

primo e piano secondo/sottotetto) con ingresso pedonale e carrabile dal civico 5 di Via A.

Negri in Belpasso frazione Piano Tavola. Il fabbricato fa parte di un complesso edilizio composto da cinque fabbricati realizzati nel 2005 che confina a Sud con la superstrada SS121 Paternò-Catania, a Nord con la Via E. Setti Carraro: via di ingresso alla frazione Piano Tavola. Ricade in area urbanizzata destinata a edilizia residenziale con immobili su strada che presentano piano terra destinati a botteghe e esercizi commerciali.

Il complesso edilizio presenta vialetti pedonali, giardini privati e strade interne carrabili di accesso ai garage posti al piano cantinato e di pertinenza degli appartamenti soprastanti, e un secondo accesso pedonale e carrabile in Via Emanuela Setti Carraro n. 59, che alla data del sopralluogo dell'Esperto Stimatore, 06.11.2024, risultava non utilizzabile in quanto chiuso da catena.

L'appartamento è censito al **Catasto Fabbricati di Belpasso Fg 78 Part 181 Sub 30 categoria catastale A/2, consistenza vani 6, classe 6, rendita catastale 464,81 €.**

Distribuzione interna. L'appartamento che si sviluppa su due piani (primo e secondo) ricade nella palazzina denominata B1 più prossima all'ingresso pedonale e carrabile di Via A. Negri n. 5. Vi si accede da corte privata con giardinetto e cancello pedonale in ferro e scala esterna in muratura, di proprietà esclusiva, che collega la corte privata con l'appartamento.

Su questo balcone è presente la porta blindata di accesso. L'appartamento ha tre esposizioni: Nord (su Via Ciaccio Montalto e superstrada SS121 Paternò-Catania)-Ovest (su terreno di proprietà di terzi)-Sud (su parti comuni dello stesso complesso edilizio).

L'appartamento è così composto: locale ingresso-soggiorno con scala in muratura di accesso al soprastante locale sottotetto e porta su balcone scoperto con affaccio su Via Ciaccio Montalto e sulla superstrada SS121 Paternò-Catania esposto a Sud, corridoio/disimpegno di accesso ai rimanenti locali: lavanderia-bagno con porta su balcone esposto a Nord, attiguo locale bagno con finestra su balcone esposto a Nord, locale letto con porta esterna su

balcone scoperto esposto a Nord, ripostiglio cieco, locale letto con porta esterna su balcone scoperto esposto a Sud, cucina con porta esterna su balcone scoperto esposto a Sud. Altezza utile di tutti gli ambienti è pari a 2,74 m. Il locale sottotetto occupa l'intera impronta dell'appartamento sottostante, è rifinito e costituito da un unico ambiente finestrato con pilastro centrale e copertura a due falde con altezza massima al colmo di 2,52m e minima di 0,60m. Gode di un'ampia luminosità date le ampie superfici finestrate poste su fronti liberi rivolti su strade e su corte interna.

Segue l'elenco degli ambienti con indicazione del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
✓ Ingresso-Soggiorno	20,94 mq	1,15	24,08 mq	2,74 m	Primo
Scala di collegamento piano primo-locale sottotetto	2,93 mq	0,5	1,46 mq	0,00 m	P1-P2
✓ Corridoio	6,34 mq	1,12	7,10 mq	2,74 m	Primo
✓ Lavanderia-Bagno	3,96 mq	1,15	4,56 mq	2,74 m	Primo
✓ Bagno	4,82 mq	1,15	5,54 mq	2,74 m	Primo
✓ Letto Nord	16,36 mq	1,15	18,81 mq	2,74 m	Primo
✓ Cucina	11,55 mq	1,15	13,28 mq	2,74 m	Primo
✓ Letto Sud	11,91 mq	1,15	13,70 mq	2,74 m	Primo
✓ Ripostiglio	2,77 mq	1,12	3,10 mq	2,74 m	Primo
✓ Balcone Nord	16,37 mq	0,25	4,09 mq	2,74 m	Primo
✓ Balcone Sud	20,42 mq	0,25	5,11 mq	2,74 m	Primo
✓ Locale sottotetto non abitabile	71,50 mq	0,33	23,60 mq	-	Secondo
Superficie commerciale complessiva:			124,43 mq dicasi 124 mq		

Confini. L'immobile confina:

- a Est per tutta la sua lunghezza con immobile di terzi censito al Fg 78 Par 181 Sub 29;
- a Sud con area libera su Via Ciaccio Montalto;

Tribunale di Catania Sesta Sezione

Rapporto di Valutazione Immobiliare - Proc. Es. n. 69/2023

Dott. Ing. Maria Paola Presti

pag 21 di 38

- a Ovest e a Nord con area libera su corte esclusiva censita di cui al Sub 15 e con corte comune censita di cui al Sub 67.

Inferiormente con appartamento al piano terra di cui al Sub 15. Si veda anche l'allegato Elaborato Planimetrico (*Allegato 3*).

Caratteristiche Costruttive Prevalenti. Il fabbricato in cui insiste l'appartamento oggetto di stima è in buone condizioni di conservazione. Ha struttura intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento e tamponamenti esterni in laterizio. La copertura a falde è costituita da travature in c.a. e copertura in tegole di laterizio a protezione del locale sottotetto che è destinato a locale di sgombero e di proprietà degli Esecutati. La scala esterna esclusiva di accesso all'appartamento si presenta rifinita ma necessita di manutenzione ordinaria in quanto molti elementi delle pedate sono danneggiati. I pavimenti dei balconi scoperti sono in buone condizioni di conservazione, così come le ringhiere di protezione.

L'appartamento versa in un buono stato di conservazione. Le porte interne sono in legno massello e vetro e sono in ottime condizioni di conservazione, come anche gli infissi esterni in alluminio bianco che presentano doppi vetri e persiane esterne in alluminio verde. La pavimentazione è di buona fattura e non risulta danneggiata. Tutti gli ambienti sono rifiniti e tinteggiati ad eccezione dei due locali lavanderia e bagno che presentano rivestimenti in piastrelle in ceramica sulle pareti verticali. Nei due locali di servizio sono presenti tracce di umidità da condensa sul soffitto.

La scala interna di collegamento in muratura è rifinita, presenta ringhiera in ferro e pedate e alzate in marmo.

E' presente impianto di riscaldamento sottotraccia con radiatori in alluminio in ogni ambiente del piano primo. Anche nel locale sottotetto è stata riscontrata la presenza di impianto sottotraccia con predisposizione di elementi in corrispondenza delle due pareti finestrate.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia a metano posizionata sul balcone scoperto esposto a Sud. La zona in cui ricade il fabbricato è infatti servita dalla rete gas metano cittadina.

L'impianto idrico, così come l'impianto elettrico, non necessitano di costi di adeguamento per rispondere alla vigente normativa.

Lo smaltimento dei reflui civili è assicurato da vasca IMHoff posizionata in corrispondenza della corsia di manovra di accesso ai garage, che serve il solo fabbricato, denominato B1, in cui insiste l'immobile oggetto di stima.

L'impianto citofonico è funzionante, ed è presente solo nell'ingresso di Via E. Setti Carraro n. 59.

BENE 2 Garage Descrizione. Il garage si trova al piano cantinato dell'edificio B1 in cui insiste l'appartamento Bene 1. Vi si accede da ingresso carrabile del civico 5 di Via Ada Negri frazione Piano Tavola in Belpasso che immette in una rampa scoperta di accesso a tutti i garage dei fabbricati del complesso edilizio. E' **censito al Catasto Fabbricati di Belpasso al Fg 78 Part 181 Sub 60 categoria catastale C/6, consistenza 30 mq, classe 4, rendita catastale 105,36 €**. Di forma regolare, 7,30 m * 4,30 m, è in buone condizioni di conservazione. Si presenta pavimentato e con le superfici verticali rifinite che non presentano danni da umidità. Ha altezza utile pari a 2,54 m e non è collegato internamente con gli immobili posti ai piani superiori.

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Garage	31,39 mq	1,12	35,16 mq	2,54 m	S1
Superficie commerciale complessiva:			35,16 mq dicasi 35 mq		

Confini. L'immobile confina:

- a Est per tutta la sua lunghezza con garage censito al Fg 78 Par 181 Sub 59;

Tribunale di Catania Sesta Sezione

Rapporto di Valutazione Immobiliare - Proc. Es. n. 69/2023

Dott. Ing. Maria Paola Presti

pag 23 di 38

- a Sud con corte comune censita al Fg 78 Par 181 Sub 67;
 - a Ovest e a Nord con terrapieno sottostante i giardini privati degli immobili di cui al Fg 78 Par 181 Sub 15 e Sub 30.
- Superiormente con appartamento posto al piano terra censito al Fg 78 Par 181 Sub 15. Si veda anche l'allegato Elaborato Planimetrico (*Allegato 3*).

Caratteristiche Costruttive Prevalenti. L'apertura è costituita da porta in ferro basculante con apertura manuale. E' presente di impianto elettrico di illuminazione e un punto acqua. La superficie di questo immobile, come anche degli altri garage del fabbricato B1, è vincolata a parcheggio, come da dichiarazione di vincolo area a parcheggio del 07.06.2006 allegata alla C.E. n. 418.2006 (*Allegato 6.1*).

L'impianto idrico e l'impianto elettrico non necessitano di costi di adeguamento per rispondere alla vigente normativa.

QUESITO 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)

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili si è fatto riferimento al metodo di stima per confronto diretto (Market Comparison Approach) con i valori unitari di beni analoghi o assimilabili. Presupposti necessari per l'applicazione del metodo sono:

- l'esistenza nello stesso quartiere degli immobili da stimare o in quartieri a questo assimilabili di altri immobili simili per condizioni estrinseche e intrinseche agli immobili oggetto di stima;
- di questi immobili simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;
- l'esistenza di un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto (immobili detti 'comparabili').

Gli immobili oggetto di stima ricadono nel foglio catastale 78, al confine col foglio catastale 76 in cui è presente un tessuto urbano simile a quello del foglio 78 (centro urbano di Piano Tavola, al confine con la zona industriale di Misterbianco, caratterizzato da isolati con complessi edilizi di nuova costruzione). Pertanto l'Esperto ha ritenuto di ricercare immobili comparabili in entrambi i fogli catastali.

Utilizzando come strumento di ricerca il portale stimatrixcity.it, l'Esperto ha individuato uno stock immobiliare di immobili con categoria catastale A/2 così composto:

- n. 55 immobili nel foglio 78
- n. 337 immobili nel foglio 76

Di questi 19 risultavano essere potenziali compravendite negli ultimi 24 mesi (periodo 19.11.2022–19.11.2024).

Delle 19 potenziali compravendite 14 risultavano avere una probabilità pari a +8 (in una scala da -10 a +10) di essere state oggetto di transazione (nel periodo degli ultimi 24 mesi).

L'Esperto ha ricercato tra le 14 potenziali compravendite quelle che interessavano immobili con simile consistenza degli immobili oggetto di stima (124mq appartamento e 35mq garage) e con simili caratteristiche estrinseche (immobile distribuito su più piani e molto prossimi alle importanti strade di collegamento viario superstrada SS121 Paternò-Catania e Viale della Resistenza).

Tribunale di Catania Sesta Sezione

Rapporto di Valutazione Immobiliare - Proc. Es. n. 69/2023

Dott. Ing. Maria Paola Presti

pag 25 di 38

Con la funzione Verifica Compravendita di stimatrixcity.it l'Esperto individuava i seguenti due immobili che risultavano essere stati compravenduti e reperiva dai notai roganti i relativi atti di provenienza (*Allegato 12.1* Compravendita Comparabile A e *Allegato 13.1* Compravendita Comparabile B).

Non ha ritenuto di dover procedere con la ricerca di immobili con categoria catastale C/6 (garage/box auto) perché dall'analisi dello stock immobiliare A/2 notava come agli immobili di questa categoria fossero correlati immobili C/6, e pertanto ha presupposto che gli atti di compravendita correlati potevano riguardare il trasferimento oltre che di immobili A/2 anche di immobili C/6. Ipotesi che si è poi effettivamente verificata con entrambi gli immobili individuati e denominati Comparabili 'A' e 'B':

1) COMPARABILE A compravendita Notaio Marco Cannizzo del 16.07.2024 rep 84381,

appartamento al piano T-1-2,

censito al CF di Belpasso al Fg 76 Part 722 Sub 15 vani 5 rendita 271,14 € della consistenza totale di 131mq

± posto auto di 15mq censito al CF di Belpasso al Fg 76 Part 722 Sub 21,

Viale della Resistenza 142 Piano Tavola (Belpasso),

prezzo di vendita 163.000 €;

2) COMPARABILE B, compravendita Notaio Leonardo Grassi del 09.05.2024 rep 11203,

appartamento al piano primo

censito al CF di Belpasso al Fg 76 Part 91 Sub 5 vani 6 rendita 464,81 € della consistenza totale di 153mq e escluso aree scoperte di 144mq

± garage di 91,33mq censito al CF di Belpasso al Fg 76 Part 91 Sub 2,

Via Giuseppe Fava 14 Piano Tavola (Belpasso),

prezzo di vendita 190.000 €.

Dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate l'Esperto estraeva le planimetrie ai fini della definizione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche degli immobili (*Allegato 12.2 Planimetria Comparabile A* Fg 76 Part 722 Sub 15 e *Allegato 13.2 Planimetria Comparabile B* Fg 76 Part 91 Sub 5).

Di seguito viene riportata la metodologia di calcolo con il metodo IVS International Valuation Standard del MCA Market Comparison Approach per la determinazione del valore commerciale degli immobili oggetto di stima.

Fase 1. CREAZIONE TABELLA DEI DATI Sulla base dei dati ottenuti, l'Esperto ha prodotto la Tabella dei Dati afferenti gli immobili oggetto di stima (denominati subject S) e gli immobili presi a riferimento (Comparabili A e B):

1. Tabella Dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	163'000	190'000	140'000
Data DAT (mesi)	4	6	45
Superficie SUP (mq)	129,72	116,20	81,57
Balconi BAL (mq)	11,80	36,24	36,80
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00
SOTTOTETTO con 1,62m<h<2,52m (mq)	0,00	0,00	38,31
BOX/GARAGE (mq)	15,00	91,33	31,39
Altre superfici SOTTOTETTO con h<1,62m (mq)	0,00	0,00	33,19
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	2	2	2
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	1	1	1
Stato manut. est. STMe (n)	4	3	4
Stato manut. int. STMi (n)	4	3	4
Classe Energetica CEN (0-1)	1	1	1

Riporta, per completezza di informazioni, la classificazione dello stato di manutenzione e conservazione.

Buono (5): l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

Tribunale di Catania Sesta Sezione

Rapporto di Valutazione Immobiliare - Proc. Es. n. 69/2023

Dott. Ing. Maria Paola Presti

pag 27 di 38

Discreto (4): l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

Sufficiente (3): l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria

Mediocre (2): l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale

Scarso (1): l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi anche di tipo strutturale.

Ha reputato 4 (Discreto) lo stato di manutenzione esterna del Subject, 4 (Discreto) quello del Comparabile A. e 3 (Sufficiente) quello del Comparabile B, come indicati nella Tabella Dati alla riga 'Stato manut. est. STMe (n)'.

L'Esperto Stimatore non ha ritenuto di dover valutare interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi nei comparabili A e B avendo potuto verificare dai rispettivi APE - Attestazioni di Prestazione Energetica - la non necessità di effettuare lavori di efficientamento energetico.

Fase 2. DETERMINAZIONE PARAMETRI PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

Segue la Tabella degli Indici Mercantili:

2. Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,04147
p(BAL)/p(SUP)	0,250
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(SOTT con 1,62m<h<2,52m)/p(SUP)	0,500
p(BOX/GARAGE)/p(SUP)	0,500
p(SOTT con h<1,62m)/p(SUP)	0,300
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut. est. (euro)	0,000
Costo intervento manut. int. (euro)	0,000

Il valore 0,04147 relativo al campo p(DAT)/PRZ(annuale) e preso a riferimento è stato calcolato a partire dal saggio lordo di capitalizzazione, determinato col metodo della ricerca remota.

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la zona urbana

Tribunale di Catania Sesta Sezione

Rapporto di Valutazione Immobiliare - Proc. Es. n. 69/2023

Dott. Ing. Maria Paola Presti

pag 28 di 38

in cui ricade il Subject (E1 Suburbana/Piano Tavola) e per la zona limitrofa (Suburbana E3), l'Esperto ha rilevato il segmento di mercato di immobili con destinazione Residenziale Abitazioni di tipo civile in stato NORMALE e ha calcolato il rapporto tra la sommatoria dei canoni di affitto massimi e la sommatoria dei prezzi unitari massimi:

- Zona E1 Suburbana/Piano Tavola: valore unitario min 700 €/mq max **1.150 €/mq**, canoni min 2,7 €/mq/mese max **3,9 €/mq/mese**

- Zona E3 Suburbana/Contrade Palazzolo, SP 229: valore unitario min 510 €/mq max **760 €/mq**, canoni min 1.8 €/mq/mese max **2,7 €/mq/mese**

Addivenendo al valore 4,147% $[(3,9*12+2,7*12)/(1.150+760)]$.

Fase 3. CALCOLO PREZZI MARGINALI. Segue la Tabella Analisi Prezzi Marginali:

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	563,30	656,61
p(SUP) (euro/mq)	1'111,59	1'111,59
p(BAL) (euro/mq)	277,90	277,90
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	555,79	555,79
p(SOTTOTETTO con 1,62m<h<2,52m)/p(SUP) (euro/mq)	555,79	555,79
p(BOX/GARAGE)/p(SUP) (euro/mq)	555,79	555,79
p(SOTTOTETTO con h<1,62m)/p(SUP) (euro/mq)	333,48	333,48
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	1'630,00	1'900,00
p(STMe) (euro)	0,00	0,00
p(STMi) (euro)	0,00	0,00

Fase 4. TABELLA DI VALUTAZIONE

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	163'000,00	190'000,00
DAT (euro)	23'095,33	25'607,73
SUP (euro)	-53'522,95	-38'494,29
BAL (euro)	6'947,42	155,62
TER (euro)	0,00	0,00
SOTTOTETTO con 1,62m<h<2,52m (euro)	21'292,46	21'292,46
BOX/GARAGE (euro)	9'109,46	-33'316,14
SOTTOTETTO con h<1,62m (euro)	11'068,08	11'068,08
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	180'989,81	176'313,47

PREZZI CORRETTI	180.989,91	176.313,47
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE ARROTONDATO	€ 179'000,00	

La verifica ha esito POSITIVO in quanto la divergenza percentuale è pari al 2,58 % $[(€ 180.989,91 - € 176.313,47) / € 180.989,91]$ e pertanto ammissibile (in quanto inferiore al valore limite del 5% preso a riferimento). Pertanto il valore di stima dei due immobili Bene 1 e Bene 2 così calcolato è pari a € 179.000.

Al valore di stima determinato con il metodo MCA, di € 179.0000, l'Esperto sottrae i costi di regolarizzazione edilizia valorizzati nella risposta al quesito j., di totali € 2.600, ottenendo un valore di € 176.400 ($€ 179.000 - € 2.600$).

A questo sottrae l'ulteriore importo relativo all'assenza di garanzia per vizi del bene che l'Esperto ha posto pari al 20% (si veda la risposta al successivo quesito t.), determinando così il valore

finale di stima di € 141.120, dicasi € 140.000. Nella tabella riepilogativa di seguito riportata è riportato il conteggio dei deprezzamenti applicati:

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Oneri di regolarizzazione edilizia: CILA tardiva	- 2.600 €
Rischio assunto per mancata garanzia (20% di € 176.400)	- 35.280 €

Valore finale di stima: € 140.000

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il **valore per metro quadrato** ottenuto, dividendo il valore finale di stima per la superficie commerciale degli immobili, è pari a **880 €/mq** [$€ 140.000 / (124mq + 35mq)$] e ricade all'interno del range OMI Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate, da 700 €/mq a 1.150 €/mq, riferito a immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, abitazioni di tipo civile con destinazione residenziale, in stato di manutenzione normale, e ricadenti nella stessa zona del Subject, El Suburbana/Piano Tavola.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO 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.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima di una riduzione pari al 20%. Come indicato nella risposta al precedente quesito s.

QUESITO 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.

Per la tipologia, la consistenza e la configurazione spaziale dei due immobili oggetto di stima, l'Esperto Stimatore ritiene che questi debbano essere venduti in un **UNICO LOTTO**. Segue la descrizione del lotto di vendita:

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO VIA EMANUELA SETTI CARRARO 59 FRAZIONE PIANO TAVOLA (BELPASSO) C.F. FG 78 PART 181 SUB 30 + GARAGE AL PIANO CANTINATO VIA ADA NEGRI 5 FRAZIONE PIANO TAVOLA (BELPASSO) C.F. FG 78 PART 181 SUB 60. Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione in complesso edilizio in zona semicentrale della frazione Piano Tavola, buon contesto abitativo e prossimità col centro urbano di Piano Tavola. Appartamento di sei vani utili + servizi + balconi + locale sottotetto non abitabile. Categoria Catastale A/2, composto da: ingresso/salone + cucina + due camere da letto + doppi servizi + locale sottotetto non abitabile illuminato che occupa l'intera superficie del piano primo e collegato col piano primo da scala interna in muratura. I due prospetti principali, entrambi balconati, hanno esposizione Nord e Sud. La superficie utile al piano primo è di 81 mq, al piano secondo è di 38 mq (con altezza compresa tra 1,62 m e 2,52 m) e la superficie utile dei balconi è di 37 mq. Superficie commerciale 124 mq. Altezza utile 2,74 m. Piena proprietà di un garage posto al piano cantinato del fabbricato in cui insiste l'appartamento. Vi si accede da corsia carrabile comune scoperta. Categoria Catastale C/6. Composto da unico ambiente di forma rettangolare dotato di: porta basculante in ferro, impianto elettrico e punto acqua. Su tale superficie insiste un vincolo permanente a parcheggio. Superficie utile di 31 mq, superficie commerciale 35 mq. Altezza utile 2,54 m.

VALORE COMMERCIALE LOTTO € 140.000.

QUESITO 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.

In sede di sopralluogo l'Esperto ha effettuato rilievi fotografici dei beni oggetto di stima e li allega al presente Rapporto di Valutazione come file JPG con le lettere FO e numerati consecutivamente: da FO-1 a FO-43 (appartamento), da FO-44 a FO-49 (garage). Inoltre ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili:

- Allegato PL-Planimetria Fg 78 Part 181 Sub 30 Appartamento

- Allegato PL-Planimetria Fg 78 Part 181 Sub 60 Garage

QUESITO 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.

Il Bene 1 Appartamento non è comodamente divisibile per la configurazione spaziale degli spazi interni, la loro consistenza e i servizi presenti (sottotetto non abitabile e scala di collegamento tra i piani 1° e 2°). Anche il Bene 2 Garage non è divisibile.

QUESITO 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 dividende, 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

I due beni sono indivisi e pignorati per intero ed è da escludere la vendita per quote.

3. CONCLUSIONI

Sulla base della due diligence effettuata, l'Esperto indica nella tabella di seguito riportata il valore commerciale del compendio immobiliare pignorato e riporta un sintetico riepilogo del lotto individuato, ai fini della pubblicità immobiliare:

Quadro riepilogativo Stima Immobiliare					
Lotto n.	Tipologia	Descrizione	Valore di Stima	Deprezzamento	Valore Commerciale del LOTTO
UNICO	Appartamento al piano terra, primo e secondo (sottotetto) e locale garage al piano cantinato in fabbricato condominiale di tre piani fuori terra e uno cantinato	Piena proprietà di un Appartamento di superficie commerciale 124 mq, sei vani utili + servizi + balconi + locale sottotetto non abitabile, censito al CF Fg 78 Part 181 Sub 30 del Comune di Belpasso e Garage di superficie commerciale 35 mq censito al CF Fg 78 Part 181 Sub 60 del Comune di Belpasso	€ 179.000	- € 35.280	€ 140.000

RIEPILOGO BANDO D'ASTA UNICO LOTTO:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO IN VIA EMANUELA SETTI CARRARO 59 FRAZIONE PIANO TAVOLA (BEPASSO) C.F. FG 78 PART 181 SUB 30 + GARAGE AL PIANO CANTINATO IN VIA ADA NEGRI 5 FRAZIONE PIANO TAVOLA (BEPASSO) C.F. FG 78 PART 181 SUB 60.

Piena proprietà di un APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE in complesso edilizio in zona semicentrale della frazione Piano Tavola, buon contesto abitativo e prossimità col centro urbano di Piano Tavola. Appartamento di sei vani utili + servizi + balconi + locale sottotetto non abitabile. Categoria Catastale A/2, COMPOSTO DA: ingresso/salone + cucina + due camere da letto + doppi servizi + locale sottotetto non abitabile illuminato e collegato col piano primo da scala interna in muratura. I due prospetti principali, entrambi balconati, hanno esposizione Nord e Sud. La superficie utile è di 81 mq, al piano secondo di 38 mq (con altezza compresa tra 1,62 m e 2,52 m) e la superficie utile dei balconi è di 37 mq. La superficie commerciale è di 124 mq. Altezza utile 2,74 m.

Piena proprietà di un **GARAGE** posto al piano cantinato del fabbricato, edificio B1, in cui insiste l'appartamento. Vi si accede da corsia comune scoperta. Categoria Catastale C/6. Composto da unico ambiente di forma rettangolare dotato di: porta basculante in ferro, impianto elettrico e punto acqua. Su tale superficie insiste un vincolo permanente a parcheggio (come da dichiarazione di vincolo area a parcheggio del 07.06.2006: parte integrante della Concessione Edilizia n. 418/2006). Superficie utile pari a 31 mq. Superficie commerciale di 35 mq. Altezza utile 2,54 m.

VALORE COMMERCIALE LOTTO € 140.000.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il fabbricato in cui insistono gli immobili oggetto di stima è stato realizzato coi seguenti titoli autorizzativi Concessione Edilizia n. 30/2005 del 07.03.2005 (Pratica Edilizia 9039/UTC), Variante alla C.E. n. 418/2006 del 14.07.2006 (P.E. 9291/UTC) e Variante alla C.E. n. 135/2007 del 07.03.2007 (P.E. 9523/UTC). Autorizzazione all'Abitabilità e Agibilità n. 67/07 del 11.04.2007.

Nella determinazione del valore commerciale l'Esperto ha tenuto conto dei costi di regolarizzazione (presentazione di CILA tardiva ex art. 36 D.P.R. 380/01 per diversa distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento). Il garage è invece regolare sotto il profilo edilizio.

Destinazione Urbanistica. L'area in cui insistono gli immobili è classificata come zona C3 "Edilizia da recuperare" del vigente PRG approvato con D.A. n. 987/DRU della Reg. Sicilia il 22.12.1993. Entrambi gli immobili sono regolari sotto il profilo urbanistico.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita il rapporto di valutazione presso questo Spettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione.

Aci Castello, il 09.12.2024

L'Esperto Stimatore
dott. ing. Maria Paola Presti

ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione, costituita da n. 38 pagine numerate, i seguenti documenti:

- ✓ *All 1 PEC del 17.10.2024*
- ✓ *OR-Ordinanza di nomina del 16.10.24*
- ✓ *All. 2 Accettazione e Giuramento Esperto Stimatore del 23.10.24*
- ✓ *All 2.1 PEC del 23.10.24*
- ✓ *All. 3 Elaborato Planimetrico Fg 78 Part 181*
- ✓ *PL-Planimetria Fg 78 Part 181 Sub 30 Appartamento*
- ✓ *PL-Planimetria Fg 78 Part 181 Sub 60 Garage*
- ✓ *VIS-Visura Storica Fg 78 Part 181 Sub 30 Appartamento*
- ✓ *VIS-Visura Storica Fg 78 Part 181 Sub 60 Garage*
- ✓ *All. 4 Comunicazione operaz peritali 24.10.24*
- ✓ *All 4.1 AVVERTENZE AL DEBITORE*
- ✓ *All 4.2 PEC del 24.10.24 a Custode e Procuratore di Parte Procedente*
- ✓ *All 5 PEC del 28.10.24 Richiesta visione pratiche edilizie*
- ✓ *All. 5.1 PEC del Comune con n° Prot richiesta 46323 del 28.10.24*
- ✓ *AV Donazione del 04.02.1969 Notaio M. Galvagno Desti rep 15862 racc 1901*
- ✓ *AV Vendita del 15.02.2008 Notaio C. Lo Giudice rep 23291 racc 12007*
- ✓ *AV Vendita del 25.05.2005 Notaio C. Lo Giudice rep 20959 racc 10252*
- ✓ *All. 6 C.E. 30.2005 del 07.03.05 e dich.ne vincolo a parcheggio*
- ✓ *All 6.1 C.E. 418.2006 del 14.07.2006 e dich.ne vincolo a parcheggio*
- ✓ *All 6.2 C.E. 135.2007 del 07.03.2007*
- ✓ *All. 7 Aut.ne Abitabilità e Agibilità 67.07 del 11.04.2007*
- ✓ *All. 8 Verbale di sopralluogo del 06.11.2024*
- ✓ *All. 9 e-mail del 07.11.24 richiesta a Amm.re Condominio*
- ✓ *All. 9.1 e-mail del 12.11.24 di Amm.re Condominio*
- ✓ *All 9.2 Regolamento di Condominio All A Atto C. Lo Giudice del 26.01.2007 rep 22464 racc 11346*
- ✓ *All. 10 e-mail del 21.11.24 a Notaio Cannizzo*
- ✓ *All. 11 e-mail del 21.11.24 a Notaio Grassi*
- ✓ *All. 12 e-mail del 25.11.24 di Bulla del Notaio Cannizzo*

Tribunale di Catania Sesta Sezione

Rapporto di Valutazione Immobiliare - Proc. Es. n. 69/2023

Dott. Ing. Maria Paola Presti

pag 37 di 38

- ✓ All 12.1 Comparabile A Compravendita del 16.07.24 Notaio M. Cannizzo rep 84381
- ✓ All 12.2 Comparabile A Planimetria Fg 76 Part 722 Sub 15
- ✓ All 13 e-mail del 25.11.24 di Notaio Grassi
- ✓ All 13.1 Comparabile B Compravendita del 09.05.24 Notaio L. Grassi rep 11203
- ✓ All 13.2 Comparabile B Planimetria Fg 76 Part 91 Sub 5
- ✓ All 14 e-mail del 26.11.24 di Amm.re Condominio
- ✓ All 14.1 Estratto Conto Condominio al 26.11.2024 [REDACTED]
- ✓ All 15 Agenzia Entrate - Banca dati quotaz imm 26.11.24 zona Subject
- ✓ All 15.1 Agenzia Entrate - Banca dati quotaz imm 26.11.24 zona SP 229
- ✓ All 16 Elenco delle note Fg 78 Part 181 Sub 30
- ✓ All 16.1 Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria 8790.1476 del 18.02.2008
- ✓ All 16.2 Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento 7153.5482 del 16.02.2023
- ✓ All 17 Elenco delle note Fg 78 Part 181 Sub 60
- ✓ All 18 PEC del 04.12.24 rich certificati e PEC del 05.12.24 invio certificati
- ✓ All 18.1 Certificati di residenza e Stato di famiglia al 05.12.2024 [REDACTED]