

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 307/2020 R.G. Es. Imm.

Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott.ssa Venera Fazio

L'Esperto Nominato
Dott. Ing. Alfio Ciccìa

Relazione di Stima

per l'esecuzione immobiliare promossa da:

SPINA MICHELANGELO

contro

[REDACTED]

Relazione revisionata in data 03/05/2026



Premesse	2
1. Identificazione dei beni pignorati.	7
2. Verifica dei dati riportati.	9
3. Verifica della proprietà in capo al debitore.	12
4. Accertamenti sull'esatta provenienza dei beni.	12
5. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.	19
6. Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione.	21
7. Conformità urbanistica dell'unità oggetto di esecuzione.	23
8. Verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condomin. ...	25
9. Verifica se i beni pignorati siano occupati dal debitore esecutato o da terzi.	28
10. Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.	30
11. Determinazione del più probabile valore di mercato.	33
12. Conclusioni.	55



PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccìa con studio in Paternò via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, con decreto di nomina del 28/02/2024, **è stato nominato esperto estimatore**, per eseguire la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 04/03/2024 lo scrivente ha prestato giuramento.

Allo scrivente è stato dato mandato 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 eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al





creditore procedente;

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

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

h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento **del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del bene 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 istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni 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^a comma della **legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 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 competenti, le somme da pagare a titolo di



oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative e sanzionatorie i relativi costi.

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

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

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

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

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

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

r) **elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi 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 utile interna, 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 conservazione 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 più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice ;

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

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

- x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei** senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti; ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre





la quota del 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 del valore corrispondente o, quanto meno, di valore 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 procedente.



Il G.E. ha concesso allo scrivente il termine di giorni 120 dal giuramento per l'espletamento dell'incarico conferito.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 29/03/2024 alla presenza del debitore esecutato, ed alla presenza dell'Avv. Giuseppe Scuderi (in rappresentanza del debitore esecutato) presso gli immobili siti in Misterbianco (CT) Via dei Mille n. 70 piano 2-3-4, bottega Via Antonio Sciuto n. 32-32/A, garage in Via Municipio e abitazione sita in Catania Contrada Vaccarizzo; successivamente in data 24/07/2024 si è proceduto al prosieguo delle unità immobiliari site in Misterbianco Via dei Mille n. 66-68 e Piazza Mazzini n. 7, così come riportato nel verbale dei sopralluoghi (all. 1).



Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto C.T.U. ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (allegato n. 2), redigendo altresì le planimetrie degli immobili oggetto di esecuzione (allegato n. 3), richiedendo le visure catastali e le planimetrie catastali (allegato n. 4), la documentazione relativa alla conformità urbanistica (allegati da n. 5) e le relative visure ipotecarie (allegato n. 6).





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di esecuzione, sono costituite da:

- 1) *Piena proprietà unità immobiliare sita nel Comune di Catania (Codice C351), in CONTRADA VACCARIZZO, piano T, Foglio n. 63 del Catasto dei Fabbricati, particella n. 512, categoria A/4, Euro 139,19;*
- 2) *Piena proprietà unità immobiliare sita nel Comune di Misterbianco (CT) (Codice F250), in VIA DEI MILLE N. 70, piano 2-3-4, Foglio n. 41 del Catasto dei Fabbricati, particella n. 3488, sub 6, categoria A/2, Euro 578,43;*
- 3) *Piena proprietà unità immobiliare sita nel Comune di Misterbianco (CT) (Codice F250), in VIA DEI MILLE N. 68 N. 66, piano T-1, Foglio n. 41 del Catasto dei Fabbricati, particella n. 1669, sub 4, categoria A/2, Euro 325,37;*
- 4) *Piena proprietà unità immobiliare sita nel Comune di Misterbianco (CT) (Codice F250), in VIA MUNICIPIO, piano S1, Foglio n. 11 del Catasto dei Fabbricati, particella n. 1809, sub 50, categoria C/6, classe 4, Euro 71,99;*
- 5) *Piena proprietà unità immobiliare sita nel Comune di Misterbianco (CT) (Codice F250), in VIA ANTONIO SCIUTO N. 32 N. 32/B, N. 32/A, piano Terra, Foglio n. 18 del Catasto dei Fabbricati, particella n. 186, sub 1, categoria C/1, classe 2, Euro 2.429,41;*
- 6) *Piena proprietà unità immobiliare sita nel Comune di Misterbianco (CT) (Codice F250), in PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI N. 7, piano T, Foglio n. 41 del Catasto dei Fabbricati, particella n. 2047, sub 5, categoria C/1, classe 3, Euro 2.340,27;*

1.1 Villino in Contrada Vaccarizzo.





L'immobile individuato al punto 1 del superiore paragrafo riguarda un villino adibito a civile abitazione con terreno ubicato in Catania, Contrada Vaccarizzo "Villaggio Nettuno".

Il villino composto da piano terra adibito a civile abitazione sormontato da copertura a falde inclinate è censito al N.C.E.U. del comune di Catania al fogl. 63 part. 512.

Lo scrivente rileva le seguenti **discordanze**:

1. **Difformità dell'indicazione catastale nel progetto in sanatoria censita come particella 192 mentre allo stato attuale risulta particella 512;**
 2. **Difformità della planimetria catastale presso gli archivi dell'Agenzia dell'Entrate di Catania con la superficie effettivamente realizzata;**
- Pertanto lo scrivente consiglia di eseguire un aggiornamento della planimetria catastale prima del decreto di trasferimento.**

1.2 Fabbricato in Misterbianco (CT), Via dei Mille n. 70

Gli immobili individuati al superiore paragrafo 1 al punto 2) riguardano un fabbricato, ubicato in Misterbianco via dei Mille n. 70.

Il fabbricato si compone nel suo insieme di quattro livelli, ma l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano secondo, terzo e quarto (sottotetto non abitabile), censito al N.C.E.U. del comune di Misterbianco al fogl. 41 part. 3488 sub 6. Nell'insieme confinante a nord con proprietà altra ditta a sud con via dei Mille, ad est con proprietà altra ditta e ad ovest altra particella.

Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi emerge:

1. **Eliminazione di una scala tra il terzo piano e il sottotetto**





Tale difformità non si evince negli elaborati grafici di progetto, pertanto risulta necessario esclusivamente eseguire un aggiornamento della planimetria catastale prima del decreto di trasferimento.



1.3 Fabbricato in Misterbianco (CT), Via dei Mille n. 66-68

Gli immobili individuati al superiore paragrafo 1 al punto 3) riguardano un fabbricato, ubicato in Misterbianco via dei Mille n. 66-68



Il fabbricato si compone nel suo insieme di due livelli, piano terra e piano primo (terrazza), censito al N.C.E.U. del comune di Misterbianco al fogl. 41 part. 1669 sub 4. Nell'insieme confinante a nord con proprietà altra ditta a sud con dei Mille, ad est con proprietà altra ditta e ad ovest altra particella.

Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi non emergono difformità.



1.4 Garage in Misterbianco (CT), Via Municipio

L'immobile individuato al superiore paragrafo 1 al punto 4) riguarda un garage ubicato in Misterbianco via Municipio ubicato al piano S1.



Il fabbricato si compone nel suo insieme di cinque livelli, oltre piano seminterrato con copertura a falde, facente angolo con Via E. Fermi, censito al N.C.E.U. del comune di Misterbianco al fogl. 11 part. 1809 sub 50. Nell'insieme, l'unità immobiliare è confinante a nord e Ovest con proprietà altra ditta a sud con corsia condominiale, ad est con locale tecnico

Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi non emergono difformità.





1.5 Bottega in Misterbianco (CT), Via Antonio Sciuto n. 32-32/A-32/B

L'immobile individuato al superiore paragrafo 1 al punto 5) riguardano un fabbricato, ubicato in Misterbianco via Antonio Sciuto n. 32.

Il fabbricato su cui insiste l'unità si compone nel suo insieme di due livelli, piano terra e piano primo, censito al N.C.E.U. del comune di Misterbianco al fogl. 18 part. 186 sub 1. Nell'insieme confinante a nord, sud ed Est con proprietà altra ditta a Est con Via Antonio Sciuto.

Dal confronto tra gli elaborati di progetto ed il rilievo dei luoghi emergono difformità.

1.6 Bottega in Misterbianco (CT), Piazza Mazzini n. 7

L'immobile individuato al superiore paragrafo 1 al punto 7) riguardano un fabbricato, ubicato in Misterbianco Piazza Mazzini n. 7

Il fabbricato su cui insiste l'unità si compone nel suo insieme di due livelli, piano terra e piano primo, e l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al N.C.E.U. del comune di Misterbianco al fogl. 41 part. 2047 sub 5. Nell'insieme confinante a nord con Via Garibaldi, sud con particella 2336-2898, ed Est con Piazza Mazzini e ad Ovest con particella 2897.

Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi emerge:

1. **Realizzazione di una apertura tra il vano bottega e il locale ripostiglio.**

Tale difformità non si evince negli elaborati catastali, pertanto risulta necessario esclusivamente eseguire un aggiornamento della planimetria





catastale.



2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.

2.1 Villino in Catania Contrada Vaccarizzo

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti al debitore esecutato.

2.2 Fabbricato in Misterbianco (CT), Via dei Mille n. 70

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti al debitore esecutato.

2.3 Fabbricato in Misterbianco (CT), Via dei Mille n. 66-68

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti al debitore esecutato.

2.4 Garage in Misterbianco (CT), Via Municipio

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti al debitore esecutato.

2.5 Bottega in Misterbianco (CT), Via Antonio Sciuto n. 32-32/A-32/B

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti al debitore esecutato.





2.6 Bottega in Misterbianco (CT), Piazza Mazzini n. 7

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti al debitore esecutato.

3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE.

La totalità degli immobili pignorati sono di proprietà del debitore esecutato

██████████ **per una quota pari ad 1/1**, derivante in parte per successione legittima del padre ██████████, registrata in Catania al volume 9990 n. 5086 registrato il 05/12/2012 Voltura n. 28570.1/2012, e in parte per successione legittima della madre ██████████ registrata in Catania al volume 9990 n. 1362 registrato il 01/04/2015 Voltura n. 6191.1/2015.

4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.

Da quanto emerge dal certificato notarile allegato al fascicolo di esecuzione si può affermare che:

4.1 Il Villino con terreno sito in Catania Contrada Vaccarizzo

L'edificio è pervenuto al debitore esecutato in parte derivante in parte per successione legittima del padre ██████████, registrata in Catania al volume 9990 n. 5086 registrato il 05/12/2012 Voltura n. 28570.1/2012, e in parte per successione legittima della madre ██████████, registrata in Catania al volume 9990 n. 1362 registrato il 01/04/2015 Voltura n. 6191.1/2015.

Al padre ██████████ detto bene era pervenuto per averlo realizzato sull'area acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Las





Casas di Catania del 27 luglio 1971, trascritto a Catania n data 11 agosto 1971 ai nn. 29095/23578.

4.2 Fabbricato in Misterbianco (CT), Via dei Mille n. 70

Il fabbricato sito in Misterbianco, Via dei Mille n. 70 è pervenuto al debitore esecutato nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale (NCEU foglio 41 particella 3488 subalterno 3 e particella 3488 subalterno 4, in forza dei seguenti titoli:

A) immobile foglio 41 particella 3488 subalterno 3:

-quanto alla quota di $\frac{1}{4}$ indiviso: in virtù della successione legittima al padre, [REDACTED], (denuncia n. 35 volume 3780 del 19/06/2002 Ufficio successione di Catania, trascritta a Catania il giorno 13 novembre 2012 ai nn. 55031/44489)

-quanto alla restante quota di $\frac{3}{4}$ indivisi: in virtù della successione legittima della madre, [REDACTED], (denuncia n. 1362 volume 9990 del 01/04/2015 Ufficio successione di Catania, trascritta a Catania il giorno 13 novembre 2012 ai nn. 16358/12186)

a) quanto alla quota di $\frac{2}{4}$ indivisi: in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Boscarino di Catania del 22/11/1990, trascritto in data 14/12/1990 ai nn. 50393/38726.

b) quanto alla quota di un quarto ($\frac{1}{4}$) indiviso: in virtù della successione legittima al coniuge [REDACTED], deceduto il 20 dicembre 2001 (denuncia n. 35 volume 3780 del 19 giugno 2002 Ufficio Successioni di Catania, trascritta a Catania il giorno 13 novembre 2012 ai





nn.55031/44489).

Al de cuius [REDACTED], la quota relitta, era pervenuta in virtù del sopra citato atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Boscarino di Catania del 22 novembre 1990, trascritto a Catania in data 14 dicembre 1990 ai nn. 50393/38726.

B) Immobile al NCEU foglio 41 particella 3488 subalterno 4:

in virtù della successione legittima alla madre [REDACTED] [REDACTED], deceduta il 19 novembre 2014 (denuncia n.1362 volume 9990 del 1° aprile 2015 Ufficio Successioni di Catania, trascritta a Catania il giorno 14 maggio 2015 ai nn. 16358/12186 alla quale era pervenuto per averlo realizzato sull'area ricevuta in virtù dell'atto di donazione a rogito del Notaio Gaetano Caruso di Misterbianco del 10/09/1980 ai nn. 33385/28468.

4.3 Fabbricato in Misterbianco (CT), Via dei Mille n. 66-68

L'immobile oggetto di pignoramento sopra descritto al punto 3) è pervenuto a [REDACTED], nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale (NCEU foglio 41 particella 1669 subalterno 1 e particella 1669 subalterno 2) in virtù della successione legittima alla madre [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 19 novembre 2014 (denuncia n. 1362 volume 9990 del 1/04/ 2015 ufficio successioni di Catania, trascritta a Catania il giorno 14 maggio 2015 ai nn. 16358/12186) alla quale detta quota relitta nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale era pervenuta in forza dei seguenti titoli:





ufficio Successioni di Catania trascritta a catania il giorno 23 maggio 1978 ai nn. 16541/14150);

- c) Quanto alla quota di 6/12 indivisi: in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Las Casas di Catania del 22 aprile 1977 trascritto a catania in data 1 maggio 1977 ai nn. 15305/13066.



4.4 Garage in Misterbianco (CT), Via Municipio



Il fabbricato sito in Misterbianco, Via Municipio descritto al punto 4) è pervenuto a [REDACTED], in forza dei seguenti titoli:



- quanto alla quota di un quarto (1/4) indiviso: in virtù della successione legittima al padre [REDACTED], deceduto il 20 dicembre 2001 (denuncia n.35 volume 3780 del 19 giugno 2002 Ufficio Successioni di Catania, trascritta a Catania il giorno 13 novembre 2012 ai nn.55031/44489);



- quanto alla restante quota di tre quarti (3/4) indivisi: in virtù della successione legittima alla madre [REDACTED], deceduta il 19 novembre 2014 (denuncia n.1362 volume 9990 del 1° aprile 2015 Ufficio Successioni di Catania, trascritta a Catania il giorno 14 maggio 2015 ai nn.16358/12186), alla quale, detta quota relitta, era pervenuta in forza dei seguenti titoli:



- quanto alla quota di duequarti (2/4) indivisi: in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Boscarino di Catania del 10 febbraio 1993, trascritto a Catania il 26 febbraio 1993 ai nn. 55031/44489.





Al de cuius [REDACTED] quota relitta, era pervenuta in virtù del sopracitato atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Boscarino di catania del 10 febbraio 1993, trascritto a Catania il 26 febbraio 1993 ai nn. 7165/5667.



4.5 Bottega in Misterbianco (CT), Via Antonio Sciuto n. 32-32/A-

32/B

Il fabbricato sito in Misterbianco, Via Antonio Sciuto descritto al punto 5) è pervenuto a [REDACTED], in forza dei seguenti titoli:

-quanto alla quota di metà indivisa: in virtù della successione legittima al padre [REDACTED], deceduto il 20 dicembre 2001(denuncia n. 35 volume 3780 del 19/06/2002 Ufficio successione di Catania, trascritta a Catania il giorno 13 novembre 2012 ai nn. 55031/44489)

-quanto alla restante quota di metà indivisa: in virtù della successione legittima della madre, [REDACTED] deceduta il 19 novembre 2014 (denuncia n. 1362 volume 9990 del 01/04/2015 Ufficio successione di Catania, trascritta a Catania il giorno 13 novembre 2012 ai nn. 16358/12186) alla quale detta quota relitta era pervenuta in virtù della successione legittima al coniuge [REDACTED], deceduto il 20 dicembre 2001(denuncia n. 35 volume 3780 del 19/06/2002 Ufficio successione di Catania, trascritta a Catania il giorno 13 novembre 2012 ai nn. 55031/44489)

All'originario proprietario [REDACTED] era pervenuto per averlo realizzato





sull'area acquistata in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Las Casas di Misterbianco del 3 giugno 1959, trascritto a Catania in data 11 luglio 1959 ai nn. 18779/16270.



4.6 Fabbricato in Misterbianco (CT), Piazza Mazzini n. 7

L'immobile oggetto di pignoramento sopra descritto al punto

6) è pervenuto a

nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale (NCEU foglio 41 particella 2047 subalterno 1 e particella 1669 subalterno 2 particella 2047 subalterno 3 in virtù della successione legittima al padre

, deceduto il 20 dicembre 2001 (denuncia n. 35 volume 3780 del 19/06/2002 Ufficio successione di Catania, trascritta a Catania il giorno 13 novembre 2012 ai nn. 55031/44489).

- quanto alla restante quota di metà indivisa: madre

, deceduta il 19 novembre 2014 (denuncia n. 1362 volume 9990 del 1/04/2015 ufficio successioni di Catania, trascritta a Catania il giorno 14 maggio 2015 ai nn. 16358/12186) alla quale detta quota relitta era pervenuta in virtù della successione legittima al coniuge, deceduto il 20 dicembre 2001 (denuncia n. 35 volume 3780 del 19/06/2002 Ufficio successione di Catania, trascritta a Catania il giorno 13 novembre 2012 ai nn. 55031/44489)

All'originario proprietario per averlo realizzato sull'area acquistata in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio





- unità negoziale 2: per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4;

Gravante sopra:

UNITA' NEGOZIALE 1: immobili oggetto della presente certificazione descritti ai punti 1) e 6), quest'ultimo nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale;

UNITA' NEGOZIALE 2: immobili oggetto della presente certificazione descritti ai punti 4).

Si fa rilevare che la suddetta iscrizione risulta pubblicata con l'indicazione di [REDACTED], sia come soggetto a favore che soggetto contro."

Dalle ispezioni ipotecarie e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania emerge che sugli immobili descritti ai superiori paragrafi sono oggetto delle seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione del 19/06/2020** – Registro particolare 13479 Registro generale 16358

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 3602/2020 del 30/03/2020 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Inoltre per gli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 63, particella 512 e al foglio 11, particella 1809 sub. 50 si indicano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione del 23/01/2013** – Registro particolare 224 Registro generale 4344

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. Repertorio 17025/2012 del 21/01/2013

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73i.





6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

6.1 Il Villino con terreno sito in Catania Contrada Vaccarizzo

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del comune di Catania al fogl. 63 part. 512:

Come riportato al superiore paragrafo 1, lo scrivente segnala:

1. Difformità dell'indicazione catastale nel progetto in sanatoria censita come particella 192 mentre allo stato attuale risulta particella

512;

2. Difformità della planimetria catastale presso gli archivi dell'Agenzia dell'Entrate di Catania con la superficie effettivamente realizzate.

I costi per un eventuale aggiornamento della planimetria catastale ammontano ad € 500,00.

6.2 Fabbricato in Misterbianco (CT), Via dei Mille n. 70

Il fabbricato sito in Misterbianco, Via dei Mille n. 70, è censito al N.C.E.U. al foglio 41 part. 3488 subalterno 6.

Come riportato al superiore paragrafo 1, lo scrivente segnala:

1. Eliminazione di una scala tra il terzo piano e il sottotetto.

L'aggiornamento della planimetria catastale a terzo piano comporta una spesa di € 500,00.

6.3 Fabbricato in Misterbianco (CT), Via dei Mille n. 66-68

Il fabbricato sito in Misterbianco, Via dei Mille n. 66-68, è censito al N.C.E.U. al foglio 4 part. 1669 subalterno 4.

Si precisa che il subalterno 4 deriva dalla fusione degli originari subalterno

1 e subalterno 2, variazione catastale avvenuta in data del 09/08/2017





protocollo n. 30423.1/2017 in atti dal 11/08/2017 con causale “Fusione-Variatione toponomastica”.

Dal confronto tra la planimetria catastale, i grafici di progetto ed il rilievo dei luoghi non emergono difformità.

6.4 Garage in Misterbianco (CT), Via Municipio

Il fabbricato sito in Misterbianco, Via Municipio, è censito al N.C.E.U. al foglio 11 part. 1809 subalterno 50.

Dal confronto tra la planimetria catastale, i grafici di progetto ed il rilievo dei luoghi non emergono difformità.

6.5 Bottega in Misterbianco (CT), Via Antonio Sciuto n. 32-32/A-32/B

Il fabbricato sito in Misterbianco, Via Antonio Sciuto, è censito al N.C.E.U. al foglio 18 part. 186 subalterno 1.

Dal confronto tra i grafici di progetto ed il rilievo dei luoghi emergono difformità.

Come riportato al superiore paragrafo 1, lo scrivente segnala:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto gli elaborati di progetto.
2. Realizzazione di superficie e volume non conforme agli elaborati di progetto.
3. Planimetria Catastale mancante in atti all’Ufficio del Territorio.

6.6 Bottega in Misterbianco (CT), Piazza Mazzini n. 7





Il fabbricato sito in Misterbianco, Piazza Mazzini, è censito al N.C.E.U. al foglio 41 part. 2047 subalterno 5.

Dal confronto tra i grafici di progetto ed il rilievo dei luoghi emergono difformità.

Come riportato al superiore paragrafo 1, lo scrivente segnala:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto gli elaborati di progetto.

7.CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE.

7.1 Villino sito in Catania Contrada Vaccarizzo

Il fabbricato in questione ricade all'interno della zona vincolata D.A. n. 2679 del 10/08/1991 (vincolo di notevole interesse pubblico) e in area sottoposta a tutela ai sensi della L. 1497/39.

Da quanto dichiarato dallo stesso proprietario l'unità immobiliare censito al N.C.E.U. del comune di Catania al fogl. 63 part. 512, risulta essere stato edificato in data 1971.

Dagli accertamenti condotti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania emerge, che per l'intero fabbricato è stata presentata domanda e relativi grafici per concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 avente protocollo generale n. 30756, in data 19/05/1986 pratica n. 10108 in ditta [REDACTED] (all. n. 5).

Successivamente sono stati presentati aggiornamenti dei grafici per i quali è stato espresso parere favorevole della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di



Catania in data 14/06/1997 prot, n. 2392.

Lo scrivente dal confronto delle planimetrie allegate alla c.e. in sanatoria con lo stato dei luoghi rileva:

1. Ampliamento a piano terra con la realizzazione di un ulteriore vano esterno adibito a ripostiglio.

La missiva del 06/07/1994 prot. n. 6163/AA dell'ufficio Antiabusivismo edilizio del Comune di Catania (all. n 5), riporta che per completare la procedura di sanatoria il debitore esecutato deve integrare la pratica con i seguenti documenti:

1. Pagamento degli oneri concessori;
2. Nulla Osta paesaggistico (successivamente già rilasciato);
3. Documentazione o dichiarazione sostitutiva avviamento procedura accatastamento.

Ad oggi la concessione edilizia in sanatoria non risulta ancora rilasciata, ma è rilasciabile a condizione che vengano acquisiti gli atti richiesti nonché sia effettuato il pagamento degli oneri concessori.

Nell'ipotesi che vengano acquisiti i vari nulla osta, i costi per il completamento della pratica di sanatoria per il rilascio della c.e. in sanatoria ammontano a circa € 5.000,00 (oneri concessori oltre interessi legali, competenze tecniche).

Poiché dal confronto dello stato dei luoghi con quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria si rilevava la realizzazione di un vano ripostiglio a piano terra.

Tale difformità non risulta sanabile e pertanto risulta necessaria la demolizione del locale ripostiglio per una spesa approssimabile a circa € 1.000,00.





7.2 Fabbricato Misterbianco (CT), Via dei Mille n. 70

Dagli accertamenti condotti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misterbianco emerge, che l'intero fabbricato è stato realizzato a seguito di rilascio in data 15/12/1980 Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 riguardante un progetto di demolizione e ricostruzione (all. 5).

Successivamente in data 08/07/2014 a seguito di richiesta avente prot. 7701-7702 del 29/03/1996 , è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3105 per la realizzazione di ampliamento piano terra e primo e la sopraelevazione al piano secondo, terzo e quarto (all. n. 5).

In data 30/06/2017 veniva altresì presentata D.I.A. per interventi consistenti in fusione di unità immobiliari poste a piano secondo, terzo e quarto.

Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria si rilevano le seguenti incongruenze, come già

prima riferito:

Eliminazione di una scala tra il terzo piano e il sottotetto compatibilmente con i grafici di progetto e difformemente alla planimetria catastale.

L'aggiornamento della planimetria catastale a terzo piano comporta una spesa di € 500,00.

7.3 Fabbricato in Misterbianco (CT), Via dei Mille n. 66-68

Dagli accertamenti condotti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misterbianco emerge, che per l'intero fabbricato è stata presentata D.I.A. n. 646



del 06/04/2011 in variante alla D.I.A. del 12/06/2008 prot. n. 15119 (all. 5).

Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla predetta D.I.A. non si rilevano difformità.



7.4 Garage in Misterbianco (CT), Via Municipio

Dagli accertamenti condotti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misterbianco emerge, che per l'intero fabbricato ove insiste l'unità immobiliare è stata rilasciata Concessione Edilizia con Contributo in data 21/05/1988 prot. n. 3565 e successiva variante del 09/01/1990 con parere favorevole della commissione edilizia del 20/11/1989 nonché Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n. 684 del 13/04/1990 (all. 5).

Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla predetta concessione in variante non si rilevano difformità.

7.5 Bottega in Misterbianco (CT), Via Antonio Sciuto n. 32-32/A-32/B

Dagli accertamenti condotti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misterbianco emerge, che l'intero fabbricato è stato realizzato a seguito di rilascio in data 03/11/1966 Nulla Osta Per Esecuzione di Lavori Edili riguardante un progetto di per civile abitazione inerente alla pratica n. 66 (all. 5).

Successivamente in data 02/02/1967 è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità per immobile composta da 11 vani utili e 4 accessori giusto verbali di ispezione del 31/01/1967. (all. n. 5).

Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto riportato nell'elaborato grafico allegato si rilevano le seguenti incongruenze, come già prima riferito:





Si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni nei locali bottega difformemente ai grafici di progetto; inoltre, non risulta in atti la planimetria catastale meccanizzata.

Gli interventi di cui sopra possono essere regolarizzati ai sensi dell'art. 3 della Legge. 10/8/2016 n. 16. I costi inerenti alla regolarizzazione delle opere descritte consistono nel pagamento di sanzione pecuniaria, per presentazione C.I.L.A. di € 1.000,00, oltre spese tecniche, nonché il costo per la pratica ai fini redazione della planimetria catastale per un totale di circa € 2.500,00.

Risulta necessario, altresì, il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto mediante la demolizione delle opere di ampliamento della superficie con chiusura di quota parte di corte sul lato ovest che non risultano sanabili per un costo di circa € 5.000,00.

7.6 Bottega in Misterbianco (CT), Piazza Mazzini n. 7

Dagli accertamenti condotti dallo scrivente emerge, che l'intero fabbricato è un edificio storico ed è stato realizzato in data anteriore al 31 ottobre 1942.

Dal Certificato di Agibilità n. 3708 del 06/12/2024 rilasciato dall'ufficio urbanistica del Comune di Misterbianco emerge che i locali in questione sono conformi agli elaborati grafici allegati alla DIA n. 151 del 09/12/2014 (per diversa distribuzione degli spazi interni) e di conseguenza conformi alla planimetria catastale depositata agli atti. **Come riportato al superiore paragrafo 6.6 si rileva una apertura tra il vano bottega e il locale ripostiglio.** Gli interventi di cui sopra possono essere regolarizzati ai sensi dell'art. 3 della Legge. 10/8/2016 n. 16.

I costi inerenti alla regolarizzazione delle opere descritte consistono nel





pagamento di sanzione pecuniaria, per presentazione C.I.L.A. di € 1.000,00, oltre spese tecniche, nonché il costo per la pratica ai fini redazione della planimetria catastale per un totale di circa € 2.500,00.



8.VERIFICA SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Dagli accertamenti e dai rilievi eseguiti dal sottoscritto, emergono vincoli che resteranno a carico di un eventuale acquirente e precisamente:



8.1 Villino sito in Catania Contrada Vaccarizzo

Eventuale demolizione del locale ripostiglio realizzato al piano terra.

8.2 Fabbricato Misterbianco (CT), Via dei Mille n. 70

Eventuale presentazione pratica per aggiornamento della planimetria catastale.



8.3 Fabbricato in Misterbianco (CT), Via dei Mille n. 66-68

Non si evidenzia nessun vincolo o onere a carico dell'acquirente.



8.4 Garage in Misterbianco (CT), Via Municipio

Non si evidenzia nessun vincolo o onere a carico dell'acquirente oltre le quote ordinaria e straordinarie da distrarre per le spese di natura condominiale.

8.5 Bottega in Misterbianco (CT), Via Antonio Sciuto n. 32-32/A-32/B

Si evidenziano oneri a carico dell'acquirente da presentare per sanare gli abusi riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni e per la demolizione delle opere che hanno determinato un ampliamento non sanabile.





8.6 Bottega in Misterbianco (CT), Piazza Mazzini n.7

Non si evidenzia nessun vincolo o onere a carico dell'acquirente eccetto la pratica urbanistica da presentare per sanare gli abusi.

9.VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE ESECUTATO O DA TERZI.

9.1 Villino sito in Catania Contrada Vaccarizzo

L'unità immobiliare **individuata** al N.C.E.U. del comune di Catania al fogl. 63 part. 512 risulta nella disponibilità del debitore esecutato.

9.2 Fabbricato in Misterbianco (CT), Via dei Mille n. 70

L'unità immobiliare allo stato attuale **non risulta occupata ma è attuale residenza del debitore esecutato.**

9.3 Fabbricato in Misterbianco (CT), Via dei Mille n. 66-68

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione **risulta abitata dal debitore esecutato e dai suoi diretti familiari.**

9.4 Garage in Misterbianco (CT), Via Municipio

L'unità immobiliare allo stato attuale **risulta occupata** e stato concesso in locazione a terzi non aventi titolo.

9.5 Bottega in Misterbianco (CT), Via Antonio Sciuto n. 32-32/A-32/B

L'unità immobiliare allo stato attuale **non** risulta essere occupata ed è nella disponibilità del debitore esecutato.

9.6 Bottega in Misterbianco, Piazza Mazzini n. 7

L'unità immobiliare **individuata** al N.C.E.U. del comune di Misterbianco al fogl.





41 part.2047, sub. 5.; è stato concesso in locazione a terzi con regolare contratto mai consegnato in copia al sottoscritto esperto stimatore.

10.ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.

10.1 Villino sito in Catania Contrada Vaccarizzo

Il villino in questione è situato nel territorio di Catania, in via Contrada Vaccarizzo zona suburbana, esterna al centro abitato, zona in prossimità dell'area protetta da vincolo paesaggistico. L'area circostante è costituita da ville con terreno circostante, usate come residenze di villeggiatura e zona turistica dagli abitanti di Catania e dei paesi limitrofi.

L'immobile è costituito da un piano terra a civile abitazione realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, pareti perimetrali a cassa vuota, solaio d'interpiano in latero-cemento e copertura a padiglione con manto di copertura con coppia alla siciliana.

L'intero fabbricato è censito al N.C.E.U. del comune di Catania al foglio 63, particella 512.

L'immobile in questione è stato realizzato in data 1971 così come riportato nella dichiarazione in senso alla domanda di sanatoria presentata.

Il piano terra si compone di locale soggiorno (foto n. 8), cucina, camera da letto (foto n. 9), w.c., ripostiglio esterno, cucina esterna (foto n. 6) e corte esterna pavimentata con tettoia (foto n. 4-5-6).

I locali a piano terra e primo piano hanno un'altezza interna utile di 2,95 ml.

La superficie utile calpestabile dell'immobile a piano terra e primo è di 58,50 mq,





superficie lorda è circa 70,65 con corte pavimentata a piano terra di circa 116,10 mq e tettoia 30,85 mq.

L'unità abitativa si trova in discrete condizioni di manutenzione.

Gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione in ceramica e pareti con pittura lavabile. I w.c. sono rifiniti con pavimentazione in ceramica e le pareti sono rivestite con maiolica. Gli infissi esterni sono all'interno in alluminio e vetro ed con interposta serranda avvolgibile in plastica.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico ed idrico.

10.2 Fabbricato in Misterbianco Via dei Mille n. 70

L'immobile in oggetto è situato nel comune di Misterbianco via dei Mille n. 70, piano secondo, terzo e quarto (sottotetto), in zona centrale, non distante dalla via principale, ove sono ubicati negozi, uffici pubblici e piazze. Detta zona è poco servita da mezzi pubblici per il collegamento con le zone centrali del paese.

L'accesso carrabile e pedonale, al suddetto immobile, avviene direttamente da via dei Mille n. 70 (foto n. 2).

L'intero stabile è stato realizzato negli anni ottanta, ha struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, i solai d'interpiano sono il latero-cemento e la copertura è a falde.

Nell'insieme confinante a nord con proprietà altra ditta a sud con dei Mille, ad est con proprietà altra ditta e ad ovest altra particella.

Piano secondo: si accede da vano scala comune; al suo interno si compone di un salone (foto n. 6) da una camera da letto (foto n. 7) e da un wc (foto n. 16),





disimpegno (foto n. 5,8) Allo stato attuale viene utilizzato per civile abitazione.

I locali hanno una superficie calpestabile complessiva di 74,40 mq, una superficie lorda di 93,05 mq, un'altezza interna utile di 3,00 m.

L'unità si presenta in discrete condizioni di manutenzione con macchie di umido presenti al solaio di copertura. All'interno le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni, i pavimenti sono in mattonelle in scaglie di marmo, gli infissi esterni sono in alluminio e avvolgibili.



Piano Terzo: L'accesso alle unità a piano terzo avviene attraverso vano scala comune; al suo interno si compone di un soggiorno (foto n. 13) da una cucina (foto n. 14, 17) e da un wc (foto n. 9), da una lavanderia (foto n. 19), da un ripostiglio (foto n. 15), disimpegno e da una terrazza (foto n. 18, 20) Allo stato attuale viene utilizzato per civile abitazione.



I locali hanno una superficie calpestabile complessiva di 58,30 mq, una superficie lorda di 72,00 mq, un'altezza interna utile di 3,00 m.

Piano Quarto: Trattasi di sottotetto non abitabile allo stato rustico raggiungibile mediante vano scala comune avente superficie netta di 68,60 mq, un'altezza interna variabile.



La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di circa 132,70 mq, la superficie lorda è circa 165,05 mq, la superficie complessiva dei ballatoi e della terrazza è circa 77,85 mq, vano sottotetto di 68,60 mq e vano scala 9,60 mq L'altezza interna utile è di 3,00 m.

I locali dell'appartamento si presentano in buone condizioni di manutenzione, eccetto in alcune aree ove sono presenti fenomeni di infiltrazione, gli ambienti sono con pareti rifiniti con pittura lavabile ad eccezione dei locali w.c. in quanto





sono rivestiti con ceramica. I pavimenti sono con mattonelle in ceramica, gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso composto da un infisso esterno in alluminio alla veneziana, un infisso interno in alluminio e vetro camera con interposta serranda avvolgibile in plastica. Le porte interne sono in legno con riquadri in vetro.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento con pannelli radianti in ghisa.

10.3 Fabbricato in Misterbianco Via dei Mille n. 66-68

L'immobile in oggetto è situato nel comune di Misterbianco via dei Mille n.66-68, piano secondo, terzo e quarto (lastrico solare), in zona centrale, non distante dalla via principale, ove sono ubicati negozi, uffici pubblici e piazze. Detta zona è poco servita da mezzi pubblici per il collegamento con le zone centrali del paese. L'accesso carrabile e pedonale, al suddetto immobile, avviene direttamente da via dei Mille n. 66 (foto n. 2).

L'intero stabile è stato realizzato negli anni ottanta, ha struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, i solai d'interpiano sono il latero-cemento e la copertura è piana.

Nell'insieme confinante a nord con proprietà altra ditta a sud con dei Mille, ad est con proprietà altra ditta e ad ovest altra particella.

Piano terra: si accede direttamente dalla sede stradale mediante una scala esterna; al suo interno si compone di un disimpegno (foto n. 4) da una cucina (foto n. 3) e da un wc (foto n. 7), lavanderia (foto n. 6), ripostiglio (foto n. 9), camera da letto (foto n. 10), corridoio (foto n. 5), ingresso, oltre corte interna. Allo stato attuale viene utilizzato per civile abitazione.





L'unità si presenta in discrete condizioni di manutenzione; all'interno le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni, i pavimenti sono in gres, gli infissi esterni sono in alluminio e persiane.

Piano primo: Trattasi di terrazzo calpestabile raggiungibile mediante vano scala interno avente superficie netta di 79,12 mq.

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di circa 79,10 mq, la superficie lorda è circa 112,30 mq, la superficie complessiva della terrazza è circa 79,12 mq, e vano scala 2,20 mq L'altezza interna utile è di 3,20 m.

I locali dell'appartamento si presentano in discrete condizioni di manutenzione, eccetto in alcune aree ove sono presenti fenomeni di infiltrazione, gli ambienti sono con pareti rifiniti con pittura lavabile ad eccezione dei locali w.c. in quanto sono rivestiti con ceramica. I pavimenti sono con mattonelle in ceramica, gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso composto da un infisso esterno in alluminio alla veneziana. Le porte interne sono in legno.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico e sprovvisto di riscaldamento.

10.4 Garage in Misterbianco Via Municipio

L'immobile in oggetto è situato nel comune di Misterbianco via Municipio, piano seminterrato in zona semiperiferica. Detta zona è poco servita da mezzi pubblici per il collegamento con le zone centrali del paese. L'accesso carrabile e pedonale, al suddetto immobile, avviene direttamente da via Municipio attraverso rampa di accesso e corsia comune condominiale (foto n. 1,2).





L'intero stabile è stato realizzato negli anni ottanta, ha struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, i solai d'interpiano sono il latero-cemento e la copertura è a falde inclinate.

Nell'insieme confinante a nord e a Ovest con proprietà altra ditta a sud con corsia condominiale, ad est con locale tecnico.

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di circa 33,28 mq, la superficie lorda è circa 37,60 mq, L'altezza interna utile è di 4,00 m.

I locali del garage si presentano in buone condizioni di manutenzione.

La pavimentazione è in cemento, l'ingresso avviene mediante saracinesca in ferro.

Il garage è provvisto esclusivamente di punto luce di illuminazione.

10.5 Bottega in Misterbianco (CT), Via Antonio Sciuto n. 32-32/A-32/B

L'immobile in oggetto è situato nel comune di Misterbianco via Antonio Sciuto n. 32, piano terra in zona centrale, non distante dalla via principale, ove sono ubicati negozi, uffici pubblici e piazze. Detta zona è poco servita da mezzi pubblici per il collegamento con le zone centrali del paese. L'accesso pedonale, al suddetto immobile, avviene direttamente da via Antonio Sciuto n. 32 (foto n. 2).

L'intero stabile è stato realizzato negli anni sessanta, ha struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, i solai d'interpiano sono il latero-cemento e la copertura è piana.

Nell'insieme confinante a nord con proprietà altra ditta a Est con Via Antonio Sciuto, ad ovest, Nord e sud con proprietà altra ditta.



Piano terra: si accede direttamente dalla sede stradale; al suo interno si compone di un locale bottega (foto n. 2) da un corridoio (foto n. 3,11), spogliatoio 1 (foto n. 6,8), spogliatoio 2, tre disimpegni (foto n. 5,9), da due wc (foto n. 7,12), locale laboratorio (foto n. 4), ufficio (foto 10), archivio, oltre corte esterna. Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta essere occupata e nella disponibilità del debitore esecutato.



L'unità si presenta in mediocri condizioni di manutenzione; all'interno le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni, i pavimenti sono in marmette o listelli di laminato, gli infissi esterni sono in ferro.



La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare da considerare per la stima è di circa 155,81 mq, la superficie lorda è circa 210,70 mq, la superficie complessiva della corte esterna è circa 13,23 mq. L'altezza interna utile è di 4,20 m.



I locali della bottega si presentano in mediocri condizioni di manutenzione, in quanto in molte aree ove sono presenti fenomeni di umidità di risalita, gli ambienti sono con pareti rifiniti con pittura lavabile ad eccezione dei locali w.c. in quanto sono rivestiti con ceramica. La bottega è provvista di impianto elettrico ed idrico.



10.6 Bottega in Misterbianco (CT), Piazza Mazzini n. 7



L'immobile in oggetto è situato nel comune di Misterbianco via Antonio Sciuto n. 32, piano terra in zona centrale, ove sono ubicati negozi, uffici pubblici e piazze. Detta zona è poco servita da mezzi pubblici per il collegamento con le zone centrali del paese. L'accesso pedonale, al suddetto immobile, avviene direttamente da Piazza Mazzini n. 7 (foto n. 1,2).





L'intero stabile è stato realizzato in data anteriore al 1942, ha struttura portante con muratura portante e la copertura è a falde inclinate con manto di tegole in coppi siciliani.

Nell'insieme confinante a nord con Via Garibaldi, sud con particella 2336-2898, ed Est con Piazza Mazzini e ad Ovest con particella 2897.

Piano terra: si accede direttamente dalla sede stradale; al suo interno si compone di un vano bottega (foto n. 3,4,5,6,10,11) da un locale cucina (foto n. 7,8,12) e da n. 4 wc (foto n. 7), antibagno, ripostiglio (foto n. 9), disimpegno con soppalco. Allo stato attuale viene utilizzato per locale commerciale adibito a pizzeria.

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di circa 162,64 mq, la superficie lorda è circa 209,41 mq, L'altezza interna utile è di 4,20 m.

I locali della bottega si presentano in discrete condizioni di manutenzione, eccetto in alcune aree ove sono presenti fenomeni di infiltrazione, gli ambienti sono con pareti rifiniti con pittura lavabile ad eccezione dei locali w.c. in quanto sono rivestiti con ceramica. I pavimenti sono con mattonelle in ceramica o gres, gli infissi esterni sono in ferro e vetro. Le porte interne sono in legno.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico e sprovvisto di riscaldamento.

11. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo





sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

11.1 Villino sito in Catania Contrada Vaccarizzo

Stima con metodo comparativo

$$V_m = S_{\text{comm.}} \times V_{\text{€/mq}} \times K_{\text{merito}}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Lo scrivente per la determinazione della superficie commerciale ha fatto riferimento alle linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di intero edificio di tipo unifamiliare nella tipologia a villino, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali. La superficie omogeneizzata della corte a piano terra pavimentata e della tettoia verrà computata al 30% fino ad una superficie complessiva di 25 mq, l'ulteriore superficie verrà computata al 10%.

$$S_{\text{calp. unità imm.}} = \text{camera da letto (9,45) + soggiorno (19,13 mq) + cucina (10,14 mq) + w.c. (3,80) + cucina esterna (16,05 mq)} = \mathbf{58,57 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{muri per. e int.}} = \mathbf{10,88 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{corte-tettoia}} = 30,85 + 116,10 = \mathbf{146,95 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{omog. Terrazzo - corte}} = 25,00 \times 0,30 + (146,95 - 25) \times 0,10 = \mathbf{19,70 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{calp. unità imm.}} + S_{\text{muri per. e int.}} + S_{\text{omog. tettoia - corte}} = 58,57 + 10,88 + 19,70 = \mathbf{89,15 \text{ mq in c.t. 89,00 mq}}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

38



Stato locativo	occupata	100%
Luminosità	Luminoso	+5 %
Esposizione e vista	panoramica	+5%
Edificio entro i 40 anni	Condizione discrete	+5%
Riscaldamento	Assente	-5%
Tipologia	villino	0 %
Posizione	extraurbana	-10%

$$K = 100 \%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\epsilon/mq}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{\epsilon/mq} = 700,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 89,00 \text{ mq} \times 700 \text{ € / mq} \times 100\% = \text{€ } 62.300,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Catania emerge che per fabbricati simili si ha un valore di locazione pari a circa 2,20 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 89,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo : } \text{mq } 89,00 \times \text{€ / mq* mese } 2,20 \times 12 = \text{€ } 2.349,60$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 2.349,60 \times 0,25 = \text{€ } 704,88$$

Reddito netto annuo:





$$R_n = € 2.349,60 - € 704,88 = € 1.644,72$$

$$\text{Saggio di capitalizzazione } S = 2.90 \%$$

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 1.644,72 / 2.90 \% = € 57.404,13$$

Media dei risultati

$$V_m = (€ 62.300,00 + € 57.404,13) / 2 = € 59.852,06$$

Al valore di mercato ottenuto vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica (€ 5.000,00) ed i costi per una eventuale demolizione del ripostiglio a piano terra (€ 1.000,00) che saranno a carico di un eventuale acquirente:

$$V_{\text{fabbricato}} = € 59.852,06 - € 5.000,00 - € 1.000,00 = € 53.852,06$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{fab}} = € 53.852,06 - € 53.852,06 \times 0.15 = € 45.774,25$$

$$V_{\text{fab+ter.}} = V_{\text{fab}} = € 45.774,25 \text{ in c.t. } € 46.000,00$$

11.2 Fabbricato in Misterbianco Via dei Mille n. 70

Stima con metodo comparativo

$$V_m = S_{\text{comm.}} \times V_{€/mq} \times K_{\text{merito}}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Lo scrivente per la determinazione della superficie commerciale ha fatto riferimento alle linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di intero edificio di tipo unifamiliare, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici



occupate da muri interni e perimetrali. La superficie omogeneizzata del vano sottotetto verrà computata al 35%, la terrazza a piano primo pavimentata verrà computata al 30% fino ad una superficie complessiva di 25 mq, l'ulteriore superficie verrà computata al 10%.

Stima del piano secondo/terzo/quarto

$S_{\text{calp. unità imm. piano secondo}} = \text{camera da letto 1 (15,39)} + \text{salone (21,74 mq)} + \text{wc (3,80 mq)} + \text{disimpegno (21,10)} + \text{camera da letto 2 (13,39 mq)} = \mathbf{75,42 \text{ mq}}$

$S_{\text{muri per. e int.}} = \mathbf{18,65 \text{ mq}}$

$S_{\text{vano scala}} = 9,60 = \mathbf{9,60 \text{ mq}}$

$S_{\text{omog. balcone}} = 9,25 \times 0,25 = \mathbf{2,31 \text{ mq}}$

$S_{\text{comm}} = S_{\text{calp. unità imm.}} + S_{\text{muri per. e int.}} + S_{\text{omog. balcone}} + S_{\text{vano scala}} = 75,42 + 18,65 + 11,91 = 105,98 \text{ mq in c.t. } \mathbf{106,00 \text{ mq}}$

$S_{\text{calp. unità imm. piano terzo}} = \text{soggiorno (20,27)} + \text{cucina (19,77 mq)} + \text{wc (6,08 mq)} + \text{disimpegno (3,95)} + \text{ripostiglio (6,39 mq)} + \text{lavanderia (1,85 mq)} = \mathbf{58,31 \text{ mq}}$

$S_{\text{muri per. e int.}} = \mathbf{13,70 \text{ mq}}$

$S_{\text{omog. terrazza}} = 25,00 \times 0,30 + (28,60 - 25,00) \times 0,10 = \mathbf{6,61 \text{ mq}}$

$S_{\text{comm}} = S_{\text{calp. unità imm.}} + S_{\text{muri per. e int.}} + S_{\text{omog. terrazza}} = 58,31 + 13,70 + 6,61 = 78,62 \text{ mq in c.t. } \mathbf{79,00 \text{ mq}}$

$S_{\text{omog. sottotetto piano quarto}} = 68,60 \times 0,35 = \mathbf{24,01 \text{ mq}}$

$S_{\text{comm}} = S_{\text{omog. sottotetto}} = 24,01 \text{ mq in c.t. } \mathbf{24,00 \text{ mq}}$

$S_{\text{comm. complessiva}} = 106,00 \text{ mq} + 79,00 \text{ mq} + 24,00 = \mathbf{209,00 \text{ mq}}$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	occupata	100%
Luminosità	Luminoso	+5 %



Edificio entro i 40 anni	Condizione discreta	0%
Riscaldamento	presente	+5%
Tipologia	Civile abitazione	0 %
Posizione	urbana	5 %

$$K = 115\%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\text{€/mq}}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 750,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

In definitiva si ottiene

$$V_{m_1} = 209,00 \text{ mq} \times 750 \text{ €/mq} \times 115\% = \text{€ } 180.262,50$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Misterbianco emerge che per fabbricati simili si ha un valore di locazione pari a circa 3,00 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 209,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo : } \text{mq } 209,00 \times \text{€ / mq* mese } 3,00 \times 12 = \text{€ } 7.524,00$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 7.524,00 \times 0,25 = \text{€ } 2.257,20$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 7.524,00 - \text{€ } 2.257,20 = \text{€ } 5.266,80$$

Saggio di capitalizzazione $S = 3.00 \%$

Valore unità:

42





$$V_{m_2} = \text{€ } 5.266,80 / 3.00 \% = \text{€ } 175.560,00$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 180.262,50 + \text{€ } 175.560,00) / 2 = \text{€ } 177.911,25$$

A questo importo va decurtato il costo per la redazione dell'aggiornamento della planimetria catastale di Euro 500,00 pertanto il valore dell'immobile è

$$V_m = (\text{€ } 177.911,25 - \text{€ } 500,00) = \text{€ } 177.411,25$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{fab} = \text{€ } 177.411,25 - \text{€ } 177.411,25 \times 0.15 = \text{€ } 150.799,56 \text{ in c.t. } \text{€ } 151.000,00$$

11.3 Fabbricato in Misterbianco Via dei Mille n. 66-68

Stima con metodo comparativo

$$V_m = S_{comm.} \times V_{\text{€/mq}} \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Lo scrivente per la determinazione della superficie commerciale ha fatto riferimento alle linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di intero edificio di tipo unifamiliare, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali. La superficie omogeneizzata della corte a piano terra pavimentata verrà computata al 30% fino ad una superficie complessiva di 25 mq, l'ulteriore superficie verrà computata al 10%.

Stima del piano terra/primo

$$S_{\text{calp. unità imm. piano terra}} = \text{ingresso (2,22)} + \text{disimpegno (10,95 mq)} + \text{cucina (22,80 mq)} +$$

43





corridoio (7,37) + ripostiglio (6,98 mq) = camera da letto (20,68) + lavanderia (4,48 mq) + wc (3,61 mq) = **79,10 mq**

$S_{\text{calp. unità imm. piano primo}} = \text{ripostiglio (5,32 mq)} = \mathbf{5,32 \text{ mq}}$

$S_{\text{muri per. e int.}} = \mathbf{13,47 \text{ mq}}$

$S_{\text{vano scala}} = \mathbf{2,20 \text{ mq}}$

$S_{\text{omog. terrazza+corte}} = 25,00 \times 0,30 + (79,12 - 25,00) \times 0,10 + 18,20 \times 0,25 = \mathbf{16,21 \text{ mq}}$

$S_{\text{comm}} = S_{\text{calp. unità imm.}} + S_{\text{muri per. e int.}} + S_{\text{omog. terrazza+corte}} = 79,10 + 13,47 + 17,46 + 2,20 = 117,54 \text{ mq in c.t. } \mathbf{118,00 \text{ mq}}$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	occupata	100%
Luminosità	Luminoso	+5 %
Esposizione e vista	panoramica	+5%
Edificio oltre i 40 anni	Condizione discrete	-5%
Riscaldamento	Assente	-5%
Tipologia	Civile abitazione	0 %
Posizione	urbana	5 %

$K = 105\%$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\text{€/mq}}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = \mathbf{800,00 \text{ € / mq}}$

In definitiva si ottiene

$V_{m1} = 118,00 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} \times 105\% = \mathbf{€ 99.120,00}$

44





Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Misterbianco emerge che per fabbricati simili si ha un valore di locazione pari a circa 3,00 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 118,00 mq.

Valore di locazione annuo : mq 118,00 x € / mq* mese 3,00 x 12 = € 4.248,00

Spese complessive annue pari al 25 %

$S = € 4.248,00 \times 0,25 = € 1.062,00$

Reddito netto annuo:

$R_n = € 4.248,00 - € 1.062,00 = € 3.186,00$

Saggio di capitalizzazione $S = 3.00 \%$

Valore unità:

$V_{m_2} = € 3.186,00 / 3.00 \% = € 106.200,00$

Media dei risultati

$V_m = (€ 106.200,00 + € 99.120,00) / 2 = € 102.660,00$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$V_{fab} = € 102.660,00 - € 102.660,00 \times 0.15 = € 87.261,00$

$V_{fab+ter.} = V_{fab} = € 87.261,00$ **in c.t. € 87.000,00**

11.4 Garage in Misterbianco Via Municipio

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

La superficie commerciale è determinata dalla superficie dei locali a piano interrato oltre muri perimetrali in comune con altre unità immobiliari computate



al 50%.

$$S_{\text{piano seminterrato}} = 33,28 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{garage}} + S_{\text{muri}} = 33,28 \text{ mq} + 4,32 \text{ mq} = 37,60 \text{ mq in c.t. } 38,00 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupato	100%
Livello di piano	Piano seminterrato	0%
Stato di conservazione	buone	0%
Altezza locali	4,00	+5%
Edificio entro i 40 anni	buono stato	0 %
Impianto elettrico	presente	+5%
Tipologia	Garage	0 %
Posizione	Semi Centrale	+5%

$$K = 115\%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\epsilon/\text{mq}}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{\epsilon/\text{mq}} = 500,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m_1} = 38,00 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} \times 115\% = \text{€ } 21.850,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Misterbianco in prossimità di via Municipio/Via E. Fermi emerge che per locali simili si ha un valore di

46





locazione pari a circa 2,5 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 38,00 mq.

Valore di locazione annuo : mq 38,00 x € / mq * mese 2,50 x 12 = € 1.140,00

Spese complessive annue pari al 30 %

$S = € 1.140,00 \times 0,30 = € 342,00$

Reddito netto annuo:

$R_n = € 1.140,00 - € 342,00 = € 798,00$

Saggio di capitalizzazione $S = 3.50 \%$

Valore unità:

$V_{m_2} = € 798,00 / 3.50 \% = € 22.800,00$

Media dei risultati

$V_m = (€ 21.850,00 + € 22.800,00) / 2 = € 22.325,00$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$V_{p.terra} = € 22.325,00 - € 22.325,00 \times 0.15 = € 18.976,25$ **in c.t. € 19.000,00**

11.5 Bottega in Misterbianco, Via Antonio Sciuto n. 32-32/A-32/B

Stima con metodo comparativo

$V_m = S_{comm.} \times V_{€/mq} \times K_{merito}$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Lo scrivente per la determinazione della superficie commerciale ha fatto riferimento alle linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, esaminato il caso in esame di intero edificio di tipo



commerciale si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali. La superficie omogeneizzata della corte a piano terra verrà computata al 30% fino ad una superficie complessiva di 25 mq, l'ulteriore superficie verrà computata al 10%. La superficie delle porzioni in ampliamento (rappresentate in rosso nell'elaborato grafico) poiché non suscettibili a sanatoria ma non oggetto di ordinanze di demolizione verranno computate al 50%.



Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Per la superficie commerciale verrà presa in considerazione la superficie coperta al lordo delle murature esterne del piano terra comprese le superfici dei locali di servizio diretto.

$S_{calp. bottega piano terra} = bottega (55,03 \text{ mq}) + corridoio (18,49 \text{ mq}) + disimpegno 1 (11,76 \text{ mq}) + disimpegno 2 (5,40 \text{ mq}) + w.c. 1 (3,21 \text{ mq}) + w.c.2 (4,60 \text{ mq}) + spogliatoio 1 (10,29 \text{ mq}) + spogliatoio 2 (5,40 \text{ mq}) + ufficio (10,95 \text{ mq}) + archivio (4,50 \text{ mq}) + laboratorio (26,66 \text{ mq}) =$
156,23 mq

$S_{muri per. e int.} = 17,47 \text{ mq}$

$S_{omog* corte} = 13,23 \times 0,30 = 3,97 \text{ mq}$

$S_{omog vani in ampliamento} = (Spogliatoio 2 (6,46 \text{ mq}) + deposito (26,40 \text{ mq})) \times 0,50 =$
 16,43 mq

$S_{comm} = S_{calp. unità imm.} + S_{muri per. e int.} + S_{omog* corte} + S_{omog vani in ampliamento} = 156,23$
 mq + 17,47 mq + 3,97 mq + 16,43 mq = 194,10 mq **in c.t. 194,00 mq**

Determinazione del coefficiente di merito (K)

48



Stato locativo	Libero	100%
Livello di piano	Piano terra	+5%
Finiture	discrete	0%
Altezza locali	Superiore a 4,00 m	0%
accessibilità	Buona	0%
Locali accessori	Mediocre stato	-15%
Tipologia	Bottega laboratorio	0 %
Posizione	Semicentrale	+5%

K = 95 %

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\text{€/mq}}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 1.000,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$Vm_1 = 194,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} \times 95\% = \mathbf{€ 184.300,00}$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Misterbianco emerge che per fabbricati simili si ha un valore di locazione pari a circa 5,50 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 194,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 194,00 \times \text{€ / mq}^* 5,50 \times 12 = \text{€ } 12.804,00$$

Spese complessive annue pari al 30 %

$$S = \text{€ } 12.804,00 \times 0,30 = \text{€ } 3.841,20$$





Reddito netto annuo:

$$R_n = € 12.804,00 - € 3.841,20 = € 8.962,80$$

Saggio di capitalizzazione $S = 5,00 \%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 8.962,80 / 5,00 \% = \mathbf{€ 179.256,00}$$

Media dei risultati

$$V_m = (€ 184.300,00 + € 179.256,00) / 2 = € 181.778,00$$

Al valore di mercato ottenuto vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica stimati in € 7.500,00 così come specificato al superiore paragrafo 7.3

$$V_{p.t.} = V - C_{urbanistica} = € 181.778,00 - € 7.500,00 = € 174.278,00$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{fab} = € 174.278,00 - € 174.278,00 \times 0,15 = € 148.136,30 \text{ in c.t. } \mathbf{€ 148.000,00}$$

11.6 Bottega in Misterbianco, Piazza Mazzini n. 7

Stima con metodo comparativo

$$V_m = S_{comm.} \times V_{€/mq} \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Lo scrivente per la determinazione della superficie commerciale ha fatto riferimento alle linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di intero edificio di tipo commerciale, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali.





Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Per la superficie commerciale verrà presa in considerazione la superficie coperta al lordo delle murature esterne del piano terra comprese le superfici dei locali di servizio diretto.

$$S_{calp. bottega piano terra} = bottega (101,20) + disimpegno (5,43 \text{ mq}) + cucina (38,35 \text{ mq}) + anti (2,38) + w.c. 1 (2,01 \text{ mq}) + w.c.2 (2,01 \text{ mq}) + w.c. 3 (1,81 \text{ mq}) + w.c. 4 (3,37 \text{ mq}) + ripostiglio (6,08 \text{ mq}) = 162,64 \text{ mq}$$

$$S_{muri per. e int.} = 46,77 \text{ mq}$$

$$S_{comm} = S_{calp. unità imm.} + S_{muri per. e int.} = 162,64 + 46,77 = 209,41 \text{ mq in c.t. } 209,00$$

mq

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Locato (il contratto di locazione stipulato in data successiva al pignoramento)	75%
Livello di piano	Piano terra	+5%
Finiture	buono	+5%
Altezza locali	Superiore a 4,00 m	0%
accessibilità	Buona	+5%
Locali accessori	Buono stato	+5%
Tipologia	Bottega pizzeria	0 %
Posizione	Centrale	+10%

$$K = 105 \%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\text{€/mq}}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona,





considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 1.300,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m_1} = 209,00 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} \times 105\% = \mathbf{€ 285.285,00}$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Misterbianco in zona Piazza Mazzini emerge che per fabbricati simili si ha un valore di locazione pari a circa 8,00 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 209,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 209,00 \times \text{€ / mq} \times 8,00 \times 12 = \text{€ } 20.064,00$$

Spese complessive annue pari al 30 %

$$S = \text{€ } 20.064,00 \times 0,30 = \text{€ } 6.019,20$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 20.064,00 - \text{€ } 6.019,20 = \text{€ } 14.044,80$$

Saggio di capitalizzazione $S = 6,30 \%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = \text{€ } 14.044,80 / 5,00 \% = \mathbf{€ 280.896,00}$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 285.285,00 + \text{€ } 280.896,00) / 2 = \text{€ } 283.090,50$$

Al valore di mercato ottenuto vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica stimati in € 2.500,00 così come specificato al superiore paragrafo 7.6

$$V_{\text{fab}} = V_m - C_{\text{urbanistica}} = \text{€ } 283.090,50 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 280.590,50$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del



bene venduto.

$$V_{\text{fab}} = \text{€ } 280.590,50 - \text{€ } 280.590,50 \times 0,15 = \text{€ } 238.501,92$$

$$V_{\text{fab}} = \text{€ } 238.501,92 \text{ in c.t. } \text{€ } 239.000,00$$



12. CONCLUSIONI.

Nei superiori paragrafi lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

L'identificazione dei beni oggetto di stima è stata trattata al paragrafo 1.

La verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione è stata svolta al superiore paragrafo 2.

La verifica della proprietà dei beni in capo al debitore è stata riportata al paragrafo 3.

L'accertamento sull'esatta provenienza dei beni oggetto di stima è stata riepilogata al superiore paragrafo 4.

Al paragrafo 5 sono state elencate tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

L'identificazione catastale dei beni è stata riportata al paragrafo 6.

L'accertamento di conformità urbanistica dei beni e gli adempimenti necessari per una eventuale regolarizzazione sono illustrati al superiore paragrafo 7.

La verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale sono riportati superiore paragrafo 8.

La verifica se i beni pignorati sono occupati siano occupati dal debitore esecutato o da terzi è svolta al paragrafo 9.

L'elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita sono state descritte al





superiore paragrafo 10.

La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stata svolta al superiore paragrafo 11 ottenendo:

Villino sito in Catania Contrada Vaccarizzo

Il valore di mercato del Villino in Catania Contrada Vaccarizzo è di circa 46.000,00

Euro cifra che comprendente di riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi da sostenere per il rilascio della concessione edilizia approssimativamente di Euro 5.000,00.

$V_{\text{fab.-ter.}} = \underline{\underline{\text{€ 46.000,00}}}$

Fabbricato in Misterbianco Via dei Mille n. 70

Il valore di mercato del fabbricato in Via dei Mille n. 70 è di circa 151.000,00 Euro

Cifra che comprendente di riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e decurtazione di € 500,00 per la regolarizzazione urbanistica.

$V_{\text{fab.-ter.}} = \underline{\underline{\text{€ 151.000,00}}}$

Fabbricato in Misterbianco Via dei Mille n. 66-68

Il valore di mercato del fabbricato in Via dei Mille n. 66-68 è di circa 87.000,00

Euro, cifra che comprendente di riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$V_{\text{fab.-.}} = \underline{\underline{\text{€ 87.000,00}}}$

Garage in Misterbianco Via Municipio

Il valore di mercato del fabbricato in Via Municipio è di circa 19.000,00 Euro, cifra che comprendente di riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$V_{\text{fab.}} = \underline{\underline{\text{€ 19.000,00}}}$



Bottega in Misterbianco Via Antonio Sciuto n. 32-32/A-32/B

Il valore di mercato del fabbricato in Via Antonio Sciuto n. 32 è di circa 148.000,00 Euro, cifra che comprendente di riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e decurtazione di € 7.500,00 per la regolarizzazione urbanistica.

V_{fab.} = € 148.000,00

Bottega in Misterbianco Piazza Mazzini n. 7

Il valore di mercato del fabbricato in Piazza Mazzini n. 7 è di circa 239.000,00 Euro, cifra che comprendente di riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e la regolarizzazione urbanistica.

V_{fab.} = € 239.000,00

Lo scrivente considerato l'elevato valore dell'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione, e considerato che ogni unità immobiliare ha un proprio identificativo catastale, per agevolare la vendita consiglia la suddivisione delle unità oggetto di esecuzione in più lotti di vendita e precisamente:

- **LOTTO A** : “Villino sito in Catania Contrada Vaccarizzo V_{fab.-ter.} = € 46.000,00”
- **LOTTO B**: “Fabbricato in Misterbianco Via dei Mille n. 70 V_{fab.-ter.} = € 151.000,00”
- **LOTTO C**: “Fabbricato in Misterbianco Via dei Mille n. 66-68 V_{fab.-ter.} = € 87.000,00”
- **LOTTO D**: “Garage in Misterbianco Via Municipio V_{fab.-ter.} = € 19.000,00”
- **LOTTO E**: “Bottega in Misterbianco Via Antonio Sciuto n. 32-32/A-





32/B - V_{fab.-ter.} = € 148.000,00”

- **LOTTO F:** “Bottega in Misterbianco Piazza Mazzini n. 7 - V_{fab.-ter.} = € 239.000,00”

Con la presente che si compone di n. 56 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto all’incarico conferito, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Elaborato grafico stato di fatto (allegati da n 3.1 a n. 3.6);
4. Visura catastale - planimetria catastale - estratto di mappa (allegati da n 4.1 a n. 4.3);
5. Conformità urbanistica (allegati da n 5.1. a n. 5.6);
6. Visure ipotecarie;

L’esperto

Dott. ing. Alfio Ciccia

