

Organismo di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento

Registro delle Procedure 7-8/2022 L.C.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

	<i>Ill.mo Sig. Giudice della procedura Dott. Roberto Paolo Cordio</i>	
	<i>e Egr. Avv. Elisabetta Cilia in qualità di liquidatore della</i>	
	<i>procedura</i>	
	1. Premessa.	
	Con incarico proposto dal OCC Prima Difesa di Maletto (CT), in data 8 Febbraio	
	2023, che lo scrivente Ing. Oreste Giglio, avente studio tecnico sito in Catania in	
	Via Messina n. 449 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania,	
	accettava, venivo nominato Consulente Tecnico nella procedura iscritta al Registro	
	delle Procedure 7-8/2022 L.C. del Tribunale di Catania.	
	Svolgimento delle operazioni di consulenza.	
	In data 20 del mese di Febbraio del 2023 si prendeva visione di tutti gli immobili	
	oggetto della procedura dopo che in data 08/02/2023 si erano reperite sia le visure	
	storiche che le planimetrie inerenti tutti gli immobili e in data 28/02/2023 si è	
	reperita tutta la documentazione urbanistica, dopo averne fatto richiesta in data	
	16/02/2023, inerente tutti gli immobili siti in Mascalucia ed inoltre in data	
	09/03/2023 si sono reperite, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, le visure	
	ipotecarie.	
	3. ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALLA PROCEDURA 4/2022 OCC	
	Gli immobili interessati dalla procedura 7-8/2022 OCC, per il quale ho ricevuto il	
	conferimento di incarico di stima, sono ubicati su due comuni diversi e	
	precisamente:	
	Comune di Aci Catena	
	Immobile 1: appartamento per civile abitazione posto al P.T. scala B1 int.1 del	
	l'edificio sito in Aci Catena in via Calvario 30, censito in C.F. al foglio 7, mappale	
	814, sub. 2, categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl.6, vani 5,5.	
		2
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	Immobile 2: garage posto al P.S1 scala B1 int.1 del l'edificio sito in Aci Catena in via Calvario 30, censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 8, categ. C/6, cl.5, di 27 mq.	
	Immobile 3: garage posto al P.S1 scala C int.9 del l'edificio sito in Aci Catena in via Calvario 30, censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 150, categ. C/6, cl.3, di 56 mq.	
	Comune di Mascalucia	
	Immobile 4: appartamento per civile abitazione posto al P.T. del l'edificio sito in Mascalucia in via Marche 3, censito in C.F. al foglio 6, mappale 284, sub. 1, categ. A/7 (Abitazioni in villini), cl.4, vani 6,5.	
	Immobile 5: appartamento per civile abitazione posto al P.T. del l'edificio sito in Mascalucia in via Marche 3, censito in C.F. al foglio 6, mappale 284, sub. 2, categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl.4, vani 7.	
	Immobile 6: garage posto al P.S1 dell'edificio sito in Mascalucia in via Marche 3, censito in C.F. al foglio 6, mappale 284, sub. 3, categ. C/6, cl.1, vani 123 mq.	
	Immobile 7: terreno sito in Mascalucia censito in C.T. al foglio 6, mappale 271 di qualità vigneto cl.2, di 1.639 mq.	
	Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso procedo alla risposta dei quesiti.	
	4. Risposte ai quesiti.	
	Quesito A: <i>identifichi esattamente i beni oggetto della procedura, 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;</i>	
		3
	<div style="text-align: center;">  </div> Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	<div style="text-align: center;">  </div>

Immobile 1: appartamento per civile abitazione posto al P.T. scala B1 int.1 del l'edificio sito in Aci Catena in via Calvario 30, censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 2, categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl.6, vani 5,5.

Immobile 2: garage posto al P.S1 scala B1 int.1 del l'edificio sito in Aci Catena in via Calvario 30, censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 8, categ. C/6, cl.5, di 27 mq.

Immobile 3: garage posto al P.S1 scala C int.9 del l'edificio sito in Aci Catena in via Calvario 30, censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 150, categ. C/6, cl.3, di 56 mq.

Sia l'appartamento che il garage che il parcheggio all'aperto fanno parte dello stesso stabile, che presenta varie palazzine e a cui vi si accede sia da un portone che da un cancello carrabile posto su via Calvario al civico 30, l'abitazione è posta al piano rialzato della scala B1 int.1e censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 2, categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl.6, vani 5,5 mentre il garage è posto al piano seminterrato è censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 8, categ. C/6, cl.5, di 27 mq, ed inoltre sempre nello spazio di fronte il garage, separato dalla corsi carrabile di accesso ai garage, è posto il parcheggio scoperto censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 150, categ. C/6, cl.3, di 56 mq, l'appartamento inoltre confina sia a Nord che a Sud con abitazioni di altre ditte, a Est si affaccia, tramite due balconi, sulla corsia carrabile interna allo stabile dove insiste il parcheggio scoperto, mentre a Ovest si ha l'accesso privato ad una piccola terrazza, di pertinenza del bene oggetto di stima, dove insiste un'area adibita a verde e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, emerge la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Immobile 4: appartamento per civile abitazione posto al P.T. del l'edificio sito in Mascalucia in via Marche 3, censito in C.F. al foglio 6, mappale 284, sub. 1, categ. A/7 (Abitazioni in villini), cl.4, vani 6,5.

Immobile 5: appartamento per civile abitazione posto al P.T. del l'edificio sito in Mascalucia in via Marche 3, censito in C.F. al foglio 6, mappale 284, sub. 2, categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl.4, vani 7.

Immobile 6: garage posto al P.S1 dell'edificio sito in Mascalucia in via Marche 3, censito in C.F. al foglio 6, mappale 284, sub. 3, categ. C/6, cl.1, vani 123 mq.

Immobile 7: terreno sito in Mascalucia censito in C.T. al foglio 6, mappale 271 di qualità vigneto cl.2, di 1.639 mq.

Sia i due appartamenti che il locale garage fanno tutti parte dello stesso stabile, che risulta essere interno alla particella censita in C.F. al foglio 6, mappale 284, e a cui vi si accede tramite un cancello, sia pedonale che carrabile, non da via Marche, come riportato nelle visure catastali reperite, ma dalla nuova via Bice Valori, che immette su di un terreno e dal quale attraverso una piccola stradella pedonale si accede all'appartamento posto al piano terra.

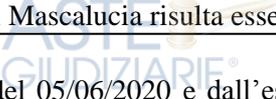
Lo stabile contiene anche un altro appartamento, posto al piano primo, e a cui vi si accede attraverso una rampa di scale esterna, mentre al sottostante locale, posto al piano seminterrato, vi si accede sempre da una corsia carrabile che parte dal cancello e che conduce direttamente ad esso ed inoltre si evidenzia che questa particella 284, dove insiste il fabbricato, è attigua alla particella 271 che risulta

essere contrassegnata come immobile 7 e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, emerge la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, a parte dei piccoli manufatti in muratura che

	insistono sul terreno, sia della particella 284 che della particella 271, che saranno	
	descritti meglio nei quesiti successivi della presente relazione	
	Quesito B: <i>“verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il</i>	
	<i>regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in</i>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<i>comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a</i>	
	<i>pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la</i>	
	<i>proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo</i>	
	<i>di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando</i>	
	<i>immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si</i>	
	<i>evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di</i>	
	<i>successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius)</i>	
	<i>ovvero eventuali casi dubbi”;</i>	ASTE GIUDIZIARIE®
	Per quanto riguarda tutti gli immobili ubicati in Comune di Aci Catena questi	
	risultano appartenere, per ½ ciascuno, agli istanti debitori, mentre per quanto	
	riguarda gli immobili ubicati in Comune di Mascacchia questi risultano appartenere	
	per 1/12 ad uno solo degli istanti debitori mentre, per i restanti 11/12, ad affini non	
	interessati dalla procedura.	
	Quesito C: <i>“accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità</i>	
	<i>delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data della trascrizione della</i>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<i>procedura”;</i>	
	Gli immobili ubicati in Comune di Aci Catena risultano essere pervenuti agli istanti	
	debitori in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Lo Giudice Carmela di	
	Aci Catena in data 15 dicembre 2006, repertorio n.22350, trascritto presso la	
	Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 16 dicembre 2006 ai numeri	
	81214/47232, da potere di terzi ai quali erano pervenuti, giusto titolo ante	
		6
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	ASTE GIUDIZIARIE®
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	ventennio, per atto di compravendita rogato dal notaio Lo Giudice Carmela di Aci	
	Catena in data 3 luglio 2000, repertorio n.15546, trascritto presso la Conservatoria	
	dei RR.II. di Catania in data 17 luglio 2000 ai numeri 24581/18116.	
	Gli immobili ubicati in Comune di Mascalucia risultano essere pervenuti al padre,	ASTE GIUDIZIARIE®
	di uno degli istanti debitori, in parte giusto titolo ante ventennio, per atto di	
	compravendita rogato dal notaio Vincenzo Ciancico di Catania in data 23 luglio	
	1982, repertorio n.19475, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in	
	data 4 agosto 1982 ai numeri 29565/23957, ed in parte per successione della	
	moglie, giusta dichiarazione di successione presentata a Catania il 20 gennaio 2016	
	al numero 230 - Volume 9990, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di	
	Catania il 4 marzo 2016 ai nn.8181/6279;	
	All'istante debitore e agli tre fratelli per la successione sopracitata e si segnala	ASTE GIUDIZIARIE®
	inoltre che in merito a detta successione non risulta ancora trascritta la relativa	
	accettazione di eredità.	
	Quesito D: <u>“segnali tempestivamente ai gestori la impossibilità di procedere a un</u>	
	<u>completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta,</u>	
	<u>indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale</u>	
	<u>integrazione agli istanti”;</u>	
	La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico	ASTE GIUDIZIARIE®
	accertamento.	
	Quesito E: <u>“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,</u>	
	<u>indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da</u>	
	<u>cancellare con il decreto di trasferimento”;</u>	
	Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che	
	sugli immobili ubicati in Comune di Aci Catena gravano, le seguenti formalità	
		7
	7	ASTE GIUDIZIARIE®
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	(iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:	
	1. <u>ISCRIZIONE nn. 81215/23156 del 16/12/2006</u> nascente da IPOTECA volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 15 Dicembre 2006, repertorio n.22351/11251.	
	2. <u>TRASCRIZIONE nn. 9847/7597 del 02/03/2023</u> nascente da atto giudiziario - sentenza di apertura liquidazione controllata del 16/12/2022.	
	Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che sugli immobili ubicati in Comune di Mascalucia gravano, sul solo immobile contrassegnato come immobile 4 , le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:	
	1. <u>ISCRIZIONE nn. 69138/15595 del 27/11/1998</u> nascente da IPOTECA volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25 Novembre 2008, repertorio n.53127/14038.	
	2. <u>TRASCRIZIONE nn. 9847/7597 del 02/03/2023</u> nascente da atto giudiziario - sentenza di apertura liquidazione controllata del 16/12/2022.	
	Quesito F: <i>“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”;</i>	
	Tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima risultano essere regolarmente censiti in C.F. e sono perfettamente conformi alle planimetrie catastali reperite.	
		8
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	<p>Quesito G: <u>“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di</u></p>	
	<p><u>destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento</u></p>	
	<p><u>urbanistico comunale vigente”;</u></p>	
	<p>Per l’immobile ubicato in Comune di Aci Catena lo scrivente non ritiene necessaria</p>	
	<p>la produzione del certificato di destinazione urbanistica mentre per quanto riguarda</p>	
	<p>la particella catastale 271 del Comune di Mascalucia lo scrivente ha reperito il</p>	
	<p>C.D.U. che afferma che la particella è posta in Zona E dello strumento urbanistico</p>	
	<p>vigente P.R.G. e che alla presente si allega.</p>	
	<p>Quesito H: <u>“accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia</u></p>	
	<p><u>urbanistico – edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l’immobile, gli estremi</u></p>	
	<p><u>del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni</u></p>	
	<p><u>del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali</u></p>	
	<p><u>difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di</u></p>	
	<p><u>opere abusive, l’esperto verificherà l’eventuale avvenuta presentazione di istanze di</u></p>	
	<p><u>condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del</u></p>	
	<p><u>fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali</u></p>	
	<p><u>difformità”;</u></p>	
	<p>Lo stabile contenente gli immobili ubicati in Comune di Aci Catena risulta essere</p>	
	<p>stato autorizzato con concessione edilizia del 2 Aprile 1993 e successiva</p>	
	<p>autorizzazione di abitabilità del 1 Febbraio 1999 prot. 228/UT e risulta conforme ad</p>	
	<p>essa.</p>	
	<p>Lo stabile contenente gli immobili ubicati in Comune di Mascalucia risulta essere in</p>	
	<p>possesso di concessione edilizia in sanatoria n.10/20 del 05/06/2020 e dall’esame</p>	
	<p>della stessa e degli elaborati architettonici ad essa allegati risulta conforme con detta</p>	
	<p>concessione.</p>	
	<p>9</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	Quesito I: <u>“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”;</u>	
	Sulla particella di terreno sita in Mascalucia in particolare sulla 284 esiste un manufatto edilizio non autorizzato così come insiste un altro manufatto sulla 271, ambedue di piccole dimensioni e destinate al ricovero di animali, anch’esso non autorizzato e completamente abusivi e senza possibilità di essere sanati.	
	Quesito J: <u>“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”;</u>	
	Sulla particella di terreno sita in Mascalucia in particolare sulla 284 esiste un manufatto edilizio non autorizzato così come insiste un altro manufatto sulla 271, ambedue di piccole dimensioni e destinate al ricovero di animali, anch’esso non autorizzato e completamente abusivo e senza possibilità di essere sanati ed ha verificato che su di essi non pendono procedure amministrative.	
	Quesito K: <u>“In caso di immobili abusivi, ove l’abuso non sia in alcun modo</u>	
		10
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

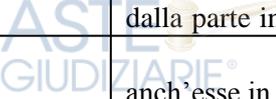
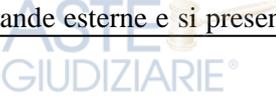
	<i>sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e</i>	
	<i>verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in</i>	
	<i>proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota”</i>	
	Sulla particella di terreno sita in Mascalucia in particolare sulla 284 esiste un	ASTE GIUDIZIARIE®
	manufatto edilizio non autorizzato così come insiste un altro manufatto sulla	
	271, ambedue di piccole dimensioni e destinate al ricovero di animali, anch'esso non	
	autorizzato e completamente abusivo e senza possibilità di essere sanati ed ha	
	quantificato ad oggi in Euro 10.000,00 gli oneri economici necessari per la	
	demolizione degli stessi e ha verificato che non siano state emesse ordinanze di	
	demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali.	
	Quesito L: <i>“verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura</i>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<i>condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi</i>	
	<i>compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello</i>	
	<i>stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”;</i>	
	Si è verificato che non esistono, su tutti gli immobili, formalità, vincoli, gravanti sui	
	beni che resteranno a carico dell'acquirente a parte gli oneri di natura condominiale,	
	gravanti solo sugli immobili ubicati in Aci Catena, che ammontano al 10/06/2022	
	ad € 3.598,47 che alla presente vengono allegati.	
	Quesito M: <i>“verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura</i>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<i>condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili</i>	
	<i>all'acquirente”;</i>	
	Lo scrivente ha verificato che non esistono vincoli e oneri.	
	Quesito N: <i>“verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso</i>	
	<i>civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul</i>	
	<i>bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti</i>	
		ASTE GIUDIZIARIE®
		11
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	<p>ASTE GIUDIZIARIE® </p> <p>titoli”;</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE® </p>
	<p>Lo scrivente ha verificato che tutti gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.</p>	
	<p>Quesito O: <u>“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</u></p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE® </p>
	<p><u>giudiziari relativi al bene pignorato”;</u></p> <p>Nulla da segnalare.</p>	
	<p>Quesito P: <u>“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</u></p> <p><u>RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L’ATTIVITA’ DI ESPERTO MOD.</u></p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE® </p>
	<p><u>4/REV)”;</u></p> <p>Gli immobili ubicati in Comune di Aci Catena sono occupati dagli istanti debitori,</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE® </p>
	<p>mentre per quanto riguarda gli immobili siti in Comune di Mascalcucia risultano essere occupati da due affini, uno occupante il piano terra e l’altro il piano primo, di uno degli istanti debitori.</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE® </p>
	<p>Quesito Q: <u>“elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle</u></p>	
	<p>12</p> <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE® </p>

	<i>zone confinanti.</i>	
	<i>Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti</i>	
	<i>auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione</i>	
	<i>interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione</i>	
	<i>della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione,</i>	
	<i>anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché</i>	
	<i>le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento</i>	
	<i>l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla</i>	
	<i>vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”;</i>	
	Comune di Aci Catena	
	Immobile 1: appartamento per civile abitazione posto al P.T. scala B1 int.1 del	
	l'edificio sito in Aci Catena in via Calvario 30, censito in C.F. al foglio 7, mappale	
	814, sub. 2, categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl.6, vani 5,5.	
	Immobile 2: garage posto al P.S1 scala B1 int.1 del l'edificio sito in Aci Catena in	
	via Calvario 30, censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 8, categ. C/6, cl.5, di	
	27 mq.	
	Immobile 3: garage posto al P.S1 scala C int.9 del l'edificio sito in Aci Catena in	
	via Calvario 30, censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 150, categ. C/6, cl.3,	
	di 56 mq.	
	Sia l'appartamento che il garage che il parcheggio all'aperto fanno parte dello	
	stesso stabile, che presenta varie palazzine e a cui vi si accede sia da un portone che	
	da un cancello carrabile posto su via Calvario al civico 30, l'abitazione è posta al	
	piano rialzato della scala B1 int.1e censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 2,	
	categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl.6, vani 5,5 mentre il garage è posto al piano	
	seminterrato è censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 8, categ. C/6, cl.5, di 27	
	13	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	mq, ed inoltre sempre nello spazio di fronte il garage, separato dalla corsia carrabile	
	di accesso ai garage, è posto il parcheggio scoperto censito in C.F. al foglio 7,	
	mappale 814, sub. 150, categ. C/6, cl.3, di 56 mq, l'appartamento inoltre confina sia	
	a Nord che a Sud con abitazioni di altre ditte, a Est si affaccia, tramite due balconi,	ASTE GIUDIZIARIE®
	sulla corsia carrabile interna allo stabile dove insiste il parcheggio scoperto, mentre	
	a Ovest si ha l'accesso privato ad una piccola terrazza, di pertinenza del bene	
	oggetto di stima, dove insiste un'area adibita a verde.	
	Lo stabile, che presenta tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, di cui fanno	
	parte gli immobili oggetto di stima, si trova ubicato nella frazione di Aci San	
	Filippo a circa 3 km dal centro storico di Aci Catena, realizzato con struttura	
	intelaiata in c.a. verso la metà degli anni novanta, che non presenta visibili	ASTE GIUDIZIARIE®
	modifiche strutturali né altre visibili modifiche di rilevanza statica, e il prospetto	
	esterno si presenta intonacato e in un buono stato di conservazione mentre i	
	serramenti dell'appartamento sono realizzati in alluminio dalla parte interna e in	
	PVC per quanto riguarda le serrande esterne e si presentano anch'esse in un discreto	
	stato di conservazione.	
	Questo appartamento presenta una superficie lorda pari a 111,30 mq. ed una	
	superficie balconata pari a 29,80 mq. ed è formato da un salone pari a 20,00 mq.,	ASTE GIUDIZIARIE®
	posto subito all'ingresso, dal quale è possibile accedere ad una terrazza esterna,	
	adibita a giardino di 52,00, e attraverso un disimpegno di 5,20 ci si immette alla	
	restante parte dell'immobile che presenta sulla destra in sequenza un bagno da 5,00	
	mq., una lavanderia da 4,90 mq. e in fondo a questo disimpegni vi è ubicata la	
	cucina soggiorno di 28,00 mq.	
	Sulla parte sinistra del disimpegno è posta la zona notte formata da due camere da	
	letto, la prima di 16,60 mq. e la seconda di 14,60 mq. mentre l'altezza	
		14
	14	ASTE GIUDIZIARIE®
	14	ASTE GIUDIZIARIE®

	dell'appartamento e di 2,75 mq. ed infine per quanto riguarda gli impianti, lo	
	scrivente asserisce che non rispondono alla vigente normativa ma l'immobile è	
	dotato di certificato di agibilità e in ogni caso, i costi necessari al loro adeguamento	
	sono pari ad oggi ad € 5.000,00 .	
	L'immobile nel suo complesso si presenta in un buono stato di conservazione sia	
	per quanto riguarda la pavimentazione per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti	
	nonché per la piastrellatura del bagno, della lavanderia e della cucina che si	
	presentano anch'esse in un buono di conservazione.	
	L'immobile quindi, nel suo complesso, si distingue per un livello di rifinitura buono	
	e in media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	Il garage risulta essere ubicato al piano seminterrato e vi si può accedere anche	
	attraverso il vano scale interno dello stabile e per la destinazione a cui è adibito si	
	presenta in un buono stato di conservazione ed infine il posto auto scoperto è	
	ubicato di fronte il garage e attualmente, oltre ad un piccolo spazio per il parcheggio	
	auto, nella sua quasi totalità e occupato da alcune piante di limoni.	
	Comune di Mascalucia	
	Immobile 4: appartamento per civile abitazione posto al P.T. del l'edificio sito in	
	Mascalucia in via Marche 3, censito in C.F. al foglio 6, mappale 284, sub. 1, categ.	
	A/7 (Abitazioni in villini), cl.4, vani 6,5.	
	Immobile 5: appartamento per civile abitazione posto al P.T. del l'edificio sito in	
	Mascalucia in via Marche 3, censito in C.F. al foglio 6, mappale 284, sub. 2, categ.	
	A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl.4, vani 7.	
	Immobile 6: garage posto al P.S1 dell'edificio sito in Mascalucia in via Marche 3,	
	censito in C.F. al foglio 6, mappale 284, sub. 3, categ. C/6, cl.1, vani 123 mq.	
	Immobile 7: terreno sito in Mascalucia censito in C.T. al foglio 6, mappale 271 di	
	15	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	<p>qualità vigneto cl.2, di 1.639 mq.</p>	
	<p>Sia i due appartamenti che il locale garage fanno tutti parte dello stesso stabile, che</p>	
	<p>risulta essere interno alla particella censita in C.F. al foglio 6, mappale 284, e a cui</p>	
	<p>vi si accede tramite un cancello, sia pedonale che carrabile, non da via Marche,</p>	
	<p>come riportato nelle visure catastali reperite, ma dalla nuova via Bice Valori, che</p>	
	<p>immette su di un terreno e dal quale attraverso una piccola stradella pedonale si</p>	
	<p>accede all'appartamento posto al piano terra.</p>	
	<p>Lo stabile contiene anche un altro appartamento, posto al piano primo, e a cui vi si</p>	
	<p>accede attraverso una rampa di scale esterna, mentre al sottostante locale, posto al</p>	
	<p>piano seminterrato, vi si accede sempre da una corsia carrabile che parte dal</p>	
	<p>cancello e che conduce direttamente ad esso ed inoltre si evidenzia che questa</p>	
	<p>particella 284, dove insiste il fabbricato e ad esso graffato, è attigua alla particella</p>	
	<p>271 che risulta essere contrassegnata come immobile 7.</p>	
	<p>Lo stabile, che presenta due piani fuori terra ed un piano seminterrato, di cui fanno</p>	
	<p>parte gli immobili oggetto di stima, si trova ubicato a circa 6 km dal centro storico</p>	
	<p>di Mascalucia, realizzato con struttura intelaiata in c.a. verso la metà degli anni</p>	
	<p>ottanta, che non presenta visibili modifiche strutturali ne altre visibili modifiche di</p>	
	<p>rilevanza statica, e il prospetto esterno si presenta intonacato e in un mediocre stato</p>	
	<p>di conservazione in quanto risultano essere ammalorati quasi tutti i sottoballatoi di</p>	
	<p>tutti i balconi che circondano gli appartamenti, in quanto necessiterebbero di un</p>	
	<p>ripristino totale, mentre i serramenti degli appartamenti sono realizzati in alluminio</p>	
	<p>dalla parte interna e in PVC per quanto riguarda le serrande esterne e si presentano</p>	
	<p>anch'esse in un mediocre stato di conservazione.</p>	
	<p>L'appartamento posto al piano terra presenta una superficie lorda pari a 139,60 mq.</p>	
	<p>ed una superficie balconata pari a 42,50 mq ed è formato da un ampio salone con</p>	
	<p>16</p>	
	<p>16 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	una superficie pari a 42,60 mq., posto subito all'ingresso, e attraverso un	
	disimpegno di 11,20 ci si immette alla restante parte dell'immobile che presenta	
	sulla destra in sequenza due camere da letto di 12,00 mq. la prima e di 15,40 mq. la	
	seconda mentre in fondo al disimpegno vi è ubicato una lavanderia di 3,50 mq.	
	Sulla parte sinistra del disimpegno sono ubicate in sequenza, una camera da letto di	
	13,30 mq., un bagno di 7,15 mq. e infine la cucina di 16,60 mq. mentre l'altezza	
	dell'appartamento e di 3,00 mq. ed infine per quanto riguarda gli impianti, lo	
	scrivente asserisce che non rispondono alla vigente normativa e i costi necessari al	
	loro adeguamento sono pari ad oggi ad € 5.000,00.	
	L'immobile nel suo complesso si presenta in un discreto stato di conservazione sia	
	per quanto riguarda la pavimentazione per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti	
	nonché per la piastrellatura del bagno, della lavanderia e della cucina che si	
	presentano anch'esse in un discreto di conservazione.	
	L'immobile quindi, nel suo complesso, si distingue per un livello di rifinitura	
	discreto e in media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	L'appartamento posto al piano primo, a cui vi si accede da una rampa di scale	
	esterne che parte dal lato destro rispetto all'ingresso dell'appartamento del piano	
	terra, presenta una superficie lorda pari a 139,60 mq. ed una superficie balconata	
	pari a 60,00 mq ed è formato da un ampio salone con una superficie pari a 43,50	
	mq., posto subito all'ingresso, e attraverso un disimpegno di 9,40 ci si immette alla	
	restante parte dell'immobile che presenta sulla destra in sequenza due camere da	
	letto di 10,75 mq. la prima e di 15,40 mq. la seconda mentre in fondo al disimpegno	
	vi è ubicato una lavanderia di 4,10 mq.	
	Sulla parte sinistra del disimpegno sono ubicati in sequenza, un ripostiglio di 8,00	
	mq., un bagno di 9,10 mq. e infine la cucina di 16,60 mq. mentre l'altezza	
		17
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	dell'appartamento e di 2,95 mq. ed infine per quanto riguarda gli impianti, lo	
	scrivente asserisce che non rispondono alla vigente normativa e i costi necessari al	
	loro adeguamento sono pari ad oggi ad € 5.000,00.	
	L'immobile nel suo complesso si presenta in un buono stato di conservazione sia	ASTE GIUDIZIARIE®
	per quanto riguarda la pavimentazione per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti	
	nonché per la piastrellatura del bagno, della lavanderia e della cucina che si	
	presentano anch'esse in un buono di conservazione.	
	L'immobile quindi, nel suo complesso, si distingue per un livello di rifinitura buono	ASTE GIUDIZIARIE®
	e in media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	Per quanto concerne il garage, posto al piano seminterrato, presenta una superficie	
	di 139,60 di cui una parte di circa 36,75 mq. adibito a garage mentre la restante	ASTE GIUDIZIARIE®
	parte adibita tutta a locale di agombero con relativi bagno e ripostiglio e per la	
	destinazione acui è adibito si presenta in un sufficiente stato di conservazione.	
	Per quanto concerne l'ultimo immobile, contrassegnato con il n.7, questi è costituito	
	da una particella di terreno, come detto adiacente e contigua alla particella 284 che	ASTE GIUDIZIARIE®
	contiene lo stabile, che allo stato attuale si presenta totalmente incolta.	
	Quesito R: <u>“determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal</u>	
	<u>fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli</u>	
	<u>adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di</u>	
	<u>mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e</u>	
	<u>precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli</u>	
	<u>oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le</u>	
	<u>eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)”;</u>	
		18
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	ASTE GIUDIZIARIE®
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della approfondita conoscenza dell'hinterland Catanese e della maturata esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto della tipologia e delle caratteristiche di questo specifico immobile oggetto di stima, e delle particolarità dello stesso, ritiene di procedere alla valutazione integrandola con la seguente considerazione.	
	Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente considerazione: il criterio del " <i>più probabile valore di mercato</i> ", appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.	
	Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si traslascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo.	
	Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto ampiamente esposto al <i>quesito q</i> ;	
	Comune di Aci Catena	
	Immobile 1: appartamento per civile abitazione posto al P.T. scala B1 int.1 del l'edificio sito in Aci Catena in via Calvario 30, censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 2, categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl.6, vani 5,5.	
	<u>Piano rialzato:</u>	
	111,30 mq. (comprensiva della muratura esterna)	
	19	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	52,60 mq. x 10% = 5,30 mq. (giardino esterno)	
	Balconi esterni:	
	29,80 mq. x 20 % = 6,00 mq.	
	Totale superficie commerciale = (111,30 + 5,30 +6,00) mq. = 122,60 mq.	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona si ha un valore di mercato pari a € 1.000,00 al metro quadrato di superficie	
	lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna, del 10% del giardino e del	
	20% di quella dei balconi) e precisamente la superficie commerciale	
	dell'appartamento è pari a 122,60 mq. e tenendo conto dei coefficienti di	
	differenziazione sotto riportati:	
	Descrizione	Coefficiente
	Tipologia Edilizia – Appartamento al piano rialzato	1,00
	Qualità dell'edificio – Civile	1,00
	Vetustà - Età da 21 a 40 anni	0,95
	Esposizione - Strade	1,00
	Ubicazione Urbanistica – Zona periferica	0,95
	Luminosità	1,00
	Pavimentazione	1,00
	Orientamento prevalente – Est	1,00
	Serramenti esterni –	1,00
	Finestratura – Con vetri ordinari	1,00
	Coefficiente globale	0,90
	Per cui il valore totale di mercato dell'appartamento è pari a 1.000,00 €/mq x	
	122,60 mq. x 0,90 = 110.000,00 €.	
	Immobile 2: garage posto al P.S1 scala B1 int.1 del l'edificio sito in Aci Catena in	
		20
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	via Calvario 30, censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 8, categ. C/6, cl.5, di	
	27 mq.	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona si ha un valore di mercato pari a € 926,00 al metro quadrato di superficie	ASTE GIUDIZIARIE®
	lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna) e precisamente la superficie	
	commerciale del garage è pari a 27,00 mq. per cui il valore totale di mercato del	
	garage è pari a 926,00 €/mq x 27,00 mq. = 25.000,00 €.	
	Immobile 3: garage posto al P.S1 scala C int.9 del l'edificio sito in Aci Catena in	
	via Calvario 30, censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 150, categ. C/6, cl.3,	
	di 56 mq.	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona si ha un valore di mercato pari a € 270,00 al metro quadrato di superficie del	ASTE GIUDIZIARIE®
	box esterno e precisamente la superficie commerciale del box auto scoperto è pari a	
	56,00 mq. per cui il valore totale di mercato del box auto scoperto è pari a 270,00	
	€/mq x 56,00 mq. = 15.000,00 €.	
	Comune di Mascalucia	
	Immobile 4: appartamento per civile abitazione posto al P.T. del l'edificio sito in	
	Mascalucia in via Marche 3, censito in C.F. al foglio 6, mappale 284, sub. 1, categ.	
	A/7 (Abitazioni in villini), cl.4, vani 6,5.	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>Piano terra:</u>	
	139,60 mq. (comprensiva della muratura esterna)	
	<u>Balconi esterni:</u>	
	42,50 mq. x 20 % = 8,50 mq.	
	Totale superficie commerciale = (139,60 + 8,50) mq. = 148,00 mq.	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
		21
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	ASTE GIUDIZIARIE®
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	zona si ha un valore di mercato pari a € 1.015,00 al metro quadrato di superficie	
	lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna e del 20% di quella dei	
	balconi) e precisamente la superficie commerciale dell'appartamento è pari a 148,00	
	mq. e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione sotto riportati:	
	Descrizione	Coefficiente
	Tipologia Edilizia – Appartamento al piano terra in villa	1,00
	Qualità dell'edificio – Civile	1,00
	Vetustà - Età da 40 a 60 anni	0,85
	Esposizione - Strade	1,00
	Ubicazione Urbanistica – Zona periferica	0,90
	Luminosità	1,00
	Pavimentazione	1,00
	Orientamento prevalente –	1,00
	Serramenti esterni –	0,95
	Finestratura – Con vetri ordinari	0,95
	Coefficiente globale	0,70
	Per cui il valore totale di mercato dell'appartamento è pari a 1.015,00 €/mq x	
	148,00 mq. x 0,70 = 105.000,00 €.	
	Immobile 5: appartamento per civile abitazione posto al P.T. del l'edificio sito in	
	Mascalucia in via Marche 3, censito in C.F. al foglio 6, mappale 284, sub. 2, categ.	
	A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl.4, vani 7.	
	Piano primo:	
	139,60 mq. (comprensiva della muratura esterna)	
	Balconi esterni:	
	60,00 mq. x 20 % = 12,00 mq.	
		22
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Totale superficie commerciale = (139,60 + 12,00) mq. = **151,60 mq.**

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona si ha un **valore di mercato pari a € 1.085,00** al metro quadrato di superficie

lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna e del 20% di quella dei balconi) e precisamente la superficie commerciale dell'appartamento è pari a **151,60**

mq. e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione sotto riportati:

Descrizione	Coefficiente
Tipologia Edilizia – Appartamento al piano terra in villa	1,00
Qualità dell'edificio – Civile	1,00
Vetustá - Etá da 40 a 60 anni	0,85
Esposizione - Strade	1,00
Ubicazione Urbanistica – Zona periferica	0,90
Luminositá	1,00
Pavimentazione	1,00
Orientamento prevalente –	1,00
Serramenti esterni –	0,95
Finestratura – Con vetri ordinari	0,95
Coefficiente globale	0,70

Per cui il valore totale di mercato dell'appartamento è pari a **1.085,00 €/mq x 151,60 mq. x 0,70 = 115.000,00 €.**

Immobile 6: garage posto al P.S1 dell'edificio sito in Mascalucia in via Marche 3, censito in C.F. al foglio 6, mappale 284, sub. 3, categ. C/6, cl.1, vani 123 mq.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona si ha un **valore di mercato pari a € 610,00** al metro quadrato di superficie

lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna) e precisamente la superficie

	commerciale del garage è pari a 139,60 mq. per cui il valore totale di mercato del	
	garage è pari a <u>610,00 €/mq x 139,60,00 mq. = 85.000,00 €.</u>	
	Immobilie 7: terreno sito in Mascalucia censito in C.T. al foglio 6, mappale 271 di	
	qualità vigneto cl.2, di 1.639 mq.	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona si ha un <u>valore di mercato pari a € 1,50</u> al metro quadrato di superficie e	
	precisamente la superficie commerciale dell'immobile 7 è pari a 1639,00 mq.:	
	Per cui il valore totale di mercato dell'immobile 7 è pari a <u>1,50 €/mq x 1639,00 mq.</u>	
	<u>= 2.500,00 €.</u>	
	Quesito S: <i>“tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza</i>	
	<i>di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura</i>	
	<i>tra il 15 ed il 20 % del valore stimato”;</i>	
	Comune di Aci Catena	
	Immobilie 1: appartamento per civile abitazione posto al P.T. scala B1 int.1 del	
	l'edificio sito in Aci Catena in via Calvario 30, censito in C.F. al foglio 7, mappale	
	814, sub. 2, categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl.6, vani 5,5.	
	Il valore di mercato dell' immobile 1 è pari a <u>110.000,00 €.</u>	
	Tenendo conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di	
	garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari	
	al 15% del valore stimato, si ha un valore pari a <u>110.000,00 € x 0,85 = 93.500,00 €.</u>	
	Immobilie 2: garage posto al P.S1 scala B1 int.1 del l'edificio sito in Aci Catena in	
	via Calvario 30, censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 8, categ. C/6, cl.5, di	
	27 mq.	
	Il valore di mercato dell' immobile 2 è pari a <u>25.000,00 €.</u>	
	Tenendo conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di	
	24	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	<p>garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari</p>	
	<p>al 15 % del valore stimato, si ha un valore pari a <u>25.000,00 € x 0,85 = 21.250,00 €</u>.</p>	
	<p>Immobile 3: garage posto al P.S1 scala C int.9 del l'edificio sito in Aci Catena in</p>	
	<p>via Calvario 30, censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 150, categ. C/6, cl.3,</p>	
	<p>di 56 mq.</p>	
	<p>Il valore di mercato dell'immobile 3 è pari a <u>15.000,00 €</u>.</p>	
	<p>Tenendo conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di</p>	
	<p>garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari</p>	
	<p>al 15 % del valore stimato, si ha un valore pari a <u>15.000,00 € x 0,85 = 12.750,00 €</u>.</p>	
	<p style="text-align: center;">Comune di Mascalucia</p>	
	<p>Immobile 4: appartamento per civile abitazione posto al P.T. del l'edificio sito in</p>	
	<p>Mascalucia in via Marche 3, censito in C.F. al foglio 6, mappale 284, sub. 1, categ.</p>	
	<p>A/7 (Abitazioni in villini), cl.4, vani 6,5.</p>	
	<p>Il valore di mercato dell'immobile 4 è pari a <u>105.000,00 €</u>.</p>	
	<p>Tenendo conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di</p>	
	<p>garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari</p>	
	<p>al 20% del valore stimato, si ha un valore pari a <u>105.000,00 € x 0,80 = 84.000,00 €</u>.</p>	
	<p>Immobile 5: appartamento per civile abitazione posto al P.T. del l'edificio sito in</p>	
	<p>Mascalucia in via Marche 3, censito in C.F. al foglio 6, mappale 284, sub. 2, categ.</p>	
	<p>A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl.4, vani 7.</p>	
	<p>Il valore di mercato dell'immobile 5 è pari a <u>115.000,00 €</u>.</p>	
	<p>Tenendo conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di</p>	
	<p>garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari</p>	
	<p>al 20% del valore stimato, si ha un valore pari a <u>115.000,00 € x 0,80 = 92.000,00 €</u>.</p>	
	<p>Immobile 6: garage posto al P.S1 dell'edificio sito in Mascalucia in via Marche 3,</p>	
	<p style="text-align: right;">25</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	censito in C.F. al foglio 6, mappale 284, sub. 3, categ. C/6, cl.1, vani 123 mq.	
	Il valore di mercato dell' immobile 6 è pari a 85.000,00 € .	
	Tenendo conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di	
	garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari	
	al 20 % del valore stimato, si ha un valore pari a 85.000,00 € x 0,80 = 68.000,00 € .	
	Immobile 7: terreno sito in Mascalucia censito in C.T. al foglio 6, mappale 271 di	
	qualità vigneto cl.2, di 1.639 mq.	
	Per questo immobile non si applica nessuna riduzione quindi il valore rimane	
	2.500,00 € .	
	Quesito T: <i>“indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più</i>	
	<i>lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di</i>	
	<i>vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione</i>	
	<i>del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”;</i>	
	Lo scrivente propone la vendita in due lotti così come di seguito specificato:	
	<u>Lotto A:</u>	
	Comune di Aci Catena	
	Immobile 1: appartamento per civile abitazione posto al P.T. scala B1 int.1 del	
	l'edificio sito in Aci Catena in via Calvario 30, censito in C.F. al foglio 7, mappale	
	814, sub. 2, categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl.6, vani 5,5.	
	Immobile 2: garage posto al P.S1 scala B1 int.1 del l'edificio sito in Aci Catena in	
	via Calvario 30, censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 8, categ. C/6, cl.5, di	
	27 mq.	
	Immobile 3: garage posto al P.S1 scala C int.9 del l'edificio sito in Aci Catena in	
	via Calvario 30, censito in C.F. al foglio 7, mappale 814, sub. 150, categ. C/6, cl.3,	
	di 56 mq.	
		26
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	<p>Il valore di mercato complessivo del Lotto A è dato dalla somma dei valori dei tre</p>	
	<p>immobili per cui si ha 93.500,00 + 21.250,00 € + 12.750,00 € = 127.500,00 €.</p>	
	<p>E inoltre si precisa che in questo valore sono comprese tutte le spese da sostenere,</p>	
	<p>per l'adeguamento degli impianti citati in precedenza.</p>	
	<p style="text-align: center;"><u>Lotto B:</u></p>	
	<p style="text-align: center;">Comune di Mascalucia</p>	
	<p>Immobilie 4: appartamento per civile abitazione posto al P.T. del l'edificio sito in</p>	
	<p>Mascalucia in via Marche 3, censito in C.F. al foglio 6, mappale 284, sub. 1, categ.</p>	
	<p>A/7 (Abitazioni in villini), cl.4, vani 6,5.</p>	
	<p>Immobilie 5: appartamento per civile abitazione posto al P.T. del l'edificio sito in</p>	
	<p>Mascalucia in via Marche 3, censito in C.F. al foglio 6, mappale 284, sub. 2, categ.</p>	
	<p>A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl.4, vani 7.</p>	
	<p>Immobilie 6: garage posto al P.S1 dell'edificio sito in Mascalucia in via Marche 3,</p>	
	<p>censito in C.F. al foglio 6, mappale 284, sub. 3, categ. C/6, cl.1, vani 123 mq.</p>	
	<p>Immobilie 7: terreno sito in Mascalucia censito in C.T. al foglio 6, mappale 271 di</p>	
	<p>qualità vigneto cl.2, di 1.639 mq.</p>	
	<p>Il valore di mercato complessivo del Lotto B è dato dalla somma dei valori dei</p>	
	<p>quattro immobili per cui si ha 84.000,00 + 92.000,00 € + 68.000,00 € + 2.500,00 =</p>	
	<p>246.500,00 €.</p>	
	<p>E inoltre si precisa che in questo valore sono comprese tutte le spese da sostenere,</p>	
	<p>per l'adeguamento degli impianti citati in precedenza.</p>	
	<p>Quesito U: <i>“alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno</i></p>	
	<p><i>una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale</i></p>	
	<p><i>secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale</i></p>	
	<p><i>dei fabbricati”;</i></p>	
	<p style="text-align: right;">27</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	<p>La documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili oggetto della</p>	
	<p>procedura di liquidazione patrimoniale viene direttamente allegata alla presente in</p>	
	<p>formato digitale e si sono acquisite le planimetrie catastali degli immobili.</p>	
	<p>Quesito V: <i>“accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di</i></p>	
	<p><i>pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di</i></p>	
	<p><i>vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente</i></p>	
	<p><i>divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere</i></p>	
	<p><i>separate a favore della procedura”;</i></p>	
	<p>Gli immobili ubicati in Comune di Aci Catena appartengono per l'intera quota agli</p>	
	<p>istanti debitori, mentre per quanto riguarda gli immobili ubicati in Comune di</p>	
	<p>Mascalucia questi appartengono per la sola quota di 1/12 ad uno solo degli istanti</p>	
	<p>debitori è la sua quota di pertinenza risulta essere pari a 246.500,00 € x 1/12 =</p>	
	<p>20.541,00 e il bene non risulta essere comodamente divisibile.</p>	
	<p>Quesito W: <i>“nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito</i></p>	
	<p><i>predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei</i></p>	
	<p><i>comproprietari.</i></p>	
	<p><i>A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare</i></p>	
	<p><i>ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato</i></p>	
	<p><i>da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo</i></p>	
	<p><i>che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo</i></p>	
	<p><i>conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20%</i></p>	
	<p><i>del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni,</i></p>	
	<p><i>ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto</i></p>	
	<p><i>meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto</i></p>	
	<p><i>del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento</i></p>	
	<p>28</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti

all'apportionamento 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”;

Gli immobili ubicati in Comune di Aci Catena appartengono per l'intera quota agli

istanti debitori, mentre per quanto riguarda gli immobili ubicati in Comune di

Mascalucia questi appartengono per la sola quota di **1/12** ad uno solo degli istanti

debitori è la sua quota di pertinenza risulta essere pari a **246.500,00 € x 1/12 =**

20.541,00 e il bene non risulta essere comodamente divisibile.

5. Conclusioni.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente

relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse
necessitare.

Fanno parte integrante della presente: verbale di sopralluogo; ispezioni ipotecarie;

stralci visure e planimetrie catastali; planimetrie appositamente redatte; copie

elaborati architettonici allegati alle concessioni; certificato di destinazione

urbanistica; elaborati fotografici.

Catania, 09/03/2023