

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

Proc. Esecutiva immobiliare n. **448/2020**

promossa da

Fino 1 Securitization s.r.l.

-creditrice procedente-

nei confronti di

-esecutata-



MAGISTRATO: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

PREMESSE

Con riferimento al procedimento di cui in epigrafe, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari, con ordinanza resa giorno 23/03/2022 e notificata allo scrivente, via PEC, nominava, esperto, il sottoscritto dott. ing. Graziella Patanè, cui formulava il seguente mandato:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia

Pagina 1 di 17

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile
via G. Sciuti n. 11, 95014 Giarre (CT)
cell.: +39 347 5482241

Email: graziellapatane@tiscali.it

PEC: graziella.patane@ingpec.eu

- 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 expressa 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 gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
 - g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) 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 concessionari (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o 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 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) 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportazione 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.

Con la medesima ordinanza, l'Ill.mo Sig. Giudice assegnava all'esperto, per il deposito telematico in Cancelleria, il termine di giorni 120 dal giuramento. In ossequio al suddetto incarico, lo scrivente, dalla sua postazione telematica, prendeva sommaria visione degli atti di causa depositati in Cancelleria, e, atteso che non sussistevano particolari motivi di etica professionale contrari all'espletamento dell'incarico, provvedeva in ottemperanza al suo mandato, prestando il giuramento di rito giorno 04 Aprile 2022.

Compulsati detti fascicoli, a seguito di una laboriosa ricerca di un recapito dell'esecutata, il sottoscritto esperto in data 04/05/2022, avvisava sia il Procuratore del creditore procedente, a mezzo PEC, nonché, con raccomandata A\R, lo stesso esecutato che in data 14/05/2022 sarebbero iniziate le operazioni peritali. Recandomi sui luoghi nella data del sopralluogo è stato possibile accedere all'immobile.

ACCERTAMENTI ESPERITI

Per come sopra esposto, il sottoscritto esperto, giorno **14 maggio 2022** alle ore 10:00, si recava sui luoghi oggetto di consulenza.

Era ivi presente:

- Il Signor

non era presente. La signora era presente e si identificava come esecutata della procedura;

La sottoscritta esperta procedeva ad accurata ispezione dell'immobile oggetto di consulenza, sito in Giarre via Vitalino Brancati n. 20 ed identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 60, Particella 234, Sub. 10 e 29; eseguiva, altresì, rilievi tecnici e fotografici, prendendo appunti in separati fogli.

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile
via G. Sciuti n. 11, 95014 Giarre (CT)
cell.: +39 347 5482241

Email: graziellapatane@tiscali.it

PEC: graziella.patane@ingpec.eu

L'esperta, inoltre, provvedeva a consegnare le "avvertenze per il debitore" all'esecutato.

Alle ore 10,45, il sottoscritto c.t.u., dichiarava concluse le operazioni di consulenza tecnica d'Ufficio.



1. APPARTAMENTO DI VIA VITALINO BRANCATI N. 20, PIANO SECONDO,- Giarre (CT)

Di seguito, relativamente al bene in titolo di paragrafo, si riportano, in ordine, le risposte al mandato.

a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione ubicato al piano secondo della palazzina in c.a., costituita da un piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto ed una copertura a falde inclinate, che si trova al civico n. 20 via Vitalino Brancati, Giarre (CT).

Detto appartamento, identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 60, Particella 234, Sub. 10, piano secondo, categoria A/2, classe 4, vani 5,5 , R.C. 326,66 €, vano garage posto al piano cantinato Foglio 60, Particella 234, Sub. 29, interno 11, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, R.C. 56,55.

L'appartamento confina a nord con altra ditta, sud con appartamento altra ditta est con via Vitalino Brancati e ovest con area condominiale.

Durante il sopralluogo è emerso che il vano all'ingresso, lato nord, delle dimensioni di 4,10 ml x 8,05 ml è stato diviso in due vani con tramezzo in laterizio.

A parte questa difformità i dati rilevati in sede di sopralluogo sono

Pagina 8 di 17

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile
via G. Sciuti n. 11, 95014 Giarre (CT)
cell.: +39 347 5482241

Email: graziellapatane@tiscali.it

PEC: graziella.patane@ingpec.eu



formalmente conformi con quanto 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;*

Il sottoscritto, tenuto conto di quanto precedentemente chiarito in merito al riferimento catastale può affermare la sostanziale correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, ed in particolare ha potuto accertare che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore, nonché la corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

- 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 expressa 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;*

L'appartamento al primo piano di via Vitalino Brancati n. 20 in Giarre (CT), identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 60, Particella 234, Sub. 10, piano secondo, categoria A/2, classe 4, vani 5,5 , r.c. 326,66 €, vano garage posto al piano cantinato Foglio 60, Particella 234, Sub. 29, interno 11,

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile
via G. Sciuti n. 11, 95014 Giarre (CT)
cell.: +39 347 5482241

Email: graziellapatane@tiscali.it

PEC: graziella.patane@ingpec.eu

categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, r.c. 56,55. Risulta di proprietà per $\frac{1}{2}$ del Signor $\frac{1}{2}$, acquistato con atto del 22/09/2004 rogato dal notaio Gianporcaro Francesco Rep. 50168 trascritto il 30/09/2004 ai numeri 51300/32621 da potere di 
Al venditore erano pervenuti per sentenza di divisione del 10/02/2002 emessa dal Tribunale di Catania rep. 365 trascritta il 29/03/2003 ai nn. 37728/27548.

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;

L'appartamento al primo piano di via Vitalino Brancati n. 20 in Giarre (CT), identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 60, Particella 234, Sub. 10, piano secondo, categoria A/2, classe 4, vani 5,5 , R.C. 326,66 €, vano garage posto al piano cantinato Foglio 60, Particella 234, Sub. 29, interno 11, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, R.C. 56,55. Risulta di proprietà per $\frac{1}{2}$ del Signor $\frac{1}{2}$ acquistato con atto del 22/09/2004 rogato dal notaio Gianporcaro Francesco Rep. 50168 trascritto il 30/09/2004 ai numeri 51300/32621 da potere di 
. Al venditore erano pervenuti per sentenza di divisione del 10/02/2002 emessa dal Tribunale di Catania rep. 365 trascritta il 29/09/2003 ai nn. 37728/27548.

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 precedente;

La documentazione prodotta risulta essere completa.


Pagina 10 di 17

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile
via G. Sciuti n. 11, 95014 Giarre (CT)
cell.: +39 347 5482241

Email: graziellapatane@tiscali.it

PEC: graziella.patane@ingpec.eu

1.f. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Dalla ispezione ipotecaria, estesa ad un periodo ventennale, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate giorno 16/06/2022, per l'immobile de quo, risultano le seguenti trascrizioni:



- IPOTECA VOLONTARIA BANCO DI SICILIA del 30/09/2004 -
Registro Particolare 13211 Registro Generale 51301



- PIGNORAMENTO FINO 1 SECURITISATION SRL del 08/09/2020
Registro Particolare 22078 Registro Generale 34738

1.g. Identificazione catastale

L'appartamento al primo piano di via Vitalino Brancati n. 20 in Giarre (CT), identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 60, Particella 234, Sub. 10, piano secondo, categoria A/2, classe 4, vani 5,5 , R.C. 326,66 €, vano garage posto al piano cantinato Foglio 60, Particella 234, Sub. 29, interno 11, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, R.C. 56,55.

La planimetria catastale non risulta conforme all'attuale stato dei luoghi poiché un vano è stato diviso in due con tramezzo in laterizio.

1.h. Destinazione urbanistica

Per come da certificato trasmesso con PEC del 06/06/2022 emesso dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Giarre, risulta che la particella 234 del foglio 60 ricade interamente in zona C4 con destinazione d'uso RESIDENZIALE.

1.i. Materia urbanistico- edilizia

Per l'immobile de quo è stata rilasciata Concessione Edilizia Rilasciata dal Comune di Giarre il 12/06/1976 n. 96/73 e successiva variante n. 41 del

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile
via G. Sciuti n. 11, 95014 Giarre (CT)
cell.: +39 347 5482241

Email: graziellapatane@tiscali.it

PEC: graziella.patane@ingpec.eu



04/03/1978

L'appartamento è dichiarato agibile con Certificazione rilasciata dal Comune di Giarre in data 16/10/1978



1.j. Sulla sanabilità

L'immobile presenta la divisione di un vano in due; tale abuso può essere rimosso con costi contenuti, così come riportato nella stima.

1.k. Sull'occupazione del bene pignorato

L'immobile pignorato risulta occupato dalla famiglia del signor presenti al momento del sopralluogo.

1.l. Descrizione del bene e del suo contesto

L'immobile pignorato consiste in un appartamento adibito a civile abitazione ubicato al piano secondo della palazzina in c.a., costituita da un piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto ed una copertura a falde inclinate, che si trova al civico n. 20 via Vitalino Brancati, Giarre (CT).

Detto appartamento, identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 60, Particella 234, Sub. 10, piano secondo, categoria A/2, classe 4, vani 5,5 , R.C. 326,66 €, vano garage posto al piano cantinato Foglio 60, Particella 234, Sub. 29, interno 11, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, R.C. 56,55.

L'appartamento confina a nord con altra ditta, sud con appartamento altra ditta est con via Vitalino Brancati e ovest con area condominiale.

L'immobile, ubicato in un contesto residenziale, a pochi passi dal centro storico del Comune di Giarre, è molto ben collegato alla parte centrale dell'aggregato urbano e alle periferie della zona circostante.

L'ingresso all'immobile pignorato avviene attraverso un area condominiale chiusa da un cancello, che permette l'accesso alle scale degli appartamenti.



Pagina 12 di 17

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile
via G. Sciuti n. 11, 95014 Giarre (CT)
cell.: +39 347 5482241

Email: graziellapatane@tiscali.it

PEC: graziella.patane@ingpec.eu



L'ingresso dell'appartamento pignorato consiste in un vano delle dimensioni di 2,16 ml x 2,10 ml, dal suddetto vano si ha l'accesso al vano letto e al corridoio il primo vano ha dimensioni 3,60 ml x 4,05 ml, il corridoio delle dimensioni di 7,62 ml x 1,20 ml ci permette di accedere a tutti i vani dell'appartamento; vano sala pranzo 4,35 ml x 4,10 ml, vano letto 3,80 ml x 4,95 ml, lavanderia 2,70 ml x 1,20 ml, vano letto 4,00 ml x 3,55 ml, wc 1,70 ml x 3,55 ml e cucina 3,00 ml x 3,45 ml.

L'intero appartamento è prospiciente sul lato est e Ovest.

Il prospetto est presenta un balcone a sbalzo delle dimensioni di 15,00 mq il prospetto ovest delle dimensioni di 11,20 mq.

Al piano seminterrato troviamo un garage delle dimensioni di 4,70 ml x 3,60 ml per una superficie di 16,92 mq.

Le finiture, complessivamente, sono in buono stato, in generale, pulite e prive di ammaloramenti dovuti ad invecchiamento, e classificabili come finiture di medio pregio.

Parti comuni sono il portone d'ingresso della palazzina, le scale e la copertura.

1.m. Valore dell'immobile

Si procede alla stima per comparazione dell'immobile pignorato.

Tale metodo, correntemente applicato nella pratica estimativa, consente di risalire al valore di un immobile confrontando i prezzi di compravendita di immobili simili in zona. Dall'esame comparativo si ricava un valore unitario (n.d.r.: a mq) che, moltiplicato per la superficie linda equivalente dell'immobile, fornisce il valore corrente di mercato. Anche in questo caso sono di grande utilità i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che riporta la forbice di vendite di immobili nella zona in esame.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: GIARRE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA SU-OVEST: VIA A.MORO - VIA DON L. STURZO - VIA S. PELLICO

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.º 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	490	730	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340	500	L	1,2	1,7	L
Autorimesse	NORMALE	370	550	L	1,5	2,2	L
Box	NORMALE	520	740	L	2,2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	760	1050	L	2,5	3,5	L

Per abitazioni civili, quale in realtà è l'appartamento de quo, si ritiene adeguato, considerate tutte le caratteristiche e della zona dell'appartamento pignorato, il valore unitario di 730 €/mq.

Considerando una superficie linda equivalente (= superficie coperta + 0,33 x superficie scoperta), otteniamo il valore di mercato dell'immobile:

$$730,00 \text{ €/mq} \times (113,16 \text{ mq} + 0,33 \times 26,20 \text{ mq}) = 88.918,38 \text{ €}.$$

Consideriamo il garage e il magazzino posto al piano seminterrato, otteniamo il valore di mercato dell'immobile:

$$550,00 \text{ €/mq} \times (16,92 \text{ mq}) = 9.306,00 \text{ €}.$$

A questo punto si provvede a sottrarre un'aliquota pari al 15% di detto valore per assenza di garanzia per vizi del bene:

$$98.224,38 \text{ €} - (0,15 \times 98.224,38 \text{ €}) = 83.490,72 \text{ €}$$

Se consideriamo il costo per l'abbattimento del tramezzo e il ripristino del vano unico in € 490,72, si ritiene, pertanto, corretto e congruo proporre il valore di 83.000,00 € (euro ottantatremila,00) come valore a base d'asta.

1.n. Unico lotto / lotti separati

E' opportuno procedere alla vendita del bene pignorato in un unico lotto.



Pagina 14 di 17

STUDIO TECNICO

via G. Sciuti n. 11, 95014 Giarre (CT)
cell.: +39 347 5482241

Email: graziellapatane@tiscali.it

dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile

PEC: graziella.patane@ingpec.eu

1.o. Documentazione fotografica

Alla presente perizia, per come da mandato, viene allegata una idonea documentazione fotografica.



1.p. Bene indiviso

Non si tratta di bene indiviso. La titolarità dell'immobile de quo non è in comune a più soggetti.

1.q. Più beni pignorati in quota

Si tratta di un unico immobile. Non si rientra, pertanto, in questa casistica.



Pagina 15 di 17

STUDIO TECNICO *dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile*

via G. Sciuti n. 11, 95014 Giarre (CT)

cell.: +39 347 5482241

Email: graziellapatane@tiscali.it

PEC: graziella.patane@ingpec.eu



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: VERBALE DI ACCESSO AI LUOGHI;

Allegato 2: PLANIMETRIA CATASTALE;

Allegato 3: VISURA STORICA PER IMMOBILE;

Allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

Allegato 5: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

Allegato 6 ATTO DI ACQUISTO



Pagina 16 di 17

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile

via G. Sciuti n. 11, 95014 Giarre (CT)

cell.: +39 347 5482241

Email: graziellapatane@tiscali.it

PEC: graziella.patane@ingpec.eu



Con quanto esposto nel corpo della presente relazione, il sottoscritto esperto ritiene di avere esaurientemente espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari.

Del che la presente, che viene depositata telematicamente in Cancelleria, ed inviata in copia, per come da mandato, in uno agli allegati sopra indicati, si rimette all'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari.

Con osservanza

Giarre (CT), 15/07/2022

Il c.t.u.

dott. ing. Graziella Patanè



Pagina 17 di 17

STUDIO TECNICO

via G. Sciuti n. 11, 95014 Giarre (CT)
cell.: +39 347 5482241

Email: graziellapatane@tiscali.it

dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile

PEC: graziella.patane@ingpec.eu