

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE VI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA N. 582/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SSA VENERA FAZIO

PROCEDENTE:

LEVITICUS SPV SRL

CONTRO:

DEBITORI ESECUTATI



STUDIO TECNICO

AB

Ing. Angelo Brafa Studio Tecnico di Ingegneria

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

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

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

Valutazione economica di immobile ad uso deposito

Localizzazione:

- Aci Sant'Antonio
- Via Marchese del Casalotto n.74

Procedura N. 582/2022

Leviticus SPV / Debitori esegutati

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

Sezione Esecuzioni Immobiliari

C.T.U.**Ing. Angelo Brafa**

Via Porto Ulisse n.90 - 95126 Catania
Tel. 338-6977927
e-mail: angelo.brafa@gmail.com
PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

File:

582_2022_Relazione_Tecnica

Deposito:

- Cancelleria Sezione Esecuzioni
Immobiliari
- Presso Studio

Rev.1**Data:**

il valore esito della presente
relazione è riferito alla data del
28 Novembre 2025

Timbro**Firmata digitalmente da:**

Ing. Angelo Brafa

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

INDICE

PREMESSA 4

OPERAZIONI PERITALI 7

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI 8

1 DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI 8

2 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI 9

3 DESCRIZIONE IMMOBILI 17

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI 19

4 SCOPO DELLA STIMA 20

5 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA 20

6 FONTI DOCUMENTALI 22

7 CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE 22

8 CONSISTENZA COMMERCIALE 23

9 DETERMINAZIONE STIMA IMMOBILI 25

10 DETERMINAZIONE PREZZO BASE D’ASTA 31

11 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA 32

12 RILIEVO FOTOGRAFICO 35

13 DIVISIBILITÀ 35

14 PROGETTO DI DIVISIONE 35

CONCLUSIONI 36

ALLEGATI 37

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Premessa

In esito al decreto di nomina del 03/04/2025, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare. Dott.ssa Venera Fazio, disponeva Consulenza Tecnica D'Ufficio, affidando il mandato allo scrivente Ing. Angelo Brafa, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale. Con il provvedimento di cui sopra, il nominato c.t.u. veniva incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esegutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti se sul bene 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. accertati per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie 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. accertati 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. accertati 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v. allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Operazioni Peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte, comunicava tramite PEC al procuratore della parte creditrice e tramite raccomandata al debitore, l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 09/05/2025. La raccomandata inviata al debitore, non è stata ritirata. Il sottoscritto si è quindi recato presso l'immobile pignorato, al fine di reperire informazione sui debitori, i condomini, riferiscono al sottoscritto che il locale deposito risulta chiuso da diversi anni. Ho reperito il nominativo e numero di telefono dell'amministratore del condominio, ma da un contatto telefonico rilevo che neanche l'amministratore ha i recapiti dei debitori. Non avendo potuto rintracciare i debitori il sottoscritto ha fatto richiesta al Giudice dell'Esecuzione di accesso forzoso che è stato autorizzato. Come ultimo tentativo il sottoscritto ha cercato di rintracciare la debitrice recandosi presso gli uffici comunali del Comune di Catania e qui ho reperito la nuova residenza della debitrice. Spedita una raccomandata alla nuova residenza sono stato contattato telefonicamente dal debitore che mi ha comunicato di non avere ricevuto nessuna comunicazione relativa alla procedura immobiliare. Preso accordi con il debitore, il sopralluogo è stato fissato per il giorno 13 Ottobre. Alla data stabilita, le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti. In tale occasione viene eseguito:

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

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

Parte I - Identificazione e descrizione dei beni

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

Con il Pignoramento Immobiliare della Leviticus SPV srl con sede a Roma, che ha dato origine al procedimento n.582/2022, nel quale è stata disposta la presente Consulenza, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione il seguente bene immobile:

"Locale deposito con annesso cortiletto, posto al secondo piano cantinato, esteso mq 227, sito in Aci Sant'Antonio, Via Marchese di Casalotto n.74 ex 40/b";

1 Dati Identificativi degli immobili

1.1 Dati catastali

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

Dati della richiesta		Comune di ACI SANT'ANTONIO (Codice:A029)										
Catasto Fabbricati		Provincia di CATANIA										
		Foglio: 18 Particella: 236 Sub.: 21										
INTESTATI												
1		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con										
2		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con										
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	236	21			C/2	5	227 m ²	Totale: 253 m ²	Euro 422,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA MARCHESE DI CASALOTTO Piano S2												
Notifica												
Partita												
Mod.58												

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

i beni sopra indicati sono intestati al signor nato a Catania il proprietario per la quota di 1/2 pro per atto pubblico di compravendita. Pertanto, c'è corrispondenza fra l'intestatarario delle visure catastali ed il titolare del cespite pignorato.

I dati identificativi degli immobili, in particolare quelli catastali, NON risultano riportati nell'atto di pignoramento e sono correttamente individuati nella certificazione notarile.

1.2 Confini

L'immobile pignorato confina:

- A nord con cortile privato che a sua volta confina con terrapieno,
- A sud con terrapieno,
- Ad ovest con terrapieno,
- Ad est con immobile area di pertinenza altro immobile stessa particella,

2 Proprietà dei beni pignorati

2.1 Correttezza dati Pignoramento

QUESITO verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania, in data 24/10/2022 ai nn.47926/36702, sono corretti, il pignoramento, per così come trascritto, colpisce:

Immob.	descrizione	quota pignorata	Note
1	Locale deposito sito in Aci Sant'Antonio Via Marchese del Casalotto n.74, posto al piano seminterrato, di circa 227 mq, composto da un unico locale con servizi ed accessori, Censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Sant'Antonio al foglio 18, p.lla 236, sub. 21, cat. C/1.	Piena proprietà	//

2.2 Verifica quota proprietà

QUESITO C verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

L'immobile sopra identificato, è pervenuto ai debitori, in piena proprietà, per atto di compravendita del 09/03/2004, rogato dal notaio

trascritto a Catania il 30/03/2004 ai nn.16033/10727.

2.1 Vincoli ed Oneri

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

2.2 Titolo di Provenienza nel Ventennio

QUESITO D accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

È stata accertata l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. L'immobile sopra identificato, è pervenuto al debitore, in piena proprietà, per atto di compravendita del 09/03/2004, rogato dal

notaio in Catania, trascritto a Catania il 30/03/2004 ai nn.16033/10727 da potere di xxxx a sua volta proprietaria per atto di compravendita del 10/05/1989, rogato dal notaio trascritto ai nn.18584/14809.

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecatastale del 25/10/2022, a firma de in atti, analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro i debitori esecutati e dei loro danti causa, nel ventennio antecedente il pignoramento.

QUESITO 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;

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

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

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

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

Sull'immobile pignorato, sito in Aci Sant'Antonio, sopra descritto, risultano le seguenti trascrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, trascritta il 30/03/2004 ai nn. 16034/3626 a garanzia di mutuo del 30/03/2004 a rogito del notaio No
Rep.28093/10064, contro i debitori No
gravante per la piena proprietà sopra
l'immobile pignorato,
- **Decreto di sequestro conservativo** del 07/11/2013 emesso dal Tribunale di Catania rep No
favore di No
(debitore)
sopra ½ della piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento,
- **Ipoteca Giudiziale** trascritta il 17/11/2015 ai nn.44262/4831, derivante da decreto ingiuntivo del No
del 04/03/2014 a favore
i 26.942,35 € contro il

debitore e sopra $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto il 24/10/2022 ai nn.47916/36072 contro i debitori, gravante sulla piena proprietà dell'immobile sopra descritto ovvero:
 - a. Deposito in Aci Sant'Antonio in catasto al foglio 18, part.236 sub.21.

Conformità dei dati catastali

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

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

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

Dalla consultazione della planimetria catastale, depositata al N.C.E.U. si evince che la configurazione spaziale rappresentata nella relativa scheda, risulta negli atti catastali sin dal 15/11/1988, data di presentazione di accatastamento. Dal confronto tra quanto risultante negli atti catastali depositati e quanto rilevato allo stato attuale nell'immobile (stato di fatto), si evincono alcune difformità costituite da:

1. realizzazione nella parte di un locale ingresso e di un locale ufficio,

Nella tabella sotto, si riporta la planimetria catastale e la planimetria con indicazione delle modifiche rispetto allo stato dei luoghi

Planimetria abitazione,	TAV.1
	<p>❖ Planimetria catastale Ultima planimetria in atti, con indicazione delle modifiche rispetto allo stato di fatto</p>

La planimetria catastale non è dunque conforme all'attuale stato dei luoghi. La difformità riscontrata, è relativa alla configurazione interna del locale deposito, è stata realizzata mediante pareti in mattoni forati intonacate e rifinite, con porte di alluminio e vetro, quindi la difformità interna riscontrata è facilmente rimovibile. Non trattandosi di una modifica strutturale, sarà dunque, necessario provvedere solo all'aggiornamento della relativa pianta catastale mediante presentazione di DOCFA Documento Catasto Fabbricati, oppure alla rimozione. Tutti i costi necessari

alla suddetta regolarizzazione saranno decurtati dalla stima commerciale del bene.

2.3 Destinazione Urbanistica

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

Trattandosi di deposito, non si è ritenuto opportuno richiedere il certificato di destinazione urbanistica. Sotto il profilo urbanistico si attesta che l'immobile, realizzato fine anni '80.

2.4 Regolarità Urbanistica ed Edilizia

QUESITO accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme
I in materia urbanistico- edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

- La planimetria catastale dell'appartamento, riporta come data di compilazione il 15/11/1988,
- Il deposito fa parte di una palazzina multipiano edificata a seguito di regolare Concessione Edilizia n.43 del 07/06/1988 e successiva variante n.103 del 28/11/1988 rilasciate dal Sindaco del Comune di Aci Sant'Antonio
- Il fabbricato e le singole unità immobiliari (compreso il locale deposito) sono dotati di Certificazione di Abitabilità ed Agibilità del 07/07/1990 (Allegato 05).

Da quanto accertato in sede di indagini peritali, controllata la documentazione tecnica ed amministrativa, non si riscontrano irregolarità urbanistico edilizie, né altre irregolarità che possano incidere sul regolare trasferimento degli immobili oggetto della presente. Vanno regolarizzate le tramezzature interne che delimitano i locali uffici, o

considerato la tipologia di struttura semplicemente eliminate.

Per quanto sopra, si ritiene il deposito urbanisticamente regolare.

Spese per regolarizzare l'immobile:

Per la variazione al piano deposito (parete divisoria) dovrà essere presentata adeguata pratica all'ufficio edilizia privata del Comune di Acì Sant'Antonio.

La planimetria catastale, per effetto degli interventi di distribuzione interna eseguiti non risulta conforme con lo stato di fatto e dovrà pertanto essere sostituita, procedendo con la presentazione della pratica DOCFA per l'aggiornamento. l'importo complessivo presunto delle pratiche è di circa €. 1.500,00 comprensiva di spese tecniche.

QUESITO 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;

Vedasi risposta quesito precedente.

QUESITO 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 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

Vedasi risposta quesito I.

QUESITO 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;

Vedasi risposta quesito I.

2.5 Vincoli e Spese

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

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

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

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

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

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

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

Non è stato possibile accertare tali spese.

2.6 Disponibilità dei beni

QUESITO Q accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

In occasione del sopralluogo presso le unità pignorate, è emerso che attualmente il locale deposito, è chiuso, vuoto, ed in esso non si svolge nessuna attività.

3 Descrizione immobili

QUESITO elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli**
R elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad
esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
 Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Descrizione sintetica della zona e del fabbricato:

L'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato, oggetto di valutazione, è sito nella zona periferica di Aci Sant'Antonio, caratterizzata da recente espansione urbanistica con edifici multipiano e villette monofamiliari. La palazzina è costituita da tre elevazioni fuori terra e due piani seminterrati edificata presumibilmente alla fine degli anni ottanta. I piani seminterrati hanno accesso separato dalla parte residenziale ed avviene attraverso un ingresso su via del Casalotto n.74 che conduce anche ad altri edifici a destinazione deposito. Strutturalmente il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero cemento, tamponamenti in laterizio, intonaco esterno a base cementizia, infissi esterni in alluminio provvisti di tapparelle, ringhiere in ferro, copertura con tetto a falde. Esternamente la palazzina si presenta in buono stato di manutenzione.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

TAV.2

❖ Vista aerea della zona

Inquadramento territoriale



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

❖ Vista aerea con indicazione della palazzina e della via di accesso



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

❖ Vista aerea con indicazione della palazzina e della via di accesso



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Descrizione Deposito:

Trattasi di un locale al piano seminterrato, adibito a deposito, composto da un unico grande ambiente, nel quale sono stati ricavati due locali ad uso ufficio e dei locali adibiti

G.E. Dott.ssa Venera Fazio

C.T.U. Ing. Angelo Brafa

Pagina 18 di 37

a servizi igienici. È accessibile mediante due ampie aperture dotate di serrande in ferro, larghe circa 4,00 mt a tutta altezza, posizionate sul lato nord dove abbiamo anche una corte ad uso esclusivo.

Internamente il locale, risulta ultimato in ogni sua parte con intonaco tradizionale di tipo civile, pavimento con piastrelle tipo gres porcellanato, una fila di finestre in ferro solo lungo il lato ovest. Sono presenti inoltre l'impianto elettrico, idrico e di scarico delle acque reflue.

Lo sviluppo planimetrico del locale è regolare, presenta una forma rettangolare con lato maggiore in direzione nord, di circa 21 mt e lato corto di circa 9,7 mt, per una altezza di 3,3 mt. Non presenta tramezzature interne se non quelle per la definizione dei servizi igienici piccoli depositi e due locali adibiti ad ufficio; lungo il lato ovest sono presenti delle finestre a nastro a livello solaio. Quasi al centro e lungo i due lati lunghi sono presenti tre file di pilastri distanziati tra loro di 2,90 mt e di 4,90 mt. La pavimentazione del locale deposito è in cemento battuto, quello dell'ufficio in piastrelle gres, le due porte di ingresso sono realizzate in ferro apertura sono a tutta altezza e larghe circa 4,00 mt

Stato conservativo e manutenzione:

Il locale deposito risulta inutilizzato da anni, sono presenti danni agli intonaci causati da umidità di risalita. Una porzione del solaio risulta interessata da danneggiamenti da infiltrazioni di acqua provenienti dal piano superiore. Nel complesso le condizioni di manutenzione si possono definire discrete.

Parte II - Processo di valutazione Immobili

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

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

4 Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico. La stima degli immobili, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

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

5 Criterio e metodologia estimativa

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

può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

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

La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Per quanto riguarda i procedimenti indiretti, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi". Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

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

Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento

- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

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

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

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

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

6 Fonti Documentali

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

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

7 Cenni sulla congiuntura del mercato immobiliare

Le turbolenze finanziarie e il rallentamento economico registrato negli ultimi anni hanno avuto un impatto negativo sul settore degli immobili per l'impresa in Italia riducendone, a causa della ristrettezza di credito bancario per gli investitori, la domanda generale di immobili. Inoltre i venditori difficilmente concedono sconti significativi per

incentivare la chiusura delle trattative e di conseguenza il numero di transazioni è in brusco calo mentre i tempi di vendita, sono in notevole aumento, andando spesso oltre l'anno. Parallelamente alla situazione delle compravendite, anche i contratti di locazione recentemente stipulati registrano contrazioni significative rispetto ai valori di qualche anno fa. In sostanza, la situazione attuale in Italia per gli immobili è sintetizzabile nei seguenti punti:

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

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

8 Consistenza Commerciale

8.1 Criteri di misurazione della consistenza

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

la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principali in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a mq 25 e del 5% oltre i mq 25;
- La superficie del giardino in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

8.2 Consistenza superficie commerciale

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

Calcolo Superficie Commerciale				
Immobile: Deposito Comune di Aci Sant'Antonio, Via Marchese del Casalotto n.74				
Unità	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf. Commerciale [mq]
S2	Area deposito	215,00	1,00	215,00
	Servizi e depositi	27,00	1,00	27,00
	Area esterna	85,00	0,30	25,50
Totale Superfici		327,00		
Superficie Commerciale				267,50

9 Determinazione Stima immobili

9.1 Stima Comparativa

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

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

Comparables per il segmento abitativo						
N	Tipologia	Caratteristiche	Stato Manutentivo	Superficie [mq]	Prezzo offerta [€]	Prezzo Unitario [€/mq]
1	Deposito sito in Aci Sant'Antonio	deposito a piano terra zona periferica ottimamente servita	buono	176	€ 90.000,00	556,82
2	Deposito sito in Aci Sant'Antonio	deposito a piano terra a confine con Aci Catena	buono	195	€ 119.000,00	€10,26
3	Laboratorio a piano seminterrato	Laboratorio ubicato in zona centrale di Aci sant'Antonio	buono	180	€ 95.000,00	€27,78
4	Deposito sito in Aci Sant'Antonio	Locale deposito diviso in due unità, adattabile a diverse esigenze lavorative	buono	365	€ 286.000,00	783,56
5	Deposito sito in Aci Sant'Antonio	Locale deposito ubicato al piano seminterrato di una palazzina multipiano	buono	110	€ 80.000,00	727,27
Valore Medio						641,14
Valore medio considerando l'alea di contrattazione al 10%						570,61

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

$$V = 570,61 \text{ €/mq}$$


2. *Analisi critica dei comparabili indiretti* (confronto desunto da osservatori immobiliari). La ricerca è stata attuata attraverso la banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio aggiornata al secondo semestre 2023. Gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. Sono stati altresì utilizzati i valori correnti di mercato forniti dal Borsino Immobiliare

Dati Osservatori Economici:

Valori Osservatorio Immobiliare																																																																																																														
Vaolori	reddito	saggio																																																																																																												
<p>Valori OMI 2025/1</p> <p>Comune ACI SANT'ANTONIO Zona OMI D3/Periferica/PERIFERICA AL CENTRO URBANO - VIA STURZO, MAZZINI, MATTEOTTI, SPIRITO SANTO</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Prezzo (€/mq)</th> <th>Reddito (€/mq x mese)</th> <th>Saggio annuo (iR/P)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tipologia edilizia</td> <td>Stato</td> <td>Min Max</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni civili</td> <td>Normale</td> <td>840 1.250</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Normale</td> <td>550 780</td> </tr> <tr> <td>Autorimesse</td> <td>Normale</td> <td>500 750</td> </tr> <tr> <td>Box</td> <td>Normale</td> <td>750 1.100</td> </tr> <tr> <td>Capannoni tipici</td> <td>Normale</td> <td>350 600</td> </tr> <tr> <td>Laboratori</td> <td>Normale</td> <td>500 850</td> </tr> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Normale</td> <td>450 650</td> </tr> <tr> <td>Negozi</td> <td>Normale</td> <td>700 1.400</td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>Normale</td> <td>830 1.250</td> </tr> <tr> <td>Ville e villini</td> <td>Normale</td> <td>1.000 1.500</td> </tr> </tbody> </table>	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (iR/P)	Tipologia edilizia	Stato	Min Max	Abitazioni civili	Normale	840 1.250	Abitazioni di tipo economico	Normale	550 780	Autorimesse	Normale	500 750	Box	Normale	750 1.100	Capannoni tipici	Normale	350 600	Laboratori	Normale	500 850	Magazzini	Normale	450 650	Negozi	Normale	700 1.400	Uffici	Normale	830 1.250	Ville e villini	Normale	1.000 1.500	<p>Valori OMI 2025/1</p> <p>Comune ACI SANT'ANTONIO Zona OMI D3/Periferica/PERIFERICA AL CENTRO URBANO - VIA STURZO, MAZZINI, MATTEOTTI, SPIRITO SANTO</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Prezzo (€/mq)</th> <th>Reddito (€/mq x mese)</th> <th>Saggio annuo (iR/P)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tipologia edilizia</td> <td>Stato</td> <td>Min Max</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni civili</td> <td>Normale</td> <td>2,8 4,2</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Normale</td> <td>1,9 2,7</td> </tr> <tr> <td>Autorimesse</td> <td>Normale</td> <td>2,0 3,0</td> </tr> <tr> <td>Box</td> <td>Normale</td> <td>3,2 4,7</td> </tr> <tr> <td>Capannoni tipici</td> <td>Normale</td> <td>2,3 3,8</td> </tr> <tr> <td>Laboratori</td> <td>Normale</td> <td>3,1 5,0</td> </tr> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Normale</td> <td>2,1 3,1</td> </tr> <tr> <td>Negozi</td> <td>Normale</td> <td>4,8 9,1</td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>Normale</td> <td>3,5 5,1</td> </tr> <tr> <td>Ville e villini</td> <td>Normale</td> <td>3,4 4,8</td> </tr> </tbody> </table>	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (iR/P)	Tipologia edilizia	Stato	Min Max	Abitazioni civili	Normale	2,8 4,2	Abitazioni di tipo economico	Normale	1,9 2,7	Autorimesse	Normale	2,0 3,0	Box	Normale	3,2 4,7	Capannoni tipici	Normale	2,3 3,8	Laboratori	Normale	3,1 5,0	Magazzini	Normale	2,1 3,1	Negozi	Normale	4,8 9,1	Uffici	Normale	3,5 5,1	Ville e villini	Normale	3,4 4,8	<p>Valori OMI 2025/1</p> <p>Comune ACI SANT'ANTONIO Zona OMI D3/Periferica/PERIFERICA AL CENTRO URBANO - VIA STURZO, MAZZINI, MATTEOTTI, SPIRITO SANTO</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Prezzo (€/mq)</th> <th>Reddito (€/mq x mese)</th> <th>Saggio annuo (iR/P)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tipologia edilizia</td> <td>Stato</td> <td>Min Max</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni civili</td> <td>Normale</td> <td>4,00% 4,03%</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Normale</td> <td>4,15% 4,15%</td> </tr> <tr> <td>Autorimesse</td> <td>Normale</td> <td>4,80% 4,80%</td> </tr> <tr> <td>Box</td> <td>Normale</td> <td>5,12% 5,13%</td> </tr> <tr> <td>Capannoni tipici</td> <td>Normale</td> <td>7,88% 7,60%</td> </tr> <tr> <td>Laboratori</td> <td>Normale</td> <td>7,44% 7,06%</td> </tr> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Normale</td> <td>5,80% 5,72%</td> </tr> <tr> <td>Negozi</td> <td>Normale</td> <td>8,23% 7,80%</td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>Normale</td> <td>5,06% 4,90%</td> </tr> <tr> <td>Ville e villini</td> <td>Normale</td> <td>4,08% 3,84%</td> </tr> </tbody> </table>	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (iR/P)	Tipologia edilizia	Stato	Min Max	Abitazioni civili	Normale	4,00% 4,03%	Abitazioni di tipo economico	Normale	4,15% 4,15%	Autorimesse	Normale	4,80% 4,80%	Box	Normale	5,12% 5,13%	Capannoni tipici	Normale	7,88% 7,60%	Laboratori	Normale	7,44% 7,06%	Magazzini	Normale	5,80% 5,72%	Negozi	Normale	8,23% 7,80%	Uffici	Normale	5,06% 4,90%	Ville e villini	Normale	4,08% 3,84%
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (iR/P)																																																																																																												
Tipologia edilizia	Stato	Min Max																																																																																																												
Abitazioni civili	Normale	840 1.250																																																																																																												
Abitazioni di tipo economico	Normale	550 780																																																																																																												
Autorimesse	Normale	500 750																																																																																																												
Box	Normale	750 1.100																																																																																																												
Capannoni tipici	Normale	350 600																																																																																																												
Laboratori	Normale	500 850																																																																																																												
Magazzini	Normale	450 650																																																																																																												
Negozi	Normale	700 1.400																																																																																																												
Uffici	Normale	830 1.250																																																																																																												
Ville e villini	Normale	1.000 1.500																																																																																																												
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (iR/P)																																																																																																												
Tipologia edilizia	Stato	Min Max																																																																																																												
Abitazioni civili	Normale	2,8 4,2																																																																																																												
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,9 2,7																																																																																																												
Autorimesse	Normale	2,0 3,0																																																																																																												
Box	Normale	3,2 4,7																																																																																																												
Capannoni tipici	Normale	2,3 3,8																																																																																																												
Laboratori	Normale	3,1 5,0																																																																																																												
Magazzini	Normale	2,1 3,1																																																																																																												
Negozi	Normale	4,8 9,1																																																																																																												
Uffici	Normale	3,5 5,1																																																																																																												
Ville e villini	Normale	3,4 4,8																																																																																																												
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (iR/P)																																																																																																												
Tipologia edilizia	Stato	Min Max																																																																																																												
Abitazioni civili	Normale	4,00% 4,03%																																																																																																												
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,15% 4,15%																																																																																																												
Autorimesse	Normale	4,80% 4,80%																																																																																																												
Box	Normale	5,12% 5,13%																																																																																																												
Capannoni tipici	Normale	7,88% 7,60%																																																																																																												
Laboratori	Normale	7,44% 7,06%																																																																																																												
Magazzini	Normale	5,80% 5,72%																																																																																																												
Negozi	Normale	8,23% 7,80%																																																																																																												
Uffici	Normale	5,06% 4,90%																																																																																																												
Ville e villini	Normale	4,08% 3,84%																																																																																																												

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate I semestre 2025 fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo civile nella zona considerata: (superficie lorda, stato conservativo Normale) valore minimo: € 450,00; valore massimo: € 650,00; La lettura dei comparabili per abitazioni di tipo civile e stato

d'uso "normale" riporta il minimo valore unitario di poco inferiore al valore massimo OMI.

Valori Borsino Immobiliare: Catania Via San Nicolo al Borgo			
 Magazzini			
Valore minimo Euro 242	Valore medio Euro 386	Valore massimo Euro 530	Valuta questo immobile

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata quotazioni di zona aggiornate a Ottobre 2025 variabili tra valori minimi €/mq 242,00, massimo €/mq 530,00; magazzini,

3. Agenzie immobiliari:

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

$$V = da 750,00 \text{ €/mq a } 550,00 \text{ €/mq}$$

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

	Valore Medio di Stima	Prezzo Unitario [€/mq]
1	Valore Annunci	570,61
2	Valore OMI Max	650,00
3	Valore OMI min	450,00
4	Valore Borsino Immob. Max	530,00
5	Valore Borsino Immob. min	242,00
6	Agenzie valore Max	750,00
7	Agenzie valore min	550,00
	Valore medio unitario	534,66

Determinazione del valore unitario dell'immobile:

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

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

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

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

Coefficiente Correttivo "Kglob"

Le caratteristiche prese in considerazione sono:

Ke Caratteristiche Posizionali Estrinseche: riguardano la posizione dell'immobile all'interno del tessuto urbano.

Fattori di qualificazione infrastrutturale: prossimità al

centro urbano; accessibilità ai servizi pubblici; accessibilità al trasporto pubblico; presenza di servizi commerciali di base. Fattori di qualificazione ambientale: salubrità della zona; contesto sociale; assenza di rumori, densità, edilizia.

Ki Caratteristiche Posizionali Intrinseche: rappresentano il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante: panoramicità e visibilità; orientamento; soleggiamento; luminosità; ventilazione, salubrità dei vani.

Kt Caratteristiche Tecnologiche: riguardano il livello tecnologico dell'immobile: dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, impianti.

Kp Caratteristiche Produttive: riguardano fattori quali esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, consumi energetici.

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche, hanno portato alla determinazione di un coefficiente $K_{glob}=0,86$, si ha:

Valore di Stima per Comparazione		
Vu	Valore medio unitario [€/mq] (valore di mercato)	534,66
Kglob	Coefficiente di ponderazione	0,86
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	457,13
Sc	Superficie Commerciale [mq]	267,50
Vl	Valore di stima=(Sc*Vm) [€]	€ 122.283,17
	Valore di Stima	€ 122.283,17

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

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'abitazione e del deposito sia pari a:

$V = € 122.283,17$ valore deposito per comparazione

9.2 Stima per Capitalizzazione dei Redditi

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

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

$$Vm = Rn / r$$

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

Assumendo pertanto quale dato di partenza € 2,5 per mq, si avrà:

Reddito mensile lordo			
Reddito	reddito €/mq x mese	superficie	Valore
Reddito lordo mensile = Rlm	2,5	267,50	€ 668,75
Reddito annuale lordo			
Reddito	mesi	reddito mensile	Valore
Reddito lordo Annuale = Rla= Rlm x 12	12	€ 668,75	€ 8.025,00
Spese			
manutenzione (2-6%)	3%	necessita di continue manutenzioni	
servizi (2-5%)	2%	Immobile privato	
Inesigibilità (1-3%)	1%	Immobile supponibile sfitto per brevi periodi	
Assicurazioni (0,5%)	0,50%	quota media	
Ammortamento (1-2,5%)	3%	nella media	
Amministrazione (1-3%)	3%	Immobile privato	
Imposte (12%)	12%	quota media	
Totale	24,50%		
Reddito Annuale netto			
Reddito netto annuale Rn=Rla- (Rla*%spese)			€ 6.058,88

Stima del tasso di capitalizzazione

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, considerando le stesse fonti sopra citate, in ragione della localizzazione e della tipologia del segmento di mercato, il sottoscritto, ritiene di dover partire da un saggio pari al 5,0%, procedendo quindi con la sua "regolarizzazione" attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- ✓ Caratteristiche posizionali estrinseche;
- ✓ Caratteristiche posizionali intrinseche;
- ✓ Caratteristiche intrinseche;
- ✓ Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

Tabella Coefficienti				
Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunte	detrazioni	Motivazione
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0,22	0,00	0,20	posizione e collegamenti buoni
Attrezzature collettive	± 0,25	0,00	0,20	buona presenza di attrezzature collettive
Previsione qualità ambiente esterno	± 0,15	0,00	0,15	buona
Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0,50	0,30	0,00	scarso inquinamento
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0,60	0,00	0,10	Buona possibilità di parcheggio
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				
Panoramata	± 0,36	0,30	0,00	scarso panoramata
Prospicienza e luminosità	± 0,20	0,00	0,20	buona luminosità e prospicienza
Quota rispetto al piano stradale	± 0,05	0,05	0,00	Piano seminterrato
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0,06	0,05	0,00	adatto
CARATTERISTICHE INTRINSECHE				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0,16	0,10	0,00	discreto
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0,12	0,10	0,00	discreto
Età dell'edificio	± 0,10	0,10	0,00	Età maggiore a 10 anni
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				
Possibilità dilazioni pagamenti	± 0,06	0,00	0,04	buona possibilità prestiti
Adattamenti e trasformazioni	± 0,04	0,00	0,04	buona possibilità trasformazione
Totale		1,03	-0,96	0,07

Partendo quindi da un saggio pari al 5,20% con aggiunta complessiva di 0,07%, il saggio di capitalizzazione per la stima analitica sarà pari al 5,07%, per cui si ha:

Reddito Annuale Sintesi	
Sc= Superficie commerciale	267,50
Vl= Valore locatorio	2,50
Rlm= Reddito lordo mensile=Vl x 12	668,75 €
Rla=Reddito lordo Annuale = Rlm x 12	8.025,00 €
Sp=spese	24,50%
Rn=Reddito netto annuo=Rla-Sp	6.058,88 €
Valore di stima per Capitalizzazione	
Reddito netto annuo Rn	€ 6.058,88
Saggio di capitalizzazione	5,20
aggiunta /detrazione	0,07
Saggio finale r	0,0527
V2=Rn/r	€ 114.969,17
Valore di stima per capitalizzazione	€ 114.969,17

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via analitica del deposito sia pari a:

V = € 114.969,17 valore deposito per capitalizzazione

10 Determinazione Prezzo base d'asta

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

QUESITO tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

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

- 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario, per la regolarizzazione edilizia, l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente ed in considerazione anche dell'incertezze della regolarizzazione amministrativa dell'immobile;
- 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata

- dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 3) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);
 - 6) eventuali spese condominiali non pagate, relative al ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento.

Considerando tutte le detrazioni sopra specificate, si ha:

Valore Medio Stimato	
$V=(V1+V2)/2$	€ 118.626,17

Tabella delle Detrazioni	
Descrizione	Importo
Regolarizzazione urbanistica: per riportare lo stato dell'immobile a quello corrispondente alla planimetria catastale ed alla descrizione dello stesso nell'atto di compravendita, comprensivo di costi tecnici si stima un ana spesa pari a .	€ 1.500,00
Totale Detrazioni	€ 1.500,00

Quadro Riassuntivo Stima	
V1 = Valore stimato per Comparazione	€ 122.283,17
V2 = Valore stimato per Capitalizzazione	€ 114.969,17
V3 = Valore di Mercato Stimato = $(V1_{comparazione}+V2_{capitalizzazione})/2$	€ 118.626,17
Vs = valore spese per regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 1.500,00
Vr = Valore reale = V3-Vs	€ 117.126,17
Vba = Valore base d'asta= Vr-15%	€ 99.557,24
Valore stimato immobile	€ 100.000,00

$V = € 100.000,00$ valore base d'asta immobile pignorato

11 Considerazioni e piano di vendita

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

A fronte di quanto sopra determinato, considerate le caratteristiche degli immobili, al fine di conseguire una più

vantaggiosa occasione di vendita, si consiglia di effettuare la vendita in un unico lotto.

LOTTO UNICO costituito da:

Piena proprietà di un deposito, sito ad Aci Sant'Antonio, via Marchese del Casalotto n.74, piano seminterrato, facente parte di una palazzina multipiano edificata alla fine degli anni ottanta, composto da un unico ambiente della dimensione di circa 180 mq, due locali uffici di circa 35 mq, locali di servizio di circa 30 mq. L'area interna, è interessata da tre file parallele di pilastri, distanziate di 4,8 mt ad intervallo di 3,5 mt. Fa parte del locale un'area esterna pertinenziale, accessibile da cancello in ferro posta sui due varchi di accesso del magazzino estesa circa 85 mq. Il locale deposito si ritiene idoneo per dimensioni altezza ed accessibilità alla sua destinazione d'uso effettiva.

Identificativo catastale:

Il deposito è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aci Sant'Antonio, al foglio 18, part.236 sub.21, cat. C/2, classe 5, consistenza 227 mq,

Regolarità Urbanistica ed Edilizia:

Da quanto accertato in sede di indagini peritali, controllata la documentazione tecnica ed amministrativa, non si riscontrano irregolarità urbanistico edilizie, né altre irregolarità che possano incidere sul regolare trasferimento degli immobili oggetto della presente.

- Il deposito fa parte di una palazzina multipiano edificata a seguito di regolare **Concessione Edilizia n.43 del 07/06/1988** e successiva variante n.103 del 28/11/1988 rilasciate dal Sindaco del Comune di Aci Sant'Antonio, alla
- Il fabbricato e le singole unità immobiliari (compreso il locale deposito) sono dotati di **Certificazione di Abitabilità ed Agibilità** del 07/07/1990 (Allegato 05).

Stato di conservazione:

Il deposito presente dei danneggiamenti da umidita di risalita e danneggiamenti da infiltrazioni di acqua dall'appartamento sovrastante in una porzione del solaio.

Confini:

Il deposito confina:

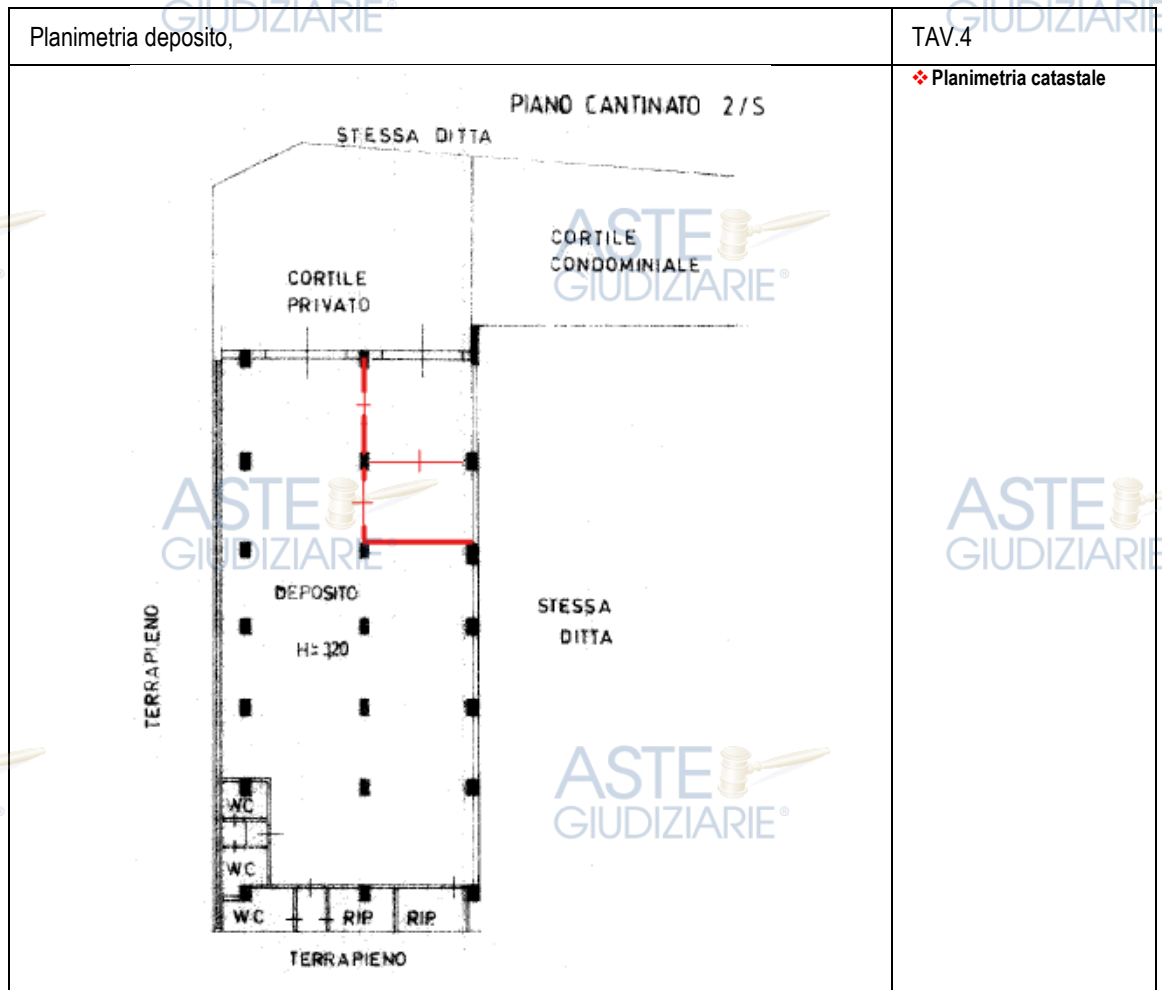
- A nord con cortile privato che a sua volta confina con terrapieno,
- A sud con terrapieno,
- Ad ovest con terrapieno,
- Ad est con immobile area di pertinenza altro immobile stessa particella,

Stato di occupazione:

Il deposito è libero e nella piena disponibilità dei proprietari.

Planimetria:

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



Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Valore a base d'asta del lotto:**V = € 100.000,00 (euro centomila/00)****12 Rilievo Fotografico**

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

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta alla fine una documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno dell'appartamento (allegato n.4). Le planimetrie catastali, sono riportate nell'allegato n.3

13 Divisibilità

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

Il deposito risulta pignorato per intero ed i debitori sono gli unici titolari di diritti reali in capo ad essi, non sussiste quindi il problema della divisibilità.

14 Progetto di divisione

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

Vedasi paragrafo precedente.

Conclusioni

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

In considerazione delle finalità della stima, in base a quanto visto sui luoghi prima descritti, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue:

Valore Base D'asta Deposito sito in Aci Sant'Antonio					
LOTTO	Tipologia	Identificativo	Identificativo visivo	Descrizione	Valore Base d'Asta
UNICO	Deposito	Catasto Fabbricati Foglio 18, part.236 sub.21 cat.c/2,		Intera piena proprietà di un locale deposito al piano seminterrato di una palazzina multipiano edificata alla fine degli anni '80, sito in Aci Sant'Antonio Via Marchese del Casalotto n.74	€ 99.557,24
Valore Base D'asta del Lotto					€ 100.000,00

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

Catania, 01 Dicembre 2025

Firmata digitalmente da
Ing. Angelo Brafa

Firmato digitalmente

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure e planimetrie catastali
4. Rilievo fotografico,
5. Certificato di Agibilità,
6. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari