

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE

Proc. esecutiva immobiliare n. 708/2022 e 680/2024

Promossa da [REDACTED]

nei confronti di [REDACTED]

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

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

PREMESSE

Con riferimento al procedimento di cui in epigrafe, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari, con ordinanza resa giorno 02/12/2024 e successiva notifica del 28/01/2025 dove mi veniva comunicata la riunione tra le procedure n. 708/2022 e 680/2024 notificate alla scrivente, via PEC, nominava, esperto, il sottoscritto dott. ing. Graziella Patanè, cui formulava il seguente mandato:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa, verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;



e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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

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

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

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

j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria 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.**

Pagina 2 di 16



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. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota

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

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

m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **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;**

n. 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;

o. alleggi 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;

p. 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;

q. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli

Pagina 4 di 16



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

Con la medesima ordinanza, l'Ill.mo Sig. Giudice assegnava all'esperto, per il deposito telematico in Cancelleria, il termine di giorni 120 dal giuramento.

In ossequio al suddetto incarico, lo scrivente, dalla sua postazione telematica, prendeva sommaria visione degli atti di causa depositati in Cancelleria, e, atteso che non sussistevano particolari motivi di etica professionale contrari all'espletamento dell'incarico, provvedeva in ottemperanza al suo mandato, prestando il giuramento di rito giorno 04 dicembre 2024.

Compulsati detti fascicoli, a seguito di una laboriosa ricerca di un recapito dell'esecutata, il sottoscritto esperto in data 22/12/2024, avvisava sia il Procuratore del creditore procedente, a mezzo PEC, nonché, con raccomandata A/R, lo stesso esecutato, che non ha mai ritirato, che in data 18/01/2025 avrebbe iniziato le operazioni peritali. Pur non avendo ritirato la raccomandata si è proceduto al sopralluogo.

ACCERTAMENTI ESPERITI

Per come sopra esposto, il sottoscritto esperto, giorno **18/01/2025 alle ore 11:20**, si recava sui luoghi oggetto di consulenza.

Era ivi presenti:

- L'esecutato [REDACTED];

La sottoscritta esperta procedeva ad accurata ispezione dell'immobile oggetto di consulenza, sito in Riposto via Giarre via Strada C1 n. 4, Riposto ed identificato catastalmente nel Comune di Riposto al Foglio 12, Particella 773, Sub. 58;

[REDACTED]

eseguita, altresì, rilievi tecnici e fotografici, prendendo appunti in separati fogli. L'esperta, inoltre, provvedeva a consegnare le "avvertenze per il debitore" all'esecutata. Alle ore 12,15, il sottoscritto c.t.u., dichiarava concluse le operazioni di consulenza tecnica d'Ufficio.

Alla notifica della riunione è stato effettuato un secondo sopralluogo in data **31/03/2025**, comunicato all'avvocato [REDACTED] mezzo PEC in data 25/03/2025.

Per come sopra esposto, il sottoscritto esperto, giorno **31/03/2025 alle ore 18:00**, si recava sui luoghi oggetto di consulenza.

Era ivi presenti:

- Il signor [REDACTED]

La sottoscritta esperta procedeva ad accurata ispezione dell'immobile oggetto di consulenza, sito in Riposto via Giarre via Strada C1 n. 4, Riposto ed identificato catastalmente nel Comune di Riposto al Foglio 12, Particella 773, Sub. 108; eseguiva, altresì, rilievi tecnici e fotografici, prendendo appunti in separati fogli.

L'esperta, inoltre, provvedeva a consegnare le "avvertenze per il debitore" all'esecutata. Alle ore 18,20, il sottoscritto c.t.u., dichiarava concluse le operazioni di consulenza tecnica d'Ufficio.

1. APPARTAMENTO E GARAGE DI VIA STRADA C1 N. 4 PIANO SECONDO E PIANO SEMINTERRATO- RIPOSTO (CT)

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

1.a. Identificazione del bene pignorato

Trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione posto al piano secondo ubicato al civico n. 4 di via Strada C1 in Riposto (CT).

Detto appartamento, identificato catastalmente nel Comune di Riposto al Foglio 12, Particella 773, Sub. 58, categoria A/2, classe 7, vani 6, r.c. 557,77.

Detto immobile confina a Nord e Sud con area condominiale, a Est e Ovest con

[REDACTED]

L'immobile è composto da un unico piano posto alla seconda elevazione fuori terra dell'immobile sito in Riposto ubicato al civico n. 4 di via Strada C1.

Il soggiorno cucina ha una superficie di 53,75 mq, da questo si accede ad un comodo disimpegno di 6,72 mq, il vano letto matrimoniale misura 14,20 mq, wc 5,45 mq, lavanderia 5,00 mq, vano 1 9,40 mq e vano 2 13,00 mq. L'immobile ha due balconi di pertinenza uno posto sul prospetto sud, prospiciente la camera matrimoniale e uno posto sul prospetto Nord, prospiciente il vano cucina. Le dimensioni sono rispettivamente di 10,45 mq per il primo e 9,40 mq per il secondo. Dal sopralluogo effettuato è stato riscontrato che la camera matrimoniale è di fatto la cucina sulla planimetria catastale, inoltre sono stati rilevati due soppalchi in legno lamellare realizzati uno nel soggiorno-cucina-pranzo e uno nel vano 2.

Il garage, posto al piano seminterrato, ha una superficie di 30,00 mq, rifinito in ogni sua parte, presenta realizzato un soppalco con scaletta di accesso.

I dati rilevati in sede di sopralluogo non sono conformi con quanto in atti, per quanto riguarda i soppalchi non risultano essere stati autorizzati né indicati nell'elaborato catastale, inoltre l'elaborato grafico del garage (planimetria catastale) risulta invertito il corridoio di accesso dal vano scala.

Il sottoscritto esperto ha potuto verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, ed in particolare ha potuto accertare che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore, nonché la

Pagina 7 di 16

corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

1.c. La proprietà dei beni in capo al debitore

L'appartamento al secondo piano di via Strada C1 n. 4 in Riposto (CT), identificato catastalmente nel Comune di Riposto al Foglio 12, Particella 773, Sub. 58, e il garage posto al piano seminterrato di via Strada C1 n. 4 in Riposto (CT), identificato catastalmente nel Comune di Riposto al Foglio 12, Particella 773, Sub. 108 risultano di proprietà per 1/1 dell'odierno esecutato, Sig.ra [REDACTED]

1.d. Esatta provenienza del bene

L'appartamento in oggetto è sito al piano secondo e al piano seminterrato per il garage di una palazzina composta da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo. L'immobile è identificato catastalmente nel Comune di Riposto al Foglio 12, Particella 773, Sub. 58, il garage posto al piano seminterrato di via Strada C1 n. 4 in Riposto (CT), identificato catastalmente nel Comune di Riposto al Foglio 12, Particella 773, Sub. 108 risultano di proprietà per 1/1 dell'odierno esecutato, è pervenuto con atto di compravendita del 14/10/2013 rogato dal Notaio Sebastiano Micali, trascritto a Catania il 23/10/2013 rep. 50834 raccolta 1084640808. Antecedente a quest'atto è l'acquisto del terreno, su cui è stato edificato l'immobile, da parte della [REDACTED] stipulato in data 12/12/2008.

1.e. Incompletezza della documentazione prodotta

La documentazione prodotta risulta essere completa.

1.f. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Dalla ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate giorno 23/01/2025, per l'immobile de quo, risulta la seguente trascrizione:

- TRASCRIZIONE del 23/10/2013 - Registro Particolare 40808 Registro Generale 50834 Pubblico ufficiale MICALI SEBASTIANO Repertorio

Pagina 8 di 16



26128/13267 del 14/10/2013 - **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

- TRASCRIZIONE del 22/11/2022 - Registro Particolare 40640 Registro Generale 53023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - UNEP CATANIA UFF.ESECUZIONI Repertorio 1903/2022 del 05/11/2022 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- TRASCRIZIONE del 09/10/2024 - Registro Particolare 36395 Registro Generale 48066 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 7956 del 16/09/2024 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

1.g. Identificazione catastale

L'immobile è identificato catastalmente nel Comune di Riposto detto appartamento, identificato catastalmente nel Comune di Riposto al Foglio 12, Particella 773, Sub. 58, piano 2, scala B2, categoria A/2, classe 7, vani 6, r.c. 557,77, il garage posto al piano seminterrato di via Strada C1 n. 4 in Riposto (CT), identificato catastalmente nel Comune di Riposto al Foglio 12, Particella 773, Sub. 108, piano S2, scala B2 categoria C/6, cl. 7, mq 31 rendita catastale € 116,87.

Dalla visura per immobile effettuata in data 23/01/2025 risulta intestato all'esecutato, proprietaria per 1/1.

La planimetria catastale non risulta conforme all'attuale stato dei luoghi¹.

1.h. Destinazione urbanistica

Per come da certificato n. 3 del 03/02/2025 emesso dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Riposto, risulta che la particella 773 del foglio 12 ricade interamente in zona C3₁.

¹ La conformità è a meno della diversa destinazione d'uso dei vani, la planimetria del garage e la realizzazione dei soppalchi in legno lamellare.



1.i. Materia urbanistico- edilizia

Per l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. A6-380 del 21/12/2007 e successive varianti A6-381 del 26/01/2011 e A6-383 del 23/11/2012. Non risulta essere presente nessuna pratica per le sopra citate modifiche e non risulta essere presente nessuna abitabilità e/o agibilità.

1.j. Sulla sanabilità

Per come da note a piè di pagina del paragrafo 1.g., risultano due discordanze dallo stato dei luoghi e dalla planimetria catastale. La prima è un diverso utilizzo del vano da cucina a camera da letto matrimoniale, la seconda la realizzazione di soppalchi in legno lamellare nella zona del soggiorno-cucina-pranzo, realizzato sul lato est del vano che occupa circa 14 mq, il secondo è stato realizzato nel vano 2 per tutta l'ampiezza del vano di circa 13,00 mq, il terzo nel garage per circa 13,00 mq.

Trattasi di modestissimi abusi, tali per cui risulta, a parere dello scrivente, molto più conveniente ripristinare lo stato dei luoghi, anziché avanzare istanza per un suo possibile condono, poiché tale richiesta comporterebbe la verifica strutturale dell'intero immobile a causa di aumento di superficie utile. Viene, di seguito, resa una stima dei costi per ripristinare lo stato dei luoghi, conformemente per come da elaborati grafici in catasto e presso uffici tecnici comunali:

1. Demolizione soppalco (14,00 mq+13,00 mq+ 13 mq= 40,00 mq): circa 40,00 mq x 20,14 €/mq (voce prezzario Sicilia 2024 voce n. 21.1.22)
..... = € 805,60 €
2. Trasporto a rifiuto e discarica :.....a corpo = € 500,00
3. Inoltre, si rende necessario l'impegno di un operaio specializzato, coadiuvato da un operaio comune, per il ripristino della zona letto da destinare a cucina periodo di 2 giorni.....€ 397,12 x 2= 794,24

Sommano (da 1. a 3.) 2.099,84 €



1.k. Sull'occupazione del bene pignorato

L'immobile pignorato risulta occupato dalla famiglia della signora [REDACTED] a cui sono state consegnate e comunicate le RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV.

1.l. Descrizione del bene e del suo contesto

Trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione posto al piano secondo ubicato al civico n. 4 di via Strada C1 in Riposto (CT).

Detto appartamento, identificato catastalmente nel Comune di Riposto al Foglio 12, Particella 773, Sub. 58, categoria A/2, classe 7, vani 6, r.c. 557,77.

Detto immobile confina a Nord e Sud con area condominiale, a Est e Ovest con altra ditta.

L'immobile è composto da un unico piano posto alla seconda elevazione fuori terra dell'immobile sito in Riposto ubicato al civico n. 4 di via Strada C1.

La destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione posto al secondo piano di una palazzina composta da piano seminterrato, piano terra, piano primo e secondo. La struttura è stata realizzata in c.a. di tipo intelaiato e solai in latero cemento. L'appartamento si compone di un vano soggiorno-pranzo-cucina, disimpegno, camera matrimoniale, wc, lavanderia, vano 1 e vano 2.

Il soggiorno cucina ha una superficie di 53,75 mq, da questo si accede ad un comodo disimpegno di 6,72 mq, il vano letto matrimoniale misura 14,20 mq, wc 5,45 mq, lavanderia 5,00 mq, vano 1 9,40 mq e vano 2 13,00 mq. L'immobile ha due balconi di pertinenza uno posto sul prospetto sud, prospiciente la camera matrimoniale e uno posto sul prospetto Nord, prospiciente il vano cucina. Le dimensioni sono rispettivamente di 10,45 mq per il primo e 9,40 mq per il secondo. Dal sopralluogo effettuato è stato riscontrato che la camera matrimoniale è di fatto la cucina sulla planimetria catastale, inoltre sono stati rilevati due soppalchi in legno lamellare realizzati uno nel soggiorno-cucina-pranzo e uno nel vano 2.

[REDACTED]

Il garage, posto al piano seminterrato, ha una superficie di 30,00 mq, rifinito in ogni sua parte, presenta realizzato un soppalco con scaletta di accesso.

L'immobile, ubicato in un tranquillo contesto residenziale, decentrato rispetto al centro abitato del Comune di Riposto, si trova nella frazione di "Carruba", ed è molto ben collegato alle più importanti arterie stradali che lo collegano a Catania, nonché agli altri comuni dell'hinterland catanese, primo, fra tutti, Mascali, Acireale e Giarre. L'importante centro commerciale denominato "Emmezzeta" è a pochi minuti d'auto. L'appartamento si presenta con una buona distribuzione interna, ampi vani e comode terrazze.

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

Parti comuni (n.d.r.: ritenute comuni dallo scrivente), sono l'ingresso al piano terra e la corsia che porta ai vani garage.

1.m. Valore dell'immobile

Si procede alla stima per comparazione dell'immobile pignorato.

Tale metodo, correntemente applicato nella pratica estimativa, consente di risalire al valore di un immobile confrontando i prezzi di compravendita di immobili simili in zona. Dall'esame comparativo si ricava un valore unitario (n.d.r.: a mq) che, moltiplicato per la superficie lorda equivalente dell'immobile, fornisce il valore corrente di mercato. Anche in questo caso sono di grande utilità i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che riporta la forbice di vendite di immobili nella zona in esame. Per abitazioni civili, quale in realtà è l'appartamento de quo, si ritiene adeguato, considerate tutte le caratteristiche e della zona dell'appartamento pignorato, il valore unitario di 840 €/mq.



Provincia: CATANIA

Comune: RIPOSTO

Fascia/zona: Suburbana/CARRUBBA CORRIDONI - ARCHI

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	840	L	1,9	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,4	2,1	L
Autorimesse	NORMALE	320	480	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	405	600	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	630	940	L	2,2	3,2	L

Si considera anche una ricerca di mercato con immobili simili.



Trilocale via Enrico Toti 1/C, Carruba, Riposto

Riposto • Via Enrico Toti

3 locali

Piano 3

97 m²

No Ascensore

€ 70.000

1 bagno

Balcone

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

$$840,00 \text{ €/mq} \times (125,00 \text{ mq} + 0,33 \times 19,85 \text{ mq}) = 110.502,42 \text{ €}.$$

Consideriamo la superficie del garage:

$$400,00 \text{ €/mq} \times (30,00 \text{ mq}) = 12.000,00 \text{ €}$$

Per un totale di € 122.502,42

A quest'ultimo valore va sottratto il valore, precedentemente determinato, per ripristinare lo stato dei luoghi dal modestissimo abuso nel balcone di sud:

$$122.502,42 \text{ €} - 2.099,84 \text{ €} = 120.402,58 \text{ €}$$

A questo punto si provvede a sottrarre un'aliquota pari al 15% di detto valore per assenza di garanzia per vizi del bene, ed un'aliquota pari al 3% per tenere in debito conto del trend negativo registrato nelle compravendite immobiliari:

$$120.402,58 \text{ €} - (0,15 \times 120.402,58 \text{ €}) = 102.342,20 \text{ €}$$

Si ritiene, pertanto, corretto e congruo proporre il valore di € **102.342,20** (euro centoduecentoquarantadue,20) come valore a base d'asta.



1.n. Unico lotto / lotti separati

E' opportuno procedere alla vendita del bene pignorato in un unico lotto: è, praticamente, impossibile poter formare diversi lotti separati.

1.o. Documentazione fotografica

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

1.p. Bene indiviso?

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

1.q. Più beni pignorati in quota?

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



ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1: VERBALE n. 1 DI ACCESSO AI LUOGHI del 18 Gennaio 2025 ;
- Allegato 2: VERBALE n. 2 DI ACCESSO AI LUOGHI del 31 Marzo 2025 ;
- Allegato 3: PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI;
- Allegato 4: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- Allegato 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- Allegato 6: ATTO DI ACQUISTO;
- Allegato 7: VISURE IPOTECARIE;



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

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

Con osservanza

Santa Venerina (CT), 14/04/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il c.t.u.

dott. ing. Graziella Patanè

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 16 di 16



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

