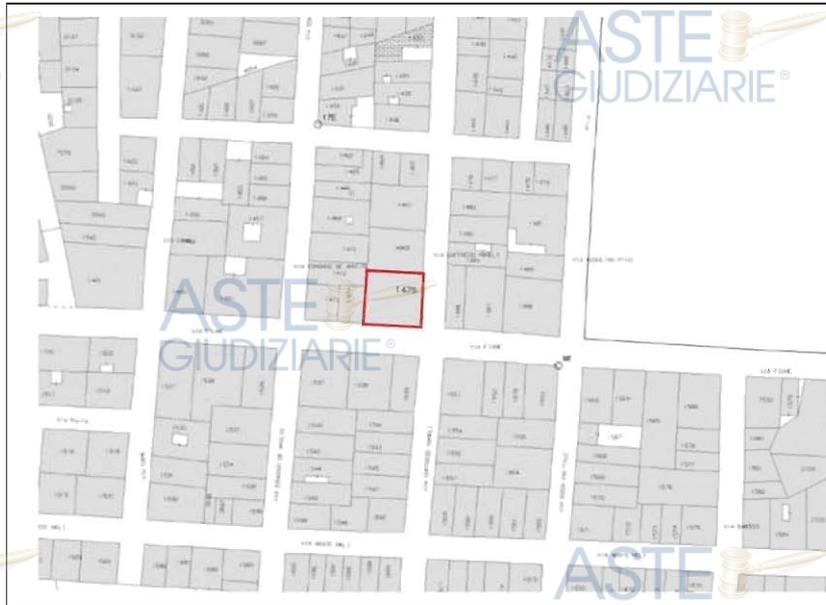
Dal confronto tra quanto risultante negli atti catastali depositati e quanto rilevato allo stato attuale negli immobili non si evincono difformità sostanziali.

Al piano secondo si rilevano difformità relative alla distribuzione interna degli ambienti per come riportati graficamente in rosso nella TAV.2 seguente:

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

<p>Planimetria Immobile A casa terrana</p>	<p>TAV.1</p> <p>❖ Planimetria catastale</p>
--	---

<p>Planimetria Immobile B piano secondo e terzo</p> <p>PIANTA 2° PIANO H: 3.10</p>	<p>TAV.2</p> <p>❖ Planimetria catastale Piano secondo</p>
<p>VIA</p>	<p>❖ Planimetria catastale Piano terzo</p>

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto di mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Relativamente all'immobile B, non vi è pertanto conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Trattandosi di opere di poca rilevanza urbanistica, la regolarizzazione può avvenire mediante presentazione della C.I.L.A. in Sanatoria o C.I.L.A. tardiva.

2.3 Destinazione Urbanistica

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

Trattandosi di appartamenti, non si è ritenuto opportuno richiedere il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile appartiene ad una porzione del centro storico del Comune di Paternò, ormai ben consolidata, l'edificio di appartenenza dell'appartamento in oggetto non è suscettibile più di alcun aumento. Da P.R.G. del 1995 (Tav. 8_5) l'unità immobiliare risulta ubicata in **Zona Consolidata Residenziale ZB1**.

2.4 Regolarità Urbanistica ed Edilizia

QUESITO accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme
I 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;

Immobile A

L'immobile A, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967. Dalla lettura dell'atto di compravendita del 23/10/1971, l'immobile viene così descritto, "casa terrana sita in via Fiume 111 al piano terra, con area libera sovrastante, composta da 3 vani ed accessori, identificata con la particella 3237 cat.A/4". La casa è stata edificata dal precedente proprietario [REDACTED] su terreno di sua proprietà, acquistato con atto di compravendita del 07/09/1958. Durante il sopralluogo presso gli immobili pignorati, è stato accertato che non vi sono difformità significative per le quali sarebbe stato necessario richiedere un titolo abilitativo, dunque si considera urbanisticamente regolare.

Immobile B

In merito alla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso l'ufficio Tecnico Settore Edilizio-Urbanistica del Comune di Paternò, a seguito di istanza di accesso agli atti inviata a mezzo p.e.c. in data 02.01.2025, protocollo n. 0000136 del 03/01/2025 e successiva richiesta del 02/02/2025, protocollo n. 0000136 del 03/01/2025, risulta che:

- Il fabbricato, in cui ricade l'immobile B, costituito da tre piani fuori terra e solaio piano calpestabile, è stato edificato in tempi differenti. La porzione a piano terra, faceva parte di una costruzione già presente,
- Dall'accesso presso l'archivio storico del comune di Paternò, è stato rintracciato il seguente titolo autorizzativo:

o progetto di sopraelevazione a firma del geom. Vitellino Salvatore, pratica del 05/11/1968 prot.6498, con il quale i Signori [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

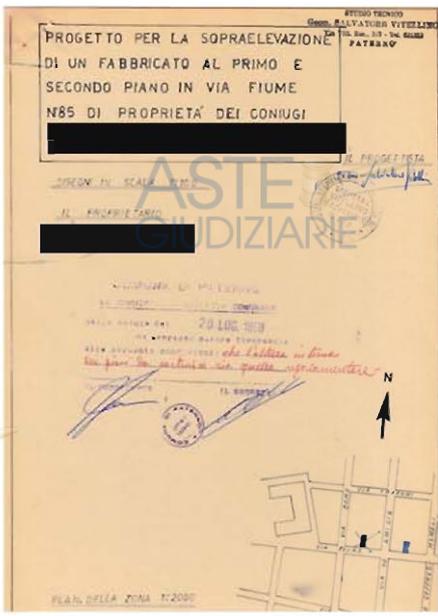
██████████ chiedevano il permesso all'edificazione di due piani superiori, piano primo e secondo. L'istanza otteneva parere favorevole della Commissione edilizia in data 20/07/1968 e nulla osta ai lavori nella stessa data.

ASTE GIUDIZIARIE®

Dagli elaborati grafici allegati al permesso di costruire, si evince che il fabbricato risulta di tre livelli fuori terra, con copertura piana a terrazzo, raggiungibile tramite vano scala interno che sbarca in un torrino posto al terzo piano.

ASTE GIUDIZIARIE®

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

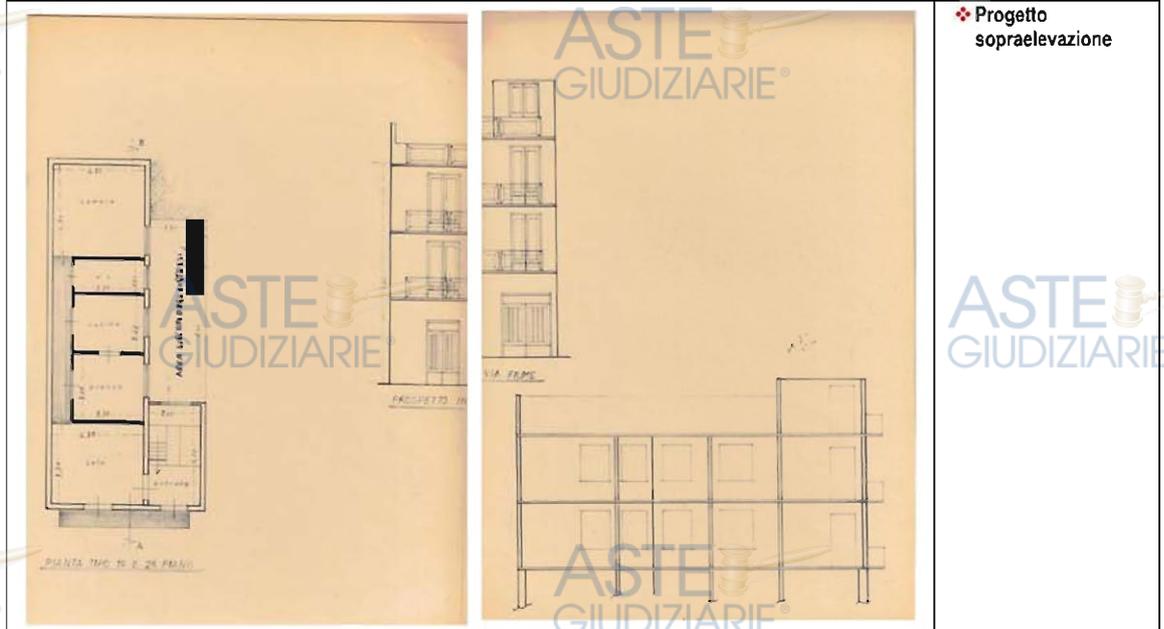
<p>Progetto approvato</p> 	<p>TAV.2</p> <p>❖ Progetto sopraelevazione</p>
--	--

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®◆ Progetto
sopraelevazioneASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Dal confronto tra progetto approvato e stato dei luoghi, si evidenzia che oggi l'immobile risulta aver un piano in più con relativo tetto di copertura a due falde.

Il sottoscritto con l'ausilio del responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune di Paternò, Arch. Ursino e del Geom. Castelli ha accertato che per l'immobile in esame:

- A nome degli attuali e precedenti proprietari non risultano presentate pratiche edilizie,
- A nome dei precedenti proprietari [REDACTED] risulta presentata una richiesta di concessione edilizia in sanatoria per cambio d'uso del piano terra dell'edificio,
- dalla ricerca per nominativi e per fabbricato, presso l'archivio storico, non sono stati trovati altri progetti oltre a quello del 20/07/1968.
- A nome di [REDACTED] che hanno presentato il progetto del 20/08/1968, non risultano presentate pratiche edilizie inerenti il piano terzo.

Risulta quindi che per la realizzazione del piano terzo, non è stata presentata nessuna pratica edilizia e quindi risulta completamente abusivo. A conferma di ciò, nell'atto di donazione 27/04/1993 rogato dal notaio Luigi Lojacono, l'appartamento viene descritto come ubicato a piano secondo

e terzo e come titolo urbanistico viene riportato solo il progetto presentato al comune ed approvato il 20 luglio 1968. In virtù del sopralluogo effettuato, si può inoltre asserire che rispetto al progetto approvato, il piano secondo presenta le seguenti difformità:

- Una modifica dell'ingombro delle rampe scala, dai previsti a progetto 2,40 mt agli attuali 1,70 mt. Relativamente al solo piano secondo, la tamponatura del vano scala è stata quindi spostata ingrandendo il vano ingresso che risulta più largo di circa 70 cm,
- Diversa distribuzione degli ambienti interni, spostamento di un tramezzo interno per allargare il vano ingresso, diversa posizione del bagno, il vano cucina è stato eliminato ed è stata chiusa una finestra sul prospetto est del fabbricato.

QUESITO 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;

In merito alla possibilità di sanare gli abusi relativi all'immobile B, si relazione quanto segue:

- **Per la realizzazione abusiva del piano terzo**, non sussistono i requisiti per la possibilità di sanatoria ordinaria previsti nel D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) così come declinati nell'art. 36 del Dpr n. 380/2001, in quanto con la realizzazione del piano terzo e relativa copertura, l'attuale altezza del fabbricato, supera gli 11,00 mt e non rientra nell'altezza massima consentita di 11,00 mt per i fabbricati ricadenti in zona di completamento B1 prevista dal piano regolatore vigente. Tale vizio costituisce una sostanziale difformità urbanistica non sanabile se non a mezzo della demolizione della porzione in abuso. Non sussistendo il requisito necessario della doppia conformità alla

disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere che al momento della presentazione della domanda di sanatoria, il piano terzo risulta insanabile e va dunque considerata la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

- **Le modifiche interne, riscontrate al piano secondo,** non sono considerate variazioni essenziali del progetto, comportanti cioè un sostanziale e radicale mutamento dell'edificio rispetto a quello oggetto di titolo abilitativo, possono essere regolarizzate anche ad opere eseguite attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, con pratica assoggettata a pagamento di sanzione amministrativa non inferiore a € 516,00 ed alla quale potrebbe aggiungersi conguaglio a seguito di istruttoria edilizia, quanto sopra andrà poi catastalmente regolarizzato con costi quantificabili 1.000,00 € circa per rettifica planimetriche, pratica DOCFA

La sussistenza delle difformità riscontrate risulta ostativa ai fini della commerciabilità del bene immobile.

QUESITO verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e relativi costi.

Alla luce di quanto riportato sopra ed atteso che l'immobile ricade in zona B1, ad avviso dello scrivente per la costruzione abusiva del piano terzo, riscontrato sull'immobile B, non sussistono i requisiti per la possibilità di condono ai sensi dell'art.40 comma VI legge n° 47 del 28 febbraio 1985, ovvero dell'art.46 comma V del DPR 380/2001, dato che le ragioni del credito sono successive

al 02 ottobre 2003 data di entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (L.326/2003), poiché il pignoramento è stato trascritto il 31/05/2021 e l'ipoteca volontaria è stata trascritta il 21/11/2008, pertanto oltre la data di entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (L.326/2003). NON si ha diritto a presentare la domanda di condono edilizio.

QUESITO 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;

Per quanto sopra riportato, la realizzazione del piano terzo, costituisce un abuso che è possibile sanare solo attraverso la demolizione della sopraelevazione e ripristino stato dei luoghi con un costo quantificabile in 18.000,00 € circa (importo calcolato in separata sede sulla scorta di costi di demolizione di cui al Prezzario Unico Regionale LL.PP. e di conferimento in discarica), tale costo verrà detratto dal valore di stima.

2.5 Vincoli e Spese

QUESITO 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 risultano trascritti, vincoli o provvedimenti che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO N verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, risultano trascritte solamente le formalità indicate in risposta al quesito 6), che qui si intendono integralmente riportate.

QUESITO 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;

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà sul bene del debitore non è derivato da alcuno dei suddetti titoli ma è di esclusiva proprietà per essergli derivato da atto di compravendita.

QUESITO 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;

il fabbricato in esame è di tipo padronale, appartiene di fatto interamente ai debitori, non risultano spese preventivate.

2.6 Disponibilità dei beni

QUESITO 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.

In occasione del sopralluogo presso le unità pignorate, è emerso che attualmente gli immobili ubicati al piano secondo e terzo, sono in affitto, non è stato possibile verificare se con regolare contratto, mentre l'immobile terrano identificato con il sub.5 risulta in completo stato di abbandono e nella disponibilità dei debitori.

3 Descrizione immobili

QUESITO 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 -

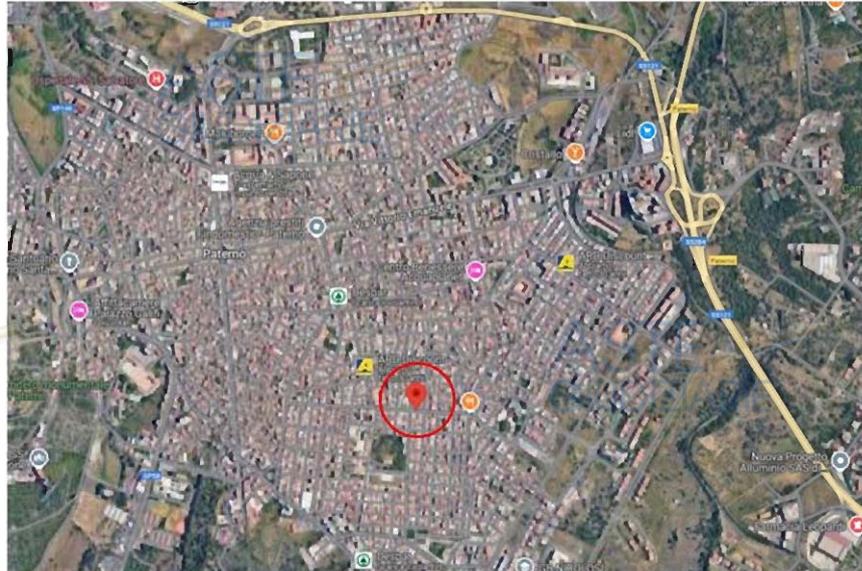
per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Descrizione sintetica degli immobili:

Gli immobili pignorati sono costituiti da una casa terrana di vecchia costruzione e da un appartamento ubicato al secondo e terzo piano senza ascensore, entrambi ubicati a Paternò, via Fiume. L'area di ubicazione è adiacente al centro storico, è caratterizzata da edifici residenziali di tipo padronale, a due o tre elevazioni, poste in aderenza a formare il tessuto regolare delle stecche edilizie. La zona è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella seguente TAV, si riporta la zona di ubicazione degli immobili.

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

<p>Inquadramento territoriale:</p> 	<p>TAV.2</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Vista aerea della zona
	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Tessuto urbano e localizzazione immobili



- ❖ Immobili su via Fiume
- ❖ Appartamento secondo e terzo piano
- ❖ Casa terrana

Descrizione Immobili:

Immobile A:

Casa Terrana con sovrastante area libera, di antica costruzione. Il corpo di fabbrica è posto ad angolo tra le vie Fiume e Goffredo Mameli, con accesso da entrambe le vie. La struttura è realizzata con muri portanti in pietra lavica sbazzata, solaio di copertura realizzato con putrelle e tavelloni riempimento in calcestruzzo. La struttura disabitata da anni e senza alcuna opera di manutenzione versa in cattivo stato di manutenzione.

L'accesso è possibile tramite un portoncino posto su via Mameli ed un portoncino su Via Fiume dove si trova anche l'unica finestra. A causa delle sue condizioni strutturali il sottoscritto non ha effettuato il diretto accesso per visionare gli interni, in considerazione del fatto che nessuna finitura è presente e che l'abitazione necessita di una completa ristrutturazione se non la demolizione e ricostruzione.

Immobile B:

L'immobile B è costituito da un appartamento adibito ad abitazione. L'unità immobiliare, occupa interamente il secondo e terzo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, interamente di proprietà dei debitori. Il piano secondo è adibito a soggiorno e zona notte, il piano terzo è adibito a

zona giorno. L'accesso al fabbricato avviene da via Fiume n.105 attraverso un portoncino in alluminio con inserti in vetro che immette in un piccolo androne dove si diparte il corpo scala. L'accesso al piano secondo avviene direttamente su un ampio ambiente adibito a soggiorno dotato di una apertura con balcone prospiciente su via Fiume. Dall'ambiente soggiorno attraverso un corridoio si raggiunge, il vano bagno, un piccolo vano letto ed una stanza letto matrimoniale. Gli ambienti si presentano in buono stato di manutenzione. Di seguito si elencano le principali caratteristiche di finiture e dei materiali:

- pareti rifinite con intonaco civile e coloritura con idropittura per interni, il servizio igienico rivestito fino ad un'altezza di 1,80 con piastrelle;
- pavimentazione con piastrelle ceramiche di dimensione
- porta d'ingresso non blindata, porte interne in legno tamburato; infissi esterni in alluminio con persiane;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto elettrico sottotraccia (non sono state fornite le certificazioni);
- impianto di riscaldamento assente, è presente un condizionatore nel vano soggiorno;
- produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico
- Altezza di interpiano m 2,95.

Il piano superiore è accessibile unicamente dal vano scala dove è collocato un portoncino in legno che immette direttamente nel vano soggiorno cucina, collegato con ampia portafinestra al terrazzino a livello prospiciente su via Fiume. Il vano cucina soggiorno è collegato tramite un piccolo disimpegno con il bagno ed un ripostiglio. Il piano terzo presenta le seguenti finiture:

- Il soggiorno ha pavimentazione in ceramica colore scuro, le pareti dove è collocata la cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica colore chiaro, pareti intonacate

- e rifinite colore bianco, l'intradosso del tetto è rifinito con perlinato in legno, il portone di ingresso, le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è in legno le porta finestra sul terrazzo è in legno e provvista di persiana in legno, la finestra sul soggiorno è in alluminio con serranda avvolgibile in plastica,
- Il vano bagno è pavimentato e le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro, sono presenti i sanitari essenziali ed un box doccia, porta di ingresso in con inserti in vetro, finestrella con profilo in ferro e vetro.
 - Il piccolo disimpegno pavimentato con piastrelle colore chiaro, ha la porta che lo collega al soggiorno in legno con inserti in vetro,
 - vano ripostiglio pavimentato con piastrelle in ceramica, pareti intonacate e rifinite color bianco, finestrella con telaio in ferro e vetro, porta di ingresso in legno tamburato. Pavimento del vano soggiorno realizzato con piastrelle di colore scuro,

Parte II - Processo di valutazione Immobili

QUESITO 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);

4 Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico.

La stima degli immobili, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- ✓ Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.
- ✓ Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- ✓ La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

5 Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

La dottrina estimativa indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico. Il procedimento diretto può trovare

concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Per quanto riguarda i procedimenti indiretti, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi". Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima. Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (Kglob)

Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficiano gli immobili.

Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc.

I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

6 Fonti Documentali

Per l'elaborazione di questa stima, il sottoscritto ha reperito le informazioni necessarie come segue:

- stato manutentivo della proprietà: sopralluogo effettuato dal sottoscritto;
- informazioni relative a, superfici degli immobili, titoli di proprietà, riferimenti catastali, informazioni urbanistiche, caratteristiche degli ipotetici usi;
- prezzi richiesti per immobili in vendita: broker immobiliari, tecnici liberi professionisti, inserzioni pubblicitarie sul web.
- andamento del mercato immobiliare, indici di capitalizzazione e di correzione dei valori: broker immobiliari, Agenzia del Territorio, Nomisma

7 Cenni sulla congiuntura del mercato immobiliare

Le turbolenze finanziarie e il rallentamento economico registrato negli ultimi anni hanno avuto un impatto negativo sul settore degli immobili per l'impresa in Italia riducendone, a causa della ristrettezza di credito bancario per gli investitori, la domanda generale di immobili. Inoltre i venditori difficilmente concedono sconti significativi per incentivare la chiusura delle trattative e di conseguenza il numero di transazioni è in brusco calo mentre i tempi di vendita, sono in notevole aumento, andando spesso oltre l'anno. Parallelamente alla situazione delle compravendite, anche i contratti di locazione recentemente stipulati registrano contrazioni significative rispetto ai valori di qualche anno fa. In sostanza, la situazione attuale in Italia per gli immobili è sintetizzabile nei seguenti punti:

- ✓ gli immobili civili e commerciali disponibili sul mercato e non utilizzati sono in aumento

- ✓ la domanda è in calo, sia per la crisi economica sia per il problema finanziario della ristrettezza di credito
- ✓ le transazioni sono in brusca diminuzione
- ✓ i venditori spesso non accettano sconti significativi per chiudere le trattative, per cui i tempi di compravendita si allungano molto e i prezzi rilevati risultano piuttosto stabili
- ✓ nei casi in cui gli immobili devono essere necessariamente liquidati in breve tempo si registrano sconti significativi anche superiori al 50% del prezzo.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

8 Consistenza Commerciale

8.1 Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ed in particolare all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", nonché come specificato nella norma "UNI 10750" come sostituita dalla norma uni 15733/2011:

la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se

comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;

- La superficie della terrazza al piano dei locali principali in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a mq 25 e del 5% oltre i mq 25;
- La superficie del giardino in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

8.2 Consistenza superficie commerciale

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le dimensioni calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco:

Comune di Paternò, Superficie Commerciale immobile A sito in via Fiume 111, piano terra				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
Terra	Abitativo	82,00	1,00	82,00
Totale Superfici		82,00		82,00
Superficie Commerciale				82,00

Comune di Paternò, Superficie Commerciale immobile B sito in via Fiume 105 Piano secondo				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
Sec.	Ingresso soggiorno	32,50	1,00	32,50
	Bagno	6,00	1,00	6,00
	Cameretta	10,00	1,00	10,00
	Stanza letto	19,00	1,00	19,00
	Corridoio	7,50	1,00	7,50
	Balcone	5,50	0,25	1,38
	vano scala	12,50	1,00	12,50
	terrazzo (dopo demolizione piano terzo)	78,00	0,20	15,60
Totale Superfici		171,00		104,48
Superficie Commerciale				104,48

Per l'immobile B si è considerato la superficie del piano secondo e la superficie del terrazzo soprastante in considerazione dell'abuso non sanabile relativo al piano terzo.

9 Determinazione Stima immobili

9.1 Stima Comparativa

Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, si precisa di aver proceduto in aderenza agli schemi della dottrina estimativa, nei termini di seguito riportati:

1. *Analisi e reperimento dei comparabili diretti* (confronto desunto da transazioni reali). La disamina si è basata sul reperimento di prezzi relativi a compravendite piuttosto recenti, di *immobili analoghi per tipologia, zona di ubicazione, stato di conservazione e dimensione*. I prezzi sono stati estratti da informazioni dirette, agenzie e privati o da quanto riportato negli annunci economici, riviste di settore e siti immobiliari. Le indagini dirette di immobili simili nella zona considerata, si concentrano sui seguenti cinque rappresentativi comparabili, il cui valore unitario viene allineato al mercato, applicando il coefficiente di allineamento o sconto trattativa, che può assumersi pari all'10%: dato che si ricava anche da fonti ufficiali quali il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" 1° trimestre 2022" pubblicato dalla Banca d'Italia tabella 5 "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore:

Comparables per il segmento abitativo						
N	Tipologia	Localizzazione	Stato Manutentivo	Superficie [mq]	Prezzo offerta [€]	Prezzo Unitario [€/mq]
1	Appartamento	Via Fiume	Buono	150	€ 95.000,00	633,33
2	Casa indipendente, piano terra con terrazzo sovrastante,	Pressi via Fiume	discreto	92	€ 49.000,00	597,56
3	Appartamento centrale, luminosissimo, doppia esposizione, piano 2	Via Fiume	Buono	160	€ 160.000,00	1000,00
4	Quadrilocale, secondo piano senza ascensore	Via Fiume	Buono	162	€ 89.000,00	549,38
5	Appartamento molto luminoso sito al secondo piano	Via Fiume	buono	150	€ 95.000,00	633,33
					Valore Medio	682,72
					Valore medio considerando l'alea di contrattazione al 10%	614,45

ASTE GIUDIZIARIE®

La media dei valori ponderati di questi cinque immobili scelti sul mercato corrente delle offerte immobiliari, decurtata dello sconto trattativa presunto:

$$V = 614,45 \text{ €/mq}$$

2. *Analisi critica dei comparabili indiretti* (confronto desunto da osservatori immobiliari). La ricerca è stata attuata attraverso la banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio aggiornata al primo semestre 2024. Gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. Sono stati altresì utilizzati i valori correnti di mercato forniti dal Borsino Immobiliare

Dati Osservatori Economici:

Valori Osservatorio Immobiliare																																																																																																																										
Vaori	reddito	saggio																																																																																																																								
<p>Valori OMI 2024/1</p> <p>Comune PATERNO'</p> <p>Zona OMI C1/Semicentrale/VIE E. BELLIA-BALATELLE-SCALA VECCHIA-CAMPANIA-C. RENNA-SARDEGNA-C.SO ITALIA-C.SO SICILIA</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Prezzo (€/mq)</th> <th>Reddito (€/mq x mese)</th> <th colspan="2">Saggio annuo (i-RIP)</th> </tr> <tr> <th>Tipologia edilizia</th> <th>Stato</th> <th>Min</th> <th>Max</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazioni civili</td> <td>Normale</td> <td>590</td> <td>880</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Normale</td> <td>440</td> <td>590</td> </tr> <tr> <td>Autorimesse</td> <td>Normale</td> <td>390</td> <td>580</td> </tr> <tr> <td>Box</td> <td>Normale</td> <td>540</td> <td>790</td> </tr> <tr> <td>Laboratori</td> <td>Normale</td> <td>500</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Normale</td> <td>400</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>Negozi</td> <td>Ottimo</td> <td>700</td> <td>1.400</td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>Normale</td> <td>650</td> <td>950</td> </tr> </tbody> </table>	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i-RIP)		Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Abitazioni civili	Normale	590	880	Abitazioni di tipo economico	Normale	440	590	Autorimesse	Normale	390	580	Box	Normale	540	790	Laboratori	Normale	500	900	Magazzini	Normale	400	600	Negozi	Ottimo	700	1.400	Uffici	Normale	650	950	<p>Valori OMI 2024/1</p> <p>Comune PATERNO'</p> <p>Zona OMI C1/Semicentrale/VIE E. BELLIA-BALATELLE-SCALA VECCHIA-CAMPANIA-C. RENNA-SARDEGNA-C.SO ITALIA-C.SO SICILIA</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Prezzo (€/mq)</th> <th>Reddito (€/mq x mese)</th> <th colspan="2">Saggio annuo (i-RIP)</th> </tr> <tr> <th>Tipologia edilizia</th> <th>Stato</th> <th>Min</th> <th>Max</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazioni civili</td> <td>Normale</td> <td>2,1</td> <td>3,1</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Normale</td> <td>1,5</td> <td>2,1</td> </tr> <tr> <td>Autorimesse</td> <td>Normale</td> <td>1,7</td> <td>2,5</td> </tr> <tr> <td>Box</td> <td>Normale</td> <td>2,3</td> <td>3,4</td> </tr> <tr> <td>Laboratori</td> <td>Normale</td> <td>2,8</td> <td>4,9</td> </tr> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Normale</td> <td>1,8</td> <td>2,8</td> </tr> <tr> <td>Negozi</td> <td>Ottimo</td> <td>4,5</td> <td>9,0</td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>Normale</td> <td>2,7</td> <td>4,0</td> </tr> </tbody> </table>	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i-RIP)		Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Abitazioni civili	Normale	2,1	3,1	Abitazioni di tipo economico	Normale	1,5	2,1	Autorimesse	Normale	1,7	2,5	Box	Normale	2,3	3,4	Laboratori	Normale	2,8	4,9	Magazzini	Normale	1,8	2,8	Negozi	Ottimo	4,5	9,0	Uffici	Normale	2,7	4,0	<p>Valori OMI 2024/1</p> <p>Comune PATERNO'</p> <p>Zona OMI C1/Semicentrale/VIE E. BELLIA-BALATELLE-SCALA VECCHIA-CAMPANIA-C. RENNA-SARDEGNA-C.SO ITALIA-C.SO SICILIA</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Prezzo (€/mq)</th> <th>Reddito (€/mq x mese)</th> <th colspan="2">Saggio annuo (i-RIP)</th> </tr> <tr> <th>Tipologia edilizia</th> <th>Stato</th> <th>Min</th> <th>Max</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazioni civili</td> <td>Normale</td> <td>4,27%</td> <td>4,23%</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Normale</td> <td>4,09%</td> <td>4,27%</td> </tr> <tr> <td>Autorimesse</td> <td>Normale</td> <td>5,23%</td> <td>5,17%</td> </tr> <tr> <td>Box</td> <td>Normale</td> <td>5,11%</td> <td>5,16%</td> </tr> <tr> <td>Laboratori</td> <td>Normale</td> <td>6,72%</td> <td>6,53%</td> </tr> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Normale</td> <td>5,40%</td> <td>5,60%</td> </tr> <tr> <td>Negozi</td> <td>Ottimo</td> <td>7,71%</td> <td>7,71%</td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>Normale</td> <td>4,96%</td> <td>5,05%</td> </tr> </tbody> </table>	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i-RIP)		Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Abitazioni civili	Normale	4,27%	4,23%	Abitazioni di tipo economico	Normale	4,09%	4,27%	Autorimesse	Normale	5,23%	5,17%	Box	Normale	5,11%	5,16%	Laboratori	Normale	6,72%	6,53%	Magazzini	Normale	5,40%	5,60%	Negozi	Ottimo	7,71%	7,71%	Uffici	Normale	4,96%	5,05%
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i-RIP)																																																																																																																								
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max																																																																																																																							
Abitazioni civili	Normale	590	880																																																																																																																							
Abitazioni di tipo economico	Normale	440	590																																																																																																																							
Autorimesse	Normale	390	580																																																																																																																							
Box	Normale	540	790																																																																																																																							
Laboratori	Normale	500	900																																																																																																																							
Magazzini	Normale	400	600																																																																																																																							
Negozi	Ottimo	700	1.400																																																																																																																							
Uffici	Normale	650	950																																																																																																																							
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i-RIP)																																																																																																																								
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max																																																																																																																							
Abitazioni civili	Normale	2,1	3,1																																																																																																																							
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,5	2,1																																																																																																																							
Autorimesse	Normale	1,7	2,5																																																																																																																							
Box	Normale	2,3	3,4																																																																																																																							
Laboratori	Normale	2,8	4,9																																																																																																																							
Magazzini	Normale	1,8	2,8																																																																																																																							
Negozi	Ottimo	4,5	9,0																																																																																																																							
Uffici	Normale	2,7	4,0																																																																																																																							
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i-RIP)																																																																																																																								
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max																																																																																																																							
Abitazioni civili	Normale	4,27%	4,23%																																																																																																																							
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,09%	4,27%																																																																																																																							
Autorimesse	Normale	5,23%	5,17%																																																																																																																							
Box	Normale	5,11%	5,16%																																																																																																																							
Laboratori	Normale	6,72%	6,53%																																																																																																																							
Magazzini	Normale	5,40%	5,60%																																																																																																																							
Negozi	Ottimo	7,71%	7,71%																																																																																																																							
Uffici	Normale	4,96%	5,05%																																																																																																																							

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2023 fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo economico nella zona considerata, (stato conservativo Normale) valore minimo: € 590,00;

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

valore massimo: € 880,00; La lettura dei comparabili per appartamenti d'uso "normale" riporta il valore unitario di poco superiore al valore massimo OMI.

Valori Borsino Immobiliare: Paternò Via Fiume

Abitazioni in stabili di 1° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 656	Euro 824	Euro 992	
Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 532	Euro 672	Euro 811	
Abitazioni in stabili di 2° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 478	Euro 564	Euro 649	

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata quotazioni di zona variabili tra valori minimi €/mq 532,00, massimo €/mq 811,00;

3. Agenzie immobiliari:

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame

$$V = da 850,00 \text{ €/mq a } 750,00 \text{ €/mq}$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima unitario:

	Valore Medio di Stima	Prezzo Unitario [€/mq]
1	Valore Annunci	614,45
2	Valore OMI Max	880,00
3	Valore OMI min	590,00
4	Valore Borsino Immob. Max	811,00
5	Valore Borsino Immob. min	532,00
6	Agenzie valore Max	850,00
7	Agenzie valore min	750,00
	Valore medio unitario	718,21

Il valore medio desunto viene opportunamente "corretto" mediante coefficienti di differenziazione "Kglob" che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima (stato di conservazione e manutenzione,

qualità delle finiture, altezza di piano, esposizione, illuminazione, disponibilità...), e poi moltiplicato per la superficie commerciale (S) dell'unità immobiliare, ottenendo così il valore di mercato (Vfinale):

$$V_{\text{finale}} = V_{\text{mp}} \times m_{\text{q}}$$

$$V_{\text{mp}} = V_{\text{m}} \times K_{\text{glob}} = \text{valore medio ponderato}$$

V_{m} = valore medio ricavato da indagini di mercato

K_{glob} = somma dei coef. correttivi in base alla specificità dell'immobile

Coefficiente Correttivo "Kglob"

Caratteristiche intrinseche immobile A	Coefficiente differenziazione	Kn
Coeff. vetustà del fabbricato (Più di 20 anni = 0,95; da 10 a 20 = 1,00; da 5 a 10 anni = 1,05 Meno di 5 anni 1,10)	più di 20 anni	0,95
Coeff. qualità e stato manutenzione/conservazione Scadente = 0,80; Medio = 0,90; Normale = 1,00; buono = 1,05; Ottimo = 1,10)	scadente	0,80
Coeff. di piano (Terreno e rialzato = 0,90; Primo = 0,94; Secondo = 0,96; terzo = 0,98 Superiori = 1,00; Ultimo = 0,98)	terra	0,90
Coeff. di esposizione veduta su paesaggio naturale = 1,10; veduta panor. su contesto urbano, giardino o cortile ampio = 1,05; affaccio su strada = 1,00; su chiostrina = 0,90-0,95; su parete cieca = 0,85	affaccio su due vie	1,10
Coeff. d'illuminazione poco luminoso = 0,97 normale = 1,00 molto luminoso = 1,02	buona	1,02
Coeff. di disponibilità unità libera = 1,00 locata a canone/durata liberi = 0,95, a canone libero 4+4 = 0,75;	unità libera	1,00
Coefficiente di differenziazione globale Kglob		0,77

Stima valore economico immobile A:

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile A, ha portato ad un coefficiente $K_{\text{glob}}=0,77$.

Bisogna considerare l'aria libera sovrastante edificabile. Secondo il PRG vigente, l'immobile ricade in zona B1, con indice di edificabilità pari a 5mc/mq, altezza massima consentita 11 mq, è consentita anche la demolizione e ricostruzione del fabbricato nel rispetto delle norme sopra espresse.

Tenuto conto che sul lastrico solare possono essere edificati due appartamenti simili, per la stima dell'area edificabile

si prende come base di riferimento il valore dei potenziali appartamenti che si possono realizzare e si ha:

I valori di mercato per immobili in normale stato di conservazione nella zona è di 900,00 €/mq per un valore stimato di ogni appartamento realizzabile pari a tale valore si ritiene stimabile pari ad € 73.200,00. Dato che l'area edificabile incide per il 20% sul valore dell'appartamento, si ha:

$$V1 = € 900,00 \text{ €/mq} \times 82 \text{ mq} = 73.800,00 \text{ € valore appartamento realizzabile}$$

$$Va = 73.800,00 \text{ €} \times 2 \times 0,20 = 29.280,00 \text{ € valore area edificabile}$$

Va= valore del lastrico solare suscettibile di sopraelevazione. Tale valore è stato assunto prudenzialmente medio basso. La volumetria disponibile può essere utilizzata prevedendo la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, pertanto il valore dell'immobile A comprensivo di lastrico solare edificabile, è pari a:

Valore di Stima per Comparazione Immobile A Casa Terrana		
Vu	Valore medio unitario [€/mq]	718,21
Kglob	Coefficiente di ponderazione	0,77
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	551,19
Sc	Superficie Commerciale PT[mq]	82,00
V1	Valore di stima=(Sc*Vm)	€ 45.197,30
V2	Valore area edificabile	€ 29.280,00
Vfa	Valore area edificabile	€ 74.477,30
	Valore di Stima finale A	€ 74.477,30

Stima valore immobile B:

coefficienti caratteristiche appartamento

Caratteristiche intrinseche immobile B	Coefficiente differenziazione	Kn
Coeff. vetustà del fabbricato (Più di 20 anni = 0,95; da 10 a 20 = 1,00; da 5 a 10 anni = 1,05 Meno di 5 anni = 1,10)	più di 20 anni	0,95
Coeff. qualità e stato manutenzione/conservazione Scadente = 0,80; Mediocre = 0,90; Normale = 1,00; buono = 1,05; Ottimo = 1,10)	buono	1,05
Coeff. di piano (Terreno e rialzato = 0,90; Primo = 0,94; Secondo = 0,96; terzo = 0,98 Superiori = 1,00; Ultimo = 0,98)	secondo e terzo	1,00
Coeff. di esposizione veduta su paesaggio naturale = 1,10; veduta panor. su contesto urbano, giardino o cortile ampio = 1,05; affaccio su strada = 1,00; su chiostrina = 0,90-0,95; su parete cieca = 0,85	prevalente su strada	1,00
Coeff. d'illuminazione poco luminoso = 0,97 normale = 1,00 molto luminoso = 1,02	normale	1,00
Coeff. di disponibilità unità libera = 1,00 locata a canone/durata liberi = 0,95, a canone libero 4+4 = 0,75;	unità occupata	0,95
Coefficiente di differenziazione globale Kglob		0,95

Relativamente all'immobile B, occorre considerare che il terzo piano risulta abusivo e non sanabile. Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso". Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato. L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione. Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto. In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Per la determinazione del valore d'uso, si è ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi

venti anni. Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a x (q^n - 1)/r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene,
- a il reddito netto annuo,
- q il montante unitario,
- n le annualità,
- r il saggio di capitalizzazione.

Reddito Annuale piano terzo	
Superficie Commerciale = Sc	60,75
Valore locatorio = Vl	2,00 €
Reddito lordo mensile = Rlm=ScxVl	121,50 €
Reddito lordo annuale = Rla=Rlmx12	1.458,00 €
Spese = Sp = Rla-Sp	€ 313,47
reddito netto annuale = Rn=Rla-Sp	€ 1.144,53

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 1.144,53 €/anno), ed un saggio pari al 4%, si ha:

$$Af = 1.144 \text{ €} x \frac{1,02^{20} - 1}{0,04} = 13.890,00 \text{ €}$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato per il piano terzo è pari a € 13.890,00 €

Il valore stimato dell'immobile B piano secondo e valore d'uso del piano terzo diventa:

Valore di Stima per Comparazione Immobile B Appartamento piano secondo		
Vu	Valore medio unitario [€/mq]	718,21
Kglob	Coefficiente di ponderazione	0,95
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	680,59
Sc	Superficie Commerciale P2+terrazzo[mq]	104,48
Vl	Valore di stima=(Sc*Vm)	€ 71.104,75
Valore di Stima finale B		€ 71.104,75

Nel determinare la corretta valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili e delle aree comuni che lo compongono, comparati con il valore di immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica ed urbanistica ed ai prezzi attuali di mercato per quanto rilevabile nell'attuale fase economica.

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica degli immobili sia pari a:

VA = € 74.477,00 valore immobile A per comparazione

VB = € 71.104,00 valore immobile B per comparazione

9.2 Stima per Capitalizzazione dei Redditi

Per la verifica del valore di stima di cui al procedimento sintetico comparativo, si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce.

La stima analitica si basa sulla capitalizzazione dei redditi tenendo in considerazione il canone annuale di locazione in regime di libero mercato ed il tasso di capitalizzazione. Il valore di mercato del bene è dato dal rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione riferito al bene:

$$V_m = R_n / r$$

La verifica con il metodo di capitalizzazione viene utilizzata solo per l'immobile B, (considerando il solo piano secondo). Per l'immobile A, in considerazione delle condizioni di manutenzione si è scelto di non applicare il metodo per capitalizzazione.

Per il calcolo del Reddito lordo si procede col determinare il valore locatario annuale rapportandosi sia alla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, che restituisce valori che vanno da un minimo di € 1,5 per mq ad un massimo di € 2,1 per mq, che agli attuali prezzi desunti da informazioni dirette, agenzie, privati ed annunci che restituiscono un valore di 3,0 €/mq.

Assumendo quale dato di partenza quest'ultimo valore massimo, e considerando un tasso di capitalizzazione $r=4,5\%$ si avrà:

Reddito Annuale lordo Immobile B		
Reddito lordo mensile = Rlm	3,0	104,5 € 313,43
Reddito lordo Annuale = Rla	12	€ 313,43 € 3.761,10

Spese		
manutenzione (2-6%)	2%	Non necessita di continue
servizi (2-5%)	2%	Immobile privato
Inesigibilità (1-3%)	1%	Immobile supponibile sfitto per brevi periodi
Assicurazioni (0,5%)	0,50%	quota media
Ammortamento (1-2,5%)	2%	nella media
Amministrazione (1-3%)	2%	Immobile privato
Imposte (12%)	12%	quota media
Totale	22%	

Reddito Annuale netto Immobile B	
Superficie Commerciale = Sc	104,48
Valore locatorio = Vl	3,00 €
Reddito lordo mensile = Rlm=ScxVl	313,43 €
Reddito lordo annuale = Rla=Rlmx12	3.761,10 €
Spese = Sp = Rla-Sp	€ 808,64
reddito netto annuale = Rn=Rla-Sp	€ 2.952,46

Valore di stima per Capitalizzazione Immobile B	
Saggio di capitalizzazione	4,50
aggiunta /detrazione	0,00
Saggio finale r	0,0450
V2=Rn/r=Valore Stima per capitaliz.	€ 83.580,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via analitica dell'immobile B sia pari a:

VB = € 83.580,00 valore immobile B per capitalizzazione

10 Determinazione Prezzo base d'asta

I valori ottenuti con i due metodi adottati, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica.

QUESITO tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato **T** 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;

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, il sottoscritto ritiene che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 15%, funzione:

1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario, per la regolarizzazione edilizia, l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente ed in considerazione anche

dell'incertezze della regolarizzazione amministrativa dell'immobile;

- 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 3) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);

Considerando tutte le detrazioni sopra specificate, si ha:

Quadro Riassuntivo Stima Immobile A	
V1 = Valore stimato per Comparazione	€ 74.477,30
Vba = Valore base d'asta = V1 - 15% (valore reale meno il 15%)	€ 63.305,71
Prezzo Base D'asta Arrotondato	€ 63.000,00

Quadro Riassuntivo Stima Immobile B piano secondo e terzo	
V1 = Valore stimato per Comparazione piano secondo	€ 71.104,75
V2 = Valore stimato per Capitalizzazione piano secondo	€ 83.580,00
V3 = Valore medio Stimato = (V1 _{comparazione} +V2 _{capitalizzazione})/2	€ 77.342,37
V4 = Valore d'uso piano terzo	€ 13.890,00
Vc = Spese per regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 19.500,00
Vm = Valore di mercato = (V3+V4)-Vc	€ 71.732,37
Vba = Valore base d'asta = Vm - 15% (valore reale meno il 15%)	€ 60.972,52
Prezzo Base D'asta Arrotondato	€ 61.000,00

VA = € 63.000,00 *valore base d'asta Immobile A*

VB = € 61.000,00 *valore base Immobile B*

11 Considerazioni e piano di vendita

QUESITO 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;

A fronte di quanto sopra determinato, considerate le caratteristiche degli immobili, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si consiglia di effettuare la vendita in due lotti.

LOTTO UNO costituito da:

Piena proprietà di una casa terrana, (identificata nella presente come Immobile A) sita in Paternò, ubicata ad angolo tra via Fiume e via Goffredo Mameli, con accesso da entrambe le vie. La casa in pessime condizioni di manutenzioni è costituita da 3,5 vani catastali, con terrazzo ed area libera sovrastante, ha una planimetria quadrata, altezza interna di 3,80 mt per una superficie commerciale di circa 82 mq.

Identificativo catastale:

La casa terrana è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Paternò, al foglio 61, part. 1475 sub.5, cat. A/4, classe 3, consistenza 80 mq,

Regolarità Urbanistica ed Edilizia:

L'immobile A, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967. Durante il sopralluogo presso gli immobili pignorati, è stato accertato che non vi sono difformità significative per le quali sarebbe stato necessario richiedere un titolo abilitativo, dunque si considera urbanisticamente regolare

Stato di conservazione:

L'immobile è disabitato da parecchio tempo, non è abitabile, ed è in pessime condizioni di manutenzione.

Confini:

La casa confina:

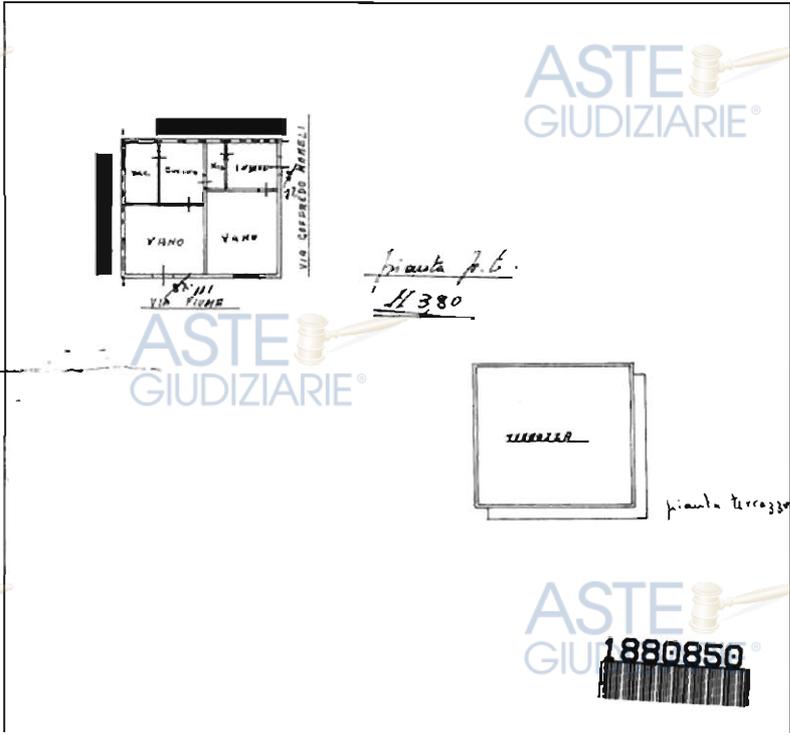
- A nord con proprietà [REDACTED]
- A sud con Via Fiume,
- Ad est con via Mameli,
- Ad ovest con proprietà della debitrice.

Stato di occupazione:

La casa terrana è disabitata e nella piena disponibilità dei debitori.

Planimetria:

la TAV.4 riporta la planimetria catastale dell'abitazione.

Planimetria Catastale, foglio 12, part.837 sub.12	TAV.4
 <p>MODELARIO F. - Ge. 1.7. - 015</p> <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p> <p>Libro 20</p> <p>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</p> <p>(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1998, N. 66)</p> <p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>PATERNÒ</u> Via <u>FIUME</u> n.105 Ditta <u>[REDACTED]</u> <u>[REDACTED]</u></p> <p>Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>CATANIA</u></p> <p>VALORE A BASE D'ASTA</p> <p>1880850</p>	

Valore a base d'asta del lotto UNO:

V = € 63.000,00 (euro sessantatremmila/00)

LOTTO DUE costituito da:

Piena proprietà di un appartamento (immobile B), sito a Paternò in via Fiume n.105, piano secondo e terzo, facente parte di un edificio a quattro elevazioni fuori terra senza ascensore. L'appartamento nell'insieme è costituito dal:

- **piano secondo**, composto da un soggiorno ingresso con balcone prospiciente via Fiume, corridoio, servizio igienico, piccola stanza da letto, stanza da letto matrimoniale,

- **piano terzo**, accessibile solo tramite la scala condominiale, composto da un'ampia cucina soggiorno con terrazzino a livello prospiciente via Fiume, un servizio igienico ed un ripostiglio. La superficie commerciale è di circa 149 mq.

Identificativo catastale:

L'appartamento distribuito al piano secondo e terzo è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Paternò, al foglio 61, part. 1475 sub.3, cat. A/3, classe 4, consistenza 144 mq,

Regolarità Urbanistica ed Edilizia:

Il fabbricato, in cui ricade l'immobile B, costituito da tre piani fuori terra e solaio piano calpestabile, è stato edificato in tempi differenti. Il piano primo e secondo, sono stati realizzati a seguito di presentazione progetto di sopraelevazione a firma del geom. Vitellino Salvatore, pratica del 05/11/1968 prot.6498, con il quale i Signori [REDACTED] chiedevano il permesso all'edificazione di due piani superiori, piano primo e secondo. L'istanza otteneva parere favorevole della Commissione edilizia in data 20/07/1968 e nulla osta ai lavori nella stessa data. Tra lo stato dei luoghi e progetto approvato, risulta che nel tempo è stato realizzato abusivamente un piano terzo adibito ad abitazione.

- Non sussistono i requisiti per la possibilità di sanatoria ordinaria previsti nel D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) così come declinati nell'art. 36 del Dpr n. 380/2001, in quanto con la realizzazione del piano terzo e relativa copertura, l'attuale altezza del fabbricato, supera gli 11,00 mt e non rientra nell'altezza massima consentita di 11,00 mt per i fabbricati ricadenti in zona di completamento B1 prevista dal piano regolatore vigente. Tale vizio costituisce una sostanziale difformità urbanistica non sanabile se non a mezzo della demolizione della porzione in abuso. Non sussistendo il requisito necessario della

doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere che al momento della presentazione della domanda di sanatoria, il piano terzo non risulta sanabile.

- non sussistono i requisiti per la possibilità di condono ai sensi dell'art.40 comma VI legge n° 47 del 28 febbraio 1985, ovvero dell'art.46 comma V del DPR 380/2001, dato che le ragioni del credito sono successive al 02 ottobre 2003 data di entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (L.326/2003), poiché il pignoramento è stato trascritto il 31/05/2021 e l'ipoteca volontaria è stata trascritta il 21/11/2008, pertanto oltre la data di entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (L.326/2003). Il futuro aggiudicatario, NON ha diritto a presentare la domanda di condono edilizio.

L'abuso è sanabile solo con la demolizione del piano terzo ed il ripristino dei luoghi.

Si annota inoltre che dal confronto tra le planimetrie del progetto approvato e lo stato di fatto vi sono delle differenze che riguardano il vano scala, la distribuzione interna dei vani, la chiusura di una finestra. Le modifiche interne, riscontrate al piano secondo, non sono considerate variazioni essenziali del progetto, comportanti cioè un sostanziale e radicale mutamento dell'edificio rispetto a quello oggetto di titolo abilitativo, possono essere regolarizzate anche ad opere eseguite attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria.

Stato di conservazione:

L'appartamento, nel suo complesso, si presenta in buone condizioni di manutenzione,

Confini:

L'appartamento, confina:

- A nord con proprietà ██████████
- A sud con area su via Fiume,
- Ad est con area libera part. 1475 sub.5,
- Ad ovest con proprietà ██████████

Stato di occupazione:

L'appartamento risulta locato ad una famiglia con tre bambini piccoli.

Planimetria:

la TAV.5 riporta la planimetria catastale dell'appartamento.

Planimetria Catastale, Immobile B	TAV.5
	<p>❖ Planimetria catastale</p>

Valore a base d'asta del lotto DUE:

V = € 61.000,00 (euro sessantunomila/00)

12 Rilievo Fotografico

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

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta alla fine una documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno dell'appartamento

(allegato n.4). Le planimetrie catastali, sono riportate nell'allegato n.3

13 Divisibilità

QUESITO accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione
W della quota di pertinenza del debitore esegutato, 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 risultano pignorati per intero ed i debitori sono gli unici titolari di diritti reali in capo ad essi, non sussiste quindi il problema della divisibilità.

14 Progetto di divisione

QUESITO nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il
X 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'apporzionamento 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 precedente

Vedasi paragrafo precedente.

Conclusioni

La perizia è stata eseguita sugli immobili per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti occulti.

In considerazione delle finalità della stima, in base a quanto visto sui luoghi prima descritti, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, dei criteri di valutazione

precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue:

Valori Basa D'asta Lotti				
Sintesi				
LOTTO	Tipologia	Identificativo	Descrizione	Valore Base d'Asta
UNO	Casa Terrana	Catasto Fabbricati Paternò, Foglio 61, part.1475,sub.5	Intera piena proprietà di una casa terrana sita in Paternò, via Fiume n.111, composta da tre vani e mezzo catastali, con relativa area libera sovrastante.	€ 63.000,00
DUE	Appartamento piano secondo e terzo	Catasto Fabbricati Paternò, Foglio 61, part.1475,sub.3	Intera piena proprietà di un appartamento sito in Paternò, via Fiume n.105, composto da cinque vani e mezzo catastali, distribuiti tra secondo e terzo piano	€ 61.000,00
Totale Valore Complessivo Lotti				€ 124.000,00

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita degli immobili oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Ing. Angelo Brafa, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 19 Febbraio 2025

Firmata digitalmente da
Ing. Angelo Brafa

Firmato digitalmente

Allegati

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure e planimetrie catastali
4. Rilievo fotografico
5. Documentazione accesso Ufficio Urbanistica
6. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti