

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SEZIONE VI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PROCEDURA N. 35/2018**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PROCEDENTE:**

UNICREDIT S.P.A.

**CONTRO:**

██████████



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Ing. Angelo Brafa Studio Tecnico di Ingegneria**

95126 Catania, Via Porto Ulisse n. 90

Tel. 338-6977927, e-mail angelo.brafa@gmail.com- PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



<p><b>Tribunale di Catania</b></p> <p><i>Sesta Sezione Civile</i></p> <p><i>Sezione esecuzioni immobiliari</i></p> <p><b>Relazione Tecnica-Estimativa</b></p>	
<p><b>Oggetto:</b> Valutazione economica: casa per civile abitazione</p>	
<p><b>Localizzazione:</b> - Belpasso, Via del Bosco n.29</p>	<p><b>Procedura N. 35/2018</b> Unicredit / ██████████</p>
<p><b>G.E.</b> <b>Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli</b> Sezione Esecuzioni Immobiliari</p>	<p><b>Esperto Stimatore</b> Ing. Angelo Brafa Via Umberto 305 - 95129 Catania Tel. 338-6977927 – Fax 178222487 e-mail:angelo.brafa@gmail.com PEC: angelo.brafa@ingpec.eu</p>
<p><b>File:</b> 35_2018_Relazione_Tecnica <b>Rev.1</b></p>	<p><b>Deposito:</b> - Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari Presso Studio</p>
<p><b>Data:</b> il valore esito della presente relazione è riferito alla data del 18 febbraio 2022</p>	<p><b>Timbro</b></p>
<p><b>Firmata digitalmente da:</b> Ing. Angelo Brafa</p>	



**INDICE**

PREMESSA.....	4
OPERAZIONI PERITALI .....	6
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI .....	7
1 DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI .....	7
2 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI .....	8
3 DESCRIZIONE IMMOBILI .....	18
PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI .....	22
4 SCOPO DELLA STIMA .....	22
5 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA .....	23
6 FONTI DOCUMENTALI .....	25
7 CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	25
8 DETERMINAZIONE STIMA.....	26
9 DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA .....	33
10 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA .....	35
11 RILIEVO FOTOGRAFICO.....	39
12 DIVISIBILITÀ .....	39
13 PROGETTO DI DIVISIONE .....	39
CONCLUSIONI .....	40
ALLEGATI.....	41

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari






**Premessa**

In esito al decreto di nomina del 19/04/2020, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, disponeva Consulenza Tecnica D'Ufficio, affidando il mandato allo scrivente Ing. Angelo Brafa, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale. Con il provvedimento di cui sopra, il nominato c.t.u. veniva incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore 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 gravano 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. 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 e 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 individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 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. allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente

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

### Operazioni Peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte, comunicava tramite PEC ai procuratori della parte creditrice e della parte debitrice, l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 25/06/2020. A tale data il sottoscritto si è recato presso l'immobile pignorato e qui ha trovato la debitrice con il marito. In tale occasione il sottoscritto ha verificato che l'immobile pignorato, costituisce l'abitazione principale della debitrice e conseguentemente, come disposto dal presidente della sesta sezione, ha rinviato le operazioni di sopralluogo in data successiva al 31/10/2020.

Pertanto dopo aver contattato telefonicamente le parti, il sottoscritto, ha fissato il sopralluogo per il giorno 12/12/2020. Il giorno stabilito, il sottoscritto si è recato presso l'immobile pignorato ed alla costante presenza della debitrice e del marito, ha effettuato il sopralluogo. In tale occasione viene eseguito:

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

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

#### Identificazione e descrizione dei beni

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

Con il Pignoramento Immobiliare della Unicredit, che ha dato origine al procedimento n.35/2018, nel quale è stata disposta la presente Consulenza, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione il seguente immobile:

- ✓ *"Immobile sito in Belpasso, via Del Bosco n.29, di vani 2,5, iscritto al catasto al foglio 14, part.319, e terreno sito in Belpasso via del Bosco 29, iscritto al catasto al foglio 14, part.320, per la quota di 1/1 della piena proprietà della Signora Omissis"*

#### 1 Dati Identificativi degli immobili

##### 1.1 Identificazione

Oggetto di stima, sono i seguenti immobili:

- la piena proprietà di una casa terrana per civile abitazione, (Cat. Catastale A/3), sita a Belpasso, contrada San Lucio, in via Del Bosco n.29, costituita da un vano ingresso, una piccola cucina, un bagno ed

un ampio vano adibito a stanza da letto. La casa sorge su un lotto di terreno a forma rettangolare che ha estensione di circa 1.060 mq;

- piena proprietà di un lotto di terreno, a confine con il terreno di pertinenza dell'abitazione sopra descritta con accesso da via del Bosco n.29, esteso catastalmente mq 1.380.

## 1.2 Identificazione Catastale dei beni

L'abitazione, ed il terreno, oggetto del procedimento, sono oggi identificati catastalmente nel modo seguente:

N.C.E.U. del comune di Belpasso									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Immob. N.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
1	14	319		A/3	7	2,5 vani	57 mq	154,94 €	Via Del Bosco Contrada San Lucio piano terra
Intestatà		▪ Debitrice 1/1, in regime di separazione dei beni							

C.T. del comune di Belpasso									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Immob. N.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	Sup. Catast.	Reddito Dominicale	Rendito Agrario	Indirizzo	
1	14	319	Seminativo arborato	4	13 are e 80 centiare	3,92 €	0694 €	Via Del Bosco	
Intestatà		▪ Debitrice 1/1, in regime di separazione dei beni							

## 1.3 Confini

Le due particelle sopra identificate, nel loro insieme confinano:

- A nord con la particelle catastale n.321,
- A Sud con la particella catastale n.318,
- Ad Ovest con la particella catastale n.575,
- Ad Est con la strada privata con ingresso da via del Bosco n.29.

## 2 Proprietà dei beni pignorati

### 2.1 Correttezza dati Pignoramento

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania, in data 23/01/2018 ai nn.370/2471, sono corretti, il pignoramento, per così come trascritto, colpisce:

Immob.	descrizione	quota pignorata	Note
1	Abitazione di tipo A3, sito a Belpasso, Via Del Bosco n.29, censita al Catasto Fabbricati al foglio 14, part.319, consistenza 2,5 vani, con terreno di pertinenza di 1.060 mq	Piena proprietà 1/1	
2	Terreno, sito a Belpasso, via Del Bosco n.29, censito al Catasto Terreni al foglio 14, part.320, consistenza 13 are e 80 centiare,	Piena proprietà 1/1	

## 2.2 Verifica quota proprietà

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

Alla debitrice, coniugata in regime di separazione dei beni, la piena proprietà degli immobili pignorati, è pervenuta per atto di compravendita del 30/05/2008 ai rogiti del notaio Lombardo Concetto di Catania, rep. N.27795/10419, atto trascritto in data 04/06/2008 ai nn.22119/33348, da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

## 2.1 Vincoli ed Oneri

Relativamente all'immobile pignorato, non esistono vincoli particolari che possono influire sul suo valore.

## 2.2 Titolo di Provenienza nel Ventennio

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



E' stata accertata l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Alla debitrice, coniugata in regime di separazione dei beni, la piena proprietà degli immobili pignorati, è pervenuta per:

- ✓ atto di compravendita del 30/05/2008 ai rogiti del notaio Lombardo Concetto di Catania, rep. N.27795/10419, atto trascritto in data 04/06/2008 ai nn.22119/33348, da potere di [REDACTED]

Ai suddetti [REDACTED], gli immobili, in ragione di ½ ciascuno, è pervenuto per:

- ✓ acquisto fattone con atto del 03/07/2002 notaio Giovanni Vigneri di Catania, rep.70985/22567 trascritto il 04/07/2002 ai nn.26261/19823, da potere di [REDACTED]
- ✓ Alla Signora Guglielmino Sebastiana, la metà indivisa degli immobili oggetto della procedura immobiliare, era pervenuta alla morte di [REDACTED], in virtù del testamento del 22/09/1988 registrato a Catania il 06/10/1988 al n. 7399, notaio Giovanni Vigneri. L'accettazione tacita dell'eredità, risulta trascritta in data 01/03/2018 ai nn.8372/6397, atto notaio Vigneri del 03/07/2002 rep.n.70985
- ✓ Ai Signori [REDACTED], gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita rogato dal notaio Astut Vincenzo in data 27/09/1979 registrato al n.15479, trascritto il 26/10/1979 ai nn.34995/29185.

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale del 16/03/2018, a firma del notaio Antonio Trotta, notaio in Pavia, in atti, analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro il debitore

esecutato e dei loro danti causa, nel ventennio antecedente il pignoramento.

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

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

#### Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

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

Sugli immobili pignorati, gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati con il decreto di trasferimento:

- **Ipoteca volontaria, iscritta il 04/06/2008 ai nn.33349/6038**, a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del notaio Lombardo Concetto del 30/05/2008 rep. N.27796/10420, a favore di Unicredit Banca, contro l'esecutata, per un montante di 130.800,00 € sorte capitale di 196.200,00 €, durata 30 anni, per la quota 1/1 del diritto di proprietà della seguente unità negoziale:

- "casa terrana, sita a Belpasso, Via del Bosco n.29, composta da un vano, salone ed accessori, con annesso terreno circostante esteso catastalmente mq 1.060 compresa l'area occupata dal fabbricato, e tratto di terreno limitrofo, esteso catastalmente 1,380 mq, il tutto confinante con stradella di accesso e aventi causa [REDACTED] [REDACTED] da due lati,

in Catasto al foglio 14, part. 319, cat. A/3, vani 2,5, al catasto Terreni foglio 14, part. 320 di are 13.80.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto il 23/01/2018 ai nn.3070/2471 in favore di Unicredit S.p.A. contro la debitrice, sopra la quota 1/1 del diritto di proprietà della seguente unità negoziale:

- "Immobile sito in Belpasso, via Del Bosco n.29, di vani 2,5, iscritto al catasto al foglio 14, part.319, e terreno sito in Belpasso via del Bosco 29, iscritto al catasto al foglio 14, part.320.

#### Conformità dei dati catastali

**QUESITO 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 o redazione, solo se strettamente necessario;

Gli immobili pignorati sono identificati al N.C.E.U. ed al Catasto Terreni del Comune di Belpasso come segue:

N.C.E.U. del comune di Belpasso									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Immob. N.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
1	14	319		A/3	7	2,5 vani	57 mq	154,94 €	Via Del Bosco
Intestati		• Debitrice 1/1, in regime di separazione dei beni							
C.T. del comune di Belpasso									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Immob. N.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	Sup. Catast.	Reddito Dominicale	Rendito Agrario	Indirizzo	
1	14	320	Seminativo arborato	4	13 are e 80 centiare	3,92 €	0694 €	Via Del Bosco	
Intestati		• Debitrice 1/1, in regime di separazione dei beni							

di seguito si rappresenta la cronistoria catastale del fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata e della particella di terreno:

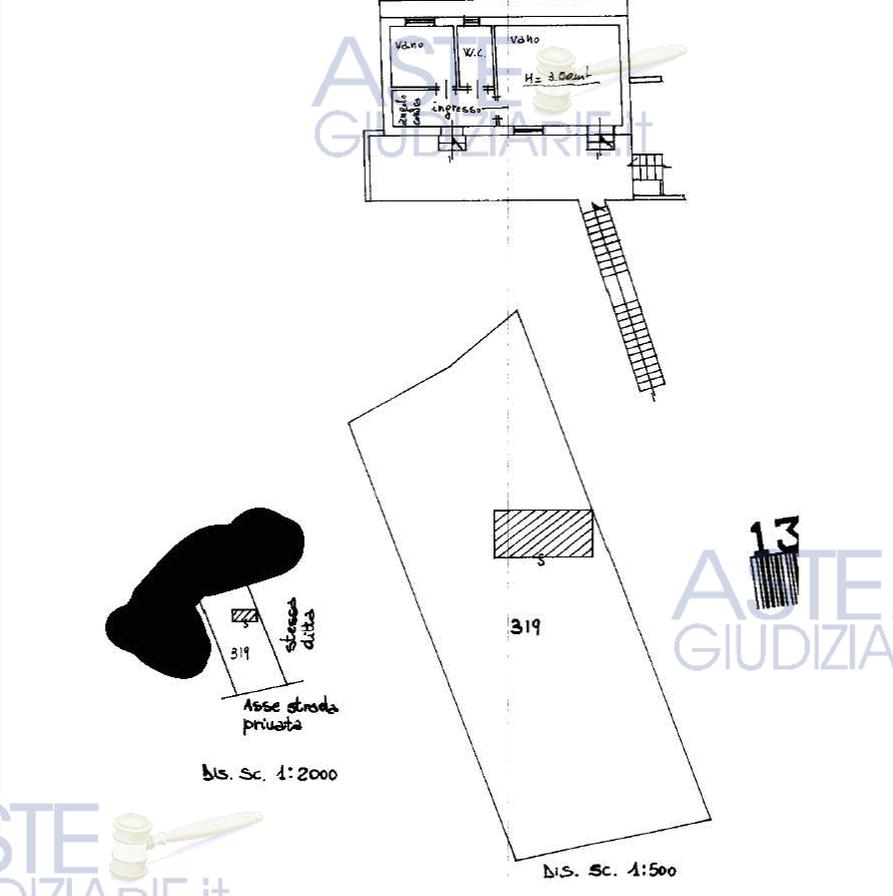
Dal classamento automatico del 28/10/1988, il fabbricato è censito come segue:

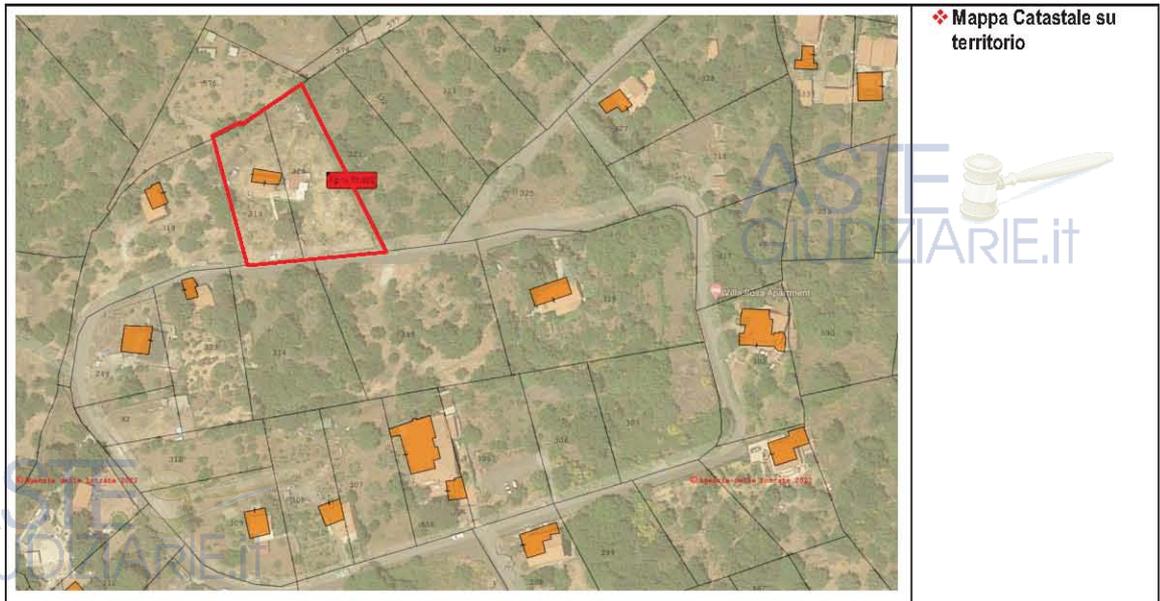
- o Foglio 14, part.319, Cat.A/3, classe 7, vani 2,5, piano T
- Con variazione del 16/07/2014 in atti dal 16/07/2014, codifica piano incoerente, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento assume il seguente ed attuale identificativo catastale:
  - o **Foglio 14, part.319, cat.A/3, classe 7, vani 2,5, rendita 154,94 €, piano T**

- La particella di terreno pignorata, dall'impianto meccanografico ad ora, non ha subito variazione ed oggi è identificata al:

- o **Foglio 14, part. 320, seminativo di classe 4, sup.13,80 are, reddito dominicale € 3,92, reddito agrario € 0,64.**

Durante il sopralluogo, non sono state evidenziate difformità rilevanti tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Planimetria Catastale con evidenza delle difformità riscontrate:	TAB.1
 <p>Dis. Sc. 1:2000</p> <p>Dis. Sc. 1:500</p>	<p>❖ <b>Planimetria catastale:</b> Piano Terra</p>



Si riferisce che:

- i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, permettono l'univoca identificazione dei beni.

### 2.3 Destinazione Urbanistica

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

Nel Certificato di destinazione urbanistica, allegato all'atto di compravendita, rilasciato dal Comune di Belpasso in data datato 5/02/2008, si certifica che la particella di terreno pignorata, censita al Catasto Terreni al foglio 14, part.320, ricade in zona F6/d (Parco Territoriale dell'Etna). Durante l'accesso presso gli uffici del Comune di Belpasso, è stato accertato che a tutt'oggi, non sono intervenute modificazioni dello strumento urbanistico vigente.

La zona in cui ricade l'edificio ed il terreno, è classificata zona F6d, nel vigente piano regolatore generale approvato con D.A.987/DRU del 22/12/1993. Le attività esercitabili e le trasformazioni ammesse in tale zona, sono quelle statuite nella Disciplina delle attività esercitabili in ciascuna zona del territorio delimitato in funzione degli obiettivi da perseguire come da allegato A decreto Presidente della Regione 17/03/1987 che ha



istituito il Parco dell'Etna. Gli atti concessori e/o autorizzativi, sono rilasciati previo Nulla Osta dell'Ente Parco.

#### 2.4 Regolarità Urbanistica ed Edilizia

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

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento adibita a civile abitazione, sita in Belpasso via del Bosco n.29, è stata realizzata in assenza di progetto e di licenza edilizia. Per sanare le opere abusive, in data 26/03/1986, prot. n.5708, è stata presentata al Comune di Belpasso, istanza di sanatoria ai sensi della legge 47/85. A seguito della domanda presentata, in data 10/02/2006 è stata rilasciata dal Comune di Belpasso Concessione Edilizia in Sanatoria n.111/2006 per le opere abusivamente realizzate nell'immobile censito in Catasto al foglio 14, part.319, comprendente una unità per civile abitazione al piano terra, avente:

- una volumetria complessiva di mc 202,68
- superficie coperta di 48,89 mq,
- composta da n.2 vani, cucina e bagno.

Durante il sopralluogo è stato accertato che limitatamente all'immobile sopra citato per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria, non sono state apportate modifiche per le quali sarebbe stato necessario richiedere concessione edilizia e quindi risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia. Sono state accertate inoltre le seguenti irregolarità:



1. Un manufatto ricadente sul mappale 320, realizzato abusivamente in parte con blocchetti di cemento, in parte con struttura amovibile e copertura con pannelli di ondulina. Tale manufatto, nelle immediate vicinanze dell'abitazione è attualmente adibito a cucina, deposito e locale forno.

2. Un piccolo locale, ricadente sul mappale 319, realizzato con muratura in pietra, copertura ad una falda con tegole alla marsigliese, realizzato nei pressi del cancello di ingresso al fabbricato. Il locale adibito a deposito, è di antica costruzione e non è riportato né nella planimetria e né nella concessione edilizia dunque è da considerare abusivo.

Entrambi le opere abusive sopra descritte, non sono sanabili e vanno demolite. Per la rimozione di dette opere, si stima un costo di demolizione pari a 3.000,00 € per il manufatto adibito a cucina e 1.000 € per il manufatto adibito a deposito.

La tabella sotto si riportano i due manufatti da demolire.

Individuazione manufatti edilizi da demolire:	TAB.2
	<p>❖ <b>Manufatti da demolire:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Locale ad uso abitazione</li> <li>2. Locale ad uso deposito</li> </ol>





❖ costruzione n.1 da demolire



❖ Costruzione n.2 da demolire

**QUESITO** verificati, 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. 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.

Per l'immobile in esame, è stata presentata domanda di sanatoria edilizia, cui ha seguito regolare concessione edilizia in sanatoria, rilasciata dal Comune di Belpasso.

## 2.5 Disponibilità dei beni

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

L'abitazione è nella piena disponibilità della debitrice.

## 3 Descrizione immobili

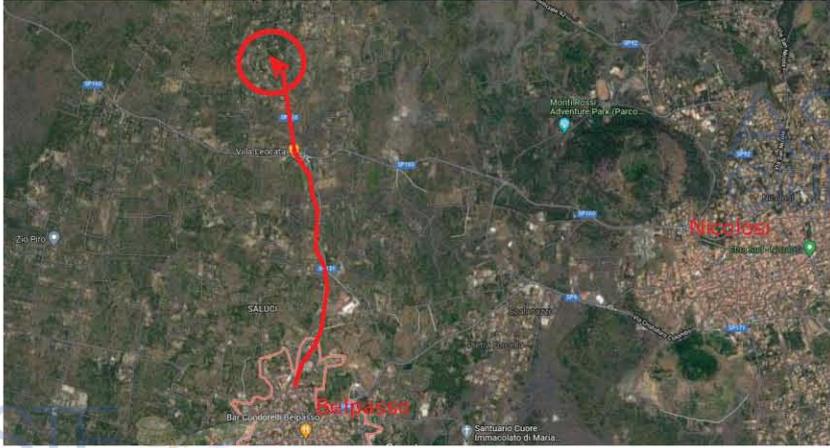
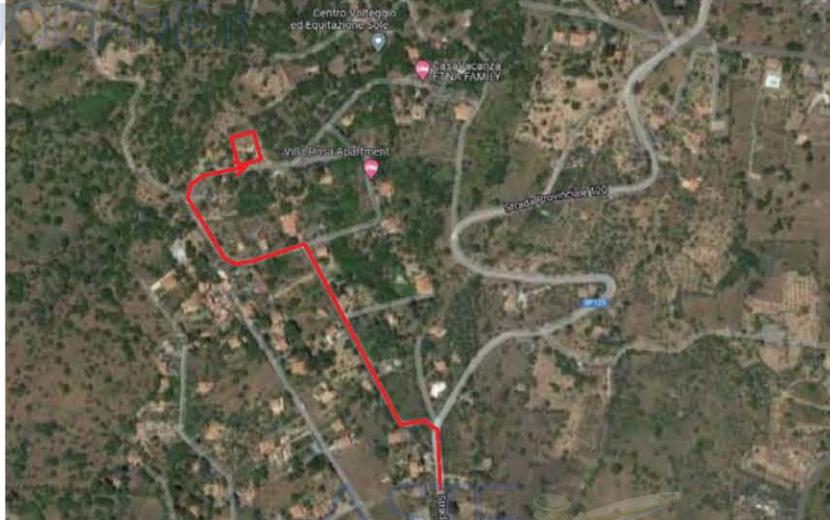
**QUESITO** elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

### Ubicazione ed Accessibilità

Gli immobili ricadono all'interno dell'area D del Parco Territoriale dell'Etna, nella zona periferica nord di Belpasso, in una zona scarsamente popolata, denominata contrada San Lucio, genericamente chiamata contrada Scorsone, inserita in un contesto dove sorgono un complesso di villette utilizzate come abitazioni secondarie di villeggiatura. Si accede alla zona dove sono ubicati gli immobili, dalla S.P. 120, da dove si diparte una strada privata via del Bosco n.29. Nella tabella sotto, si riportano le foto satellitari della zona dove sono ubicati gli immobili, con le indicazioni per raggiungerli.



<p>Inquadramento territoriale e Prospetti: Fabbricato</p> 	<p>TAB.3</p> <p>❖ Vista satellitare, della zona di ubicazione</p>
	<p>❖ Individuazione immobili</p>
	<p>❖ Individuazione lotto terreno e fabbricato</p>

**Descrizione sintetica dell'immobile:**

Abitazione:

la casa adibita ad abitazione è stata presumibilmente realizzata negli anni settanta, ha una pianta rettangolare, struttura in muratura, copertura con tetto a 4 falde con coppi color mattone. Realizzata all'interno di un lotto di



terreno di circa 1.060 mq, la cui superficie degrada con pendenza nord sud, sistemata a terrazze disuniformi ed incolte. L'ingresso all'abitazione avviene da un cancello in ferro, posto direttamente sulla stradina asfaltata che con ingresso dalla via del Bosco n.29, porta ai vari lotti della zona. L'abitazione è stata edificata al centro del lotto di terreno e si trova ad una quota superiore rispetto alla strada, per cui l'abitazione si raggiunge tramite una scala esterna lineare a due rampe che dalla prossimità del cancello di ingresso sbarca nella veranda posta davanti all'abitazione, dove sono collocate le due aperture principali. Dalla veranda è possibile accedere all'abitazione tramite due porte in ferro e vetro, che immettono una in un piccolo ingresso e l'altra nel vano letto. L'abitazione è costituita da un ampio vano, un piccolo vano, un vano ingresso ed un bagno.

**Manutenzione:**

Interni ed esterni dell'abitazione sono in condizioni di manutenzione scadenti, pertanto l'abitazione necessita di una completa e straordinaria manutenzione.

**Urbanizzazioni:**

L'abitazione si trova in area extra-urbana, è dotata di energia elettrica proveniente dalla linea pubblica, non è servita da acquedotto, rete gas e rete fognaria.

**Impianti:**

Gli impianti in cattivo stato di manutenzione devono essere completamente rifatti.

**Terreno:**

Il terreno sia quello di pertinenza dell'abitazione che la particella 320, di fatto costituiscono un'unica area a servizio della casa. I confini si presentano recintati con muretti in pietra lavica a secco e soprastante rete metallica sottesa a paletti in ferro. L'accesso avviene unicamente da un cancello in ferro non in perfetto stato di conservazione. La sua superficie sistemata a terrazze

irregolari, nella sua totalità è incolto, al suo interno si trovano alcuni alberi di ulivo non produttivi e qualche quercia.

### 3.1 Consistenza Commerciale

#### 3.2.1 Criteri di misurazione della consistenza

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

la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

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

- La superficie del giardino in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

### 3.2.2 Consistenza superficie commerciale

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le dimensioni calcolate sulla scorta della planimetria catastale presente nell'archivio dell'Agenzia, e delle planimetrie di progetto. In fase di sopralluogo sono state verificate misure a campione che hanno confermato la rispondenza della planimetria.

Comune di Belpasso, immobile sito in via del Bosco n.29 Superficie Commerciale Abitazione e terreno di pertinenza				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
T	Ingresso	9,00	1,00	9,00
T	cucina	9,00	1,00	9,00
T	bagno	4,50	1,00	4,50
T	Stanza letto 1	29,00	1,00	29,00
T	veranda esterna	33,00	0,25	8,25
	terreno esterno	1020,00	0,10	102,00
	<b>Totale Superfici</b>	<b>1104,50</b>		<b>161,75</b>
	<b>Superficie Commerciale</b>			<b>161,75</b>

Comune di Belpasso, immobile sito in via del Bosco n.29 Superficie Commerciale Terreno				
	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
	lotto di terreno agricolo	1380,00	1,00	1380,00
	<b>Totale Superfici</b>	<b>1380,00</b>		<b>1380,00</b>
	<b>Superficie Commerciale</b>			<b>1380,00</b>

### Processo di valutazione Immobili

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

### 4 Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio

descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico.

La stima degli immobili, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

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

#### 5 Criterio e metodologia estimativa

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### **6 Fonti Documentali**

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

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

#### **7 Cenni sulla congiuntura del mercato immobiliare**

Prima di procedere al giudizio di stima concernente il compendio in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione. Un'attenta analisi del mercato locale, integrata

da puntuali indagini riferite al medesimo segmento di mercato, costituisce un importante sostegno nella scelta della metodologia di stima da adottare al fine di determinare il più probabile valore del bene. I dati riguardanti i volumi di compravendita nei primi mesi del 2022 hanno registrato un trend in leggero rialzo, per quanto attiene il mercato degli immobili a destinazione sia terziaria che abitativa. Tale leggera recente ripresa è dovuta sostanzialmente alla riapertura da parte degli istituti bancari di nuove linee di credito con mutui a tassi di interesse "allettanti", generando una riduzione dei tempi di attesa nella trattazione delle compravendite. Inoltre l'abbondante offerta immobiliare presente nel mercato, ha portato ad un ulteriore calo dei prezzi di acquisto.

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

## 8 Determinazione Stima

### Procedimento Sintetico Comparativo:

#### Analisi di mercato:

##### A. Offerte di Vendita

Si rilevano n° 5 inserzioni di compravendita significative di immobili in vendita in zona prossima all'immobile, focalizzate sul "segmento di mercato" dell'abitazione oggetto di stima:



Comparables per il segmento abitativo						
N	Tipologia	Localizzazione	Stato Manutentivo	Superficie [mq]	Prezzo offerta [€]	Prezzo Unitario [€/mq]
1	Villetta su due livelli, con 9276 mq di terreno recintato piantumato con alberi da frutta	strada vicinale Scorsone	buono	150	€ 148.000,00	986,67
2	Villa pressi feudo Delizia, in ottime condizioni, con 5000 di terreno	contrada scorsone	buono	220	€ 230.000,00	1045,45
3	Villa singola unico livello con ampio giardino e dependance	Villaggio del Pino, Contrada Scorsone	buono	120	€ 179.000,00	1491,67
4	Villa su due livelli con ampio giardino	Contrada scorsone	buono	220	€ 180.000,00	818,18
5	Casa singola di 4 vani con terreno di pertinenza su cui insiste piccolo fabbricato adibito a legnaia	Contrada scorsone	buono	150	€ 160.000,00	1066,67
Valore Medio						1081,73
Valore medio considerando l'alea di contrattazione al 10%						973,55

Listini Immobiliari							
Valori Osservatorio Immobiliare							
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1							
Provincia: CATANIA							
Comune: BELPASSO							
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA A NORD TERRITORIO COMUNALE - C.DE SEGRETA - SAN LEO							
Codice di zona: R3							
Microzona catastale n. 7							
Tipologia prevalente: Non presente							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	550	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	600	800	L	2,1	2,8	L

Valori Borsino Immobiliare: Belpasso							
Quotazioni di Vendita				Quotazioni di Affitto			
<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b>							
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona							
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile				
Euro 594	Euro 740	Euro 886					
<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b>							
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona							
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile				
Euro 463	Euro 579	Euro 694					
<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b>							
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona							
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile				
Euro 332	Euro 413	Euro 493					
<b>Ville &amp; Villini</b>							
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa							
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile				
Euro 514	Euro 635	Euro 756					

Dalla comparazione dei valori desunti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ne deriva un valore  $V_{max} = \text{€}/\text{mq}$  800,00 e  $V_{min} = \text{€}/\text{mq}$  600,00. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Per il borsino immobiliare i valori per abitazioni civili nella zona di riferimento vanno da  $V_{max} = \text{€}/\text{mq}$  756 e  $V_{min} = \text{€}/\text{mq}$  635. Tali valori sono dunque moltiplicati per il coefficiente di merito  $K_{glob}$  appresso determinato, specifico delle caratteristiche dell'immobile in esame.

#### Agenzie immobiliari:

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

$$V = da 800 \frac{\text{€}}{\text{mq}} a 650,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio unitario

	Valore Medio di Stima	Prezzo Unitario [€/mq]
1	Valore Annunci	973,55
2	Valore OMI Max	800,00
3	Valore OMI min	600,00
4	Valore Borsino Immob. Max	756,00
5	Valore Borsino Immob. min	514,00
6	Agenzie valore Max	800,00
7	Agenzie valore min	650,00
	<b>Valore medio unitario</b>	<b>727,65</b>

Determinazione del valore unitario dell'immobile:

$$V_{finale} = V_{mp} \times mq$$

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

$$V_m = \text{valore medio ricavato da indagini di mercato}$$

$$K_{glob} = \text{prodotto dei coef. correttivi in base alla specificità dell'immobile}$$

E' necessario ora tenere in debito conto le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile.

**Parametri formativi del valore di mercato**

I parametri fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati:

- *parametro zonale*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- *parametro costruttivo*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e dall'impiantistica;
- *parametro funzionale*, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- *parametro urbanistico*, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- *parametro di trasformazione*, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- *parametro estetico - architettonico*, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.



Coefficienti correttivi		
<p><b>Comparazione di parametri zonali</b> l'ubicazione zonale, l'aereazione, la luminosità, la funzionalità della rete viaria, sono ritenute buone, Le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, sono sufficienti. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito</p>	Kz	1,10
<p><b>Comparazione di parametri costruttivi</b> muratura portante coeff. 1,00 telaio in calcestruzzo armato coeff. 1,00 telaio in acciaio coeff. 1,00 mista coeff. 1,00 pannelli prefabbricati coeff. 1,00</p>	Kc0	0,90
<p><b>Strutturale:</b> sono presenti quadri di dissesto da faticenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, internamente all'immobile in esame sono presenti fenomeni di infiltrazioni</p>	Kc1	0,95
<p><b>Di finitura:</b> finiture interne scadenti, possono essere trasposte in un coefficiente <b>Impiantistico:</b> Impianti non a norma possono essere trasposte in un coefficiente p <b>Vetustà fisica</b></p>	Kc2 Kc3	0,90 0,95 0,95
<p>Fabbricato &lt; di 6 anni coeff. 1,20 Fabbricato da 6 a 20 anni coeff. 1,00 Fabbricato da 21 a 50 anni coeff. 0,80 Fabbricato &gt; di 50 anni coeff. 0,50</p>	Kcv	1,00
<p><b>Comparazione di parametri di trasformazione</b> Totale coeff. 1,00 Parziale coeff. 0,90 Nulla coeff. 0,80</p> <p>Considerate le dimensioni, la posizione dell'immobile, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna ritenuta razionale fanno considerare buona la sua possibilità di trasformazione, si applica pertanto un coefficiente pari a</p>	Kct	1,00
<p><b>Comparazione di parametri urbanistici</b> Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune, Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento buono, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a</p>	Kurb	1,00

<p><b>Comparazione di parametri urbanistici</b> Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune, Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento buono, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a</p>	Kurb	1,00
<p><b>Comparazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche (viabilità, comodità di parcheggio, fruibilità della zona, etc.):</b> Ottime coeff. 1,10 Medie coeff. 1,00 Mediocri coeff. 0,90 Scadenti coeff. 0,60</p> <p>Ubicato nel centro storico, con buona possibilità di parcheggio nelle vicinanze</p>	Ka	1,00
<p><b>Comparazione del parametro giuridico</b> Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85, L. 494/96 e D.lgs. 626/94. Tenuto quindi conto che: - è regolare dal punto di vista urbanistico - è regolare dal punto di vista catastale, piccole incongruenze si applicherà un coefficiente pari a:</p>	Kgiur	1,10
<p><b>Comparazione di parametri conservativi e manutentivi</b> Ottimo coeff. 1,20 Buone coeff. 1,00 Medie coeff. 0,90 Scadenti coeff. 0,80</p> <p>Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose, alle infiltrazioni di umidità ed alla risalita di questa. Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile sembra equo considerare un coefficiente pari a:</p>	Kcm	0,80
<p><b>Comparazione del parametro tecnologico:</b> Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente</p>	Ktc	1,00
<p style="text-align: right;"><math>Kglob = Kz * Kc0 * Kc1 * Kc2 * Kc3 * Kcv * Kf * Kt * Kurb * Ka * Kgiur * Kcm * Ktc</math></p>	Kglob	0,67

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'abitazione, hanno portato ad un coefficiente  $Kglob=0,67$  e pertanto si ha il seguente valore di stima:

Valore di Stima per Comparazione Abitazione e terreno di pertinenza		
Vu	Valore medio unitario [€/mq]	727,65
Kglob	Coefficiente di ponderazione	0,67
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	489,16
Sc	Superficie Commerciale PT+Pl+terrazzino[mq]	161,75
V1	Valore di stima=(Sc*Vm)	€ 79.122,21
<b>Valore di Stima</b>		<b>€ 79.122,21</b>

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

**V1 = € 79.122,21** valore abitazione per comparazione

### Terreno

Comparables terreni						
N	Tipologia	Localizzazione	Stato Manutentivo	Superficie [mq]	Prezzo offerta [€]	Prezzo Unitario [€/mq]
1	terreno non edificabile	contrada scorsone	incolto,	1500	€ 12.000,00	8,00
2	terreno non edificabile	contrada scorsone	coltivato ulivi e frutteto	2760	€ 27.000,00	9,78
3	terreno non edificabile	contrada scorsone	incolto,	7300	€ 40.000,00	5,48
4	Terreno agricolo	Contrada Scorsone	incolto,	10000	€ 45.000,00	4,50
5	Terreno agricolo	Contrada San Leo	incolto,	2156	€ 30.000,00	13,91
Valore Medio						8,34
Valore medio considerando l'alea di contrattazione al 10%						7,50

Le risultanze delle indagini, sopra indicate, hanno rivelato un valore medio di 7,5 €/mq per vendite frazionate di terreni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello in oggetto, che moltiplicato per la superficie del terreno dà il seguente valore:

Valore di Stima per Comparazione lotto di terreno		
Vu	Valore medio unitario [€/mq]	7,50
Sc	Superficie	1380,00
V2	Valore di stima=(Sc*Vu)	€ 10.352,50
<b>Valore di Stima</b>		<b>€ 10.352,50</b>

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica della particella di terreno 320, sia pari a:

**V1 = € 10.352,20** valore terreno per comparazione

### 8.1 Stima per Capitalizzazione dei Redditi

Per la verifica del valore di stima di cui al procedimento sintetico comparativo, si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione. Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio pari a **€/mq mese 2,0**, si stima il valore del reddito annuale lordo (Rla), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto, il Rn calcolato come differenza tra il reddito lordo e le spese:

Reddito Annuale lordo			
Reddito lordo mensile = Rlm	2,0	161,8	€ 323,50
Reddito lordo Annuale = Rla	12	€ 323,50	€ 3.882,00

Spese		
manutenzione (2-6%)	2%	Non necessita di continue
servizi (2-5%)	2%	Immobile privato
Inesigibilità (1-3%)	1%	Immobile supponibile sfitto per brevi periodi
Assicurazioni (0,5%)	0,50%	quota media
Ammortamento (1-2,5%)	2%	nella media
Amministrazione (1-3%)	0%	Immobile privato
Imposte (12%)	12%	quota media
<b>Totale</b>	<b>20%</b>	

Reddito Annuale netto	
Reddito netto annuale Rn=Rla-(Rla*0,20)	€ 3.125,01

#### Stima del tasso di capitalizzazione:

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, considerando le stesse fonti sopra citate, in ragione della localizzazione e della tipologia del segmento di mercato, il sottoscritto, ritiene di dover partire da un saggio pari al 4,0%, procedendo quindi con la sua "regolarizzazione" attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- ✓ Caratteristiche posizionali estrinseche;

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

Si ricava quindi la seguente tabella:

Tabella Coefficienti				
Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunte	detrazioni	Motivazione
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE</b>				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0.22	0,20	0,00	Posizione periferica
Attrezzature collettive	± 0.28	0,20	0,00	Scarsa presenza di attrezzature collettive
Previsione qualità ambiente esterno	± 0.18	0,00	0,18	Scarsa presenza di attrezzature collettive
Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0.80	0,00	0,40	Inquinamento/scarsa verde pubblico
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0.60	0,50	0,00	Fossibilità di parcheggio
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>				
Panoramicità	± 0.36	0,36	0,00	Scarsa panoramicità
Prospicienza e luminosità	± 0.20	0,00	0,20	Prospicienza su area privata, buona luminosità
Quota rispetto al piano stradale	± 0.08	0,00	0,08	piano terra rialzato
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0.06	0,00	0,04	buono rapporto zona abitativa su area scoperta
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE</b>				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0.16	0,16	0,00	finiture scadenti
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0.12	0,12	0,00	livello tecnologico scarso
Età dell'edificio	± 0.10	0,10	0,00	Età superiore a 10 anni
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>				
Fossibilità dilazioni pagamenti	± 0.06	0,00	0,03	buona possibilità prestiti
Adattamenti e trasformazioni	± 0.04	0,00	0,04	buone
<b>Totale</b>		<b>1,64</b>	<b>-0,95</b>	<b>0,69</b>

Partendo quindi da un saggio pari al 4,00% con un'aggiunta complessiva di 0,69%, il saggio di capitalizzazione per la stima analitica sarà pari al 4,69%, per cui si ha:

Valore di stima per Capitalizzazione	
Abitazione	
Saggio di capitalizzazione	4,00
aggiunta /detrazione	0,69
Saggio finale r	0,0469
<b>V2=Rn/r=Valore Stima per capitaliz.</b>	<b>€ 82.771,86</b>

$$V2 = \frac{Rn}{r} = \frac{\text{€ } 3.125,00}{0.0469} = \text{€ } 82.771,86 \text{ Valore di stima per Capitalizzazione}$$

### 9 Determinazione Prezzo base d'asta

I valori ottenuti con i due metodi adottati, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. Al valore medio ottenuto saranno apportati gli opportuni adeguamenti e correzioni al fine di ottenere il prezzo base d'asta.

Valore Medio Stimato	
Valore immobili stimato metodo comparativo	€ 82.630,02
Valore immobili stimato metodo per capitalizzazione	€ 82.771,86
Valore medio=(V1+V2)/2	<b>€ 82.700,94</b>

Adeguamenti e correzione	
<b>Regolarizzazione urbanistica e catastale:</b>	
Spese per demolizione costruzione adibita a cucina	€ 3.000,00
Spese per demolizione piccolo fabbricato adibito a deposito	€ 1.000,00
<b>Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili:</b>	
nessuno	€ 0,00
<b>Spese condominiali insolute:</b>	
nessuna	€ 0,00
<b>Spese Redazione Ape:</b>	
Attestato di prestazione energetica	€ 0,00
<b>Totale Spese</b>	<b>€ 4.000,00</b>

#### Correzione dovute a vendita forzata:

Per il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata si tiene debitamente conto:

- ✓ Della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare;
- ✓ Del segmento immobiliare che di fatto caratterizza l'immobile in oggetto;
- ✓ Del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- ✓ Del normale lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- ✓ Del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- ✓ Del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- ✓ Dalla differenza tra il valore di mercato alla data della stima e il più probabile prezzo base d'asta;

Per tutto quanto premesso, si ritiene, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia

pari al più probabile valore di mercato ridotto del **15%**, pertanto:

Quadro Riassuntivo Stima Abitazione	
Valore di Mercato determinato ( $V1_{\text{comparazione}} + V2_{\text{capitalizzazione}} / 2$ )	€ 80.947,03
Valore tenendo conto delle spese demolizione locale deposito	€ 79.947,03
Valore complessivo	€ 79.947,03
Valore complessivo ridotto del 15% dovuto a vendita forzata	€ 67.954,98
Valore della quota (100/100)	€ 67.954,98
<b>Prezzo Base D'asta</b>	<b>€ 68.000,00</b>
<b>Prezzo Base D'asta Arrotondato</b>	<b>€ 68.000,00</b>

Quadro Riassuntivo Stima Terreno	
Valore di Mercato determinato (V3)	€ 10.352,50
Valore tenendo conto delle spese demolizione locale adibito a cucina	€ 7.352,50
Valore complessivo	€ 7.352,50
Valore complessivo ridotto del 15%	€ 6.249,62
Valore della quota (100/100)	€ 6.249,62
<b>Prezzo Base D'asta</b>	<b>€ 6.200,00</b>
<b>Prezzo Base D'asta Arrotondato</b>	<b>€ 6.000,00</b>

In conclusione, per i due immobili pignorati si hanno i seguenti valori di stima:

$V_a = \text{€ } 68.000,00$  Valore di stima abitazione mappale 319

$V_t = \text{€ } 6.000,00$  Valore di stima terreno, mappale 320

## 10 Considerazioni e piano di vendita

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

Dall'esame condotto in situ, è stato possibile appurare quanto segue in merito alla possibilità di effettuare una divisione in lotti:

1. I due beni pignorati, costituiscono catastalmente due entità separate e cioè il fabbricato con il suo terreno di pertinenza, mappale n.319 ed il terreno confinante, mappale n.320 di 1.380 mq.

2. I due beni pignorati, nello stato di fatto sono unificati, il confine interno delle due particelle non è delimitato e l'accesso avviene da un unico cancello posto sulla strada privata.

A fronte di ciò, potrebbero essere possibili le seguenti due soluzioni:

1. La prima riguarda la possibilità di formare due lotti di vendita separati, un lotto, costituito dalla casa con il terreno di pertinenza mappale 319 ed un lotto costituito dalla particella di terreno, mappale 320.
2. La seconda consiste nel vendere la casa con terreno di pertinenza e particella di terreno in un unico lotto.

Considerato che:

- nella zona sono presenti diversi lotti di terreno libero,
- che il lotto di terreno non è idoneo ad essere coltivato,
- la particella di terreno non ha capacità edificatoria,
- che bisognerebbe realizzare un accesso indipendente dall'abitazione,

per tali motivi, il lotto di terreno, (mappale 320 di 1.380 mq), singolarmente non ha appetibilità commerciale. Quindi al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si consiglia di effettuare la vendita in un unico lotto, mantenendo lo status attuale dei beni.

**LOTTO UNICO:**

- ✓ **Piena proprietà** di un'abitazione, sita a Belpasso, località San Lucio, via del Bosco n.29, piano terra e composta da due vani, cucina, bagno, veranda scoperta e terreno di pertinenza.
- ✓ **Piena proprietà** di una particella di terreno estesa catastalmente mq 1.380, sita in Belpasso contrada San Lucio, con ingresso dalla via del Bosco n.29.

**Identificativo catastale:**

- foglio 14, part.319, Cat. A/3, classe 7, vani 2,5, superficie 57 mq, piano T.
- foglio 14, part.320, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 13 are e 80 centiare.

**Regolarità Edilizia:**

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento adibita a civile abitazione, sita in Belpasso via del Bosco n.29, è urbanisticamente regolare. È stata realizzata in assenza di progetto e di licenza edilizia. Per sanare le opere abusive, in data 26/03/1986, prot. n.5708, è stata presentata al Comune di Belpasso, istanza di sanatoria ai sensi della legge 47/85. A seguito della domanda presentata, in data 10/02/2006 è stata rilasciata dal Comune di Belpasso Concessione Edilizia in Sanatoria n.111/2006.

Nel terreno di pertinenza dell'abitazione vi è un piccolo fabbricato ad uso deposito abusivo e non sanabile.

Nel mappale 320 è stato realizzato abusivamente un manufatto adibito a cucina non sanabile.

**Stato di conservazione:**

L'abitazione è in scadenti condizioni di manutenzione e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione.

La particella di terreno è incolta.

**Confini:**

Gli immobili costituenti il lotto, nel loro insieme confinano:

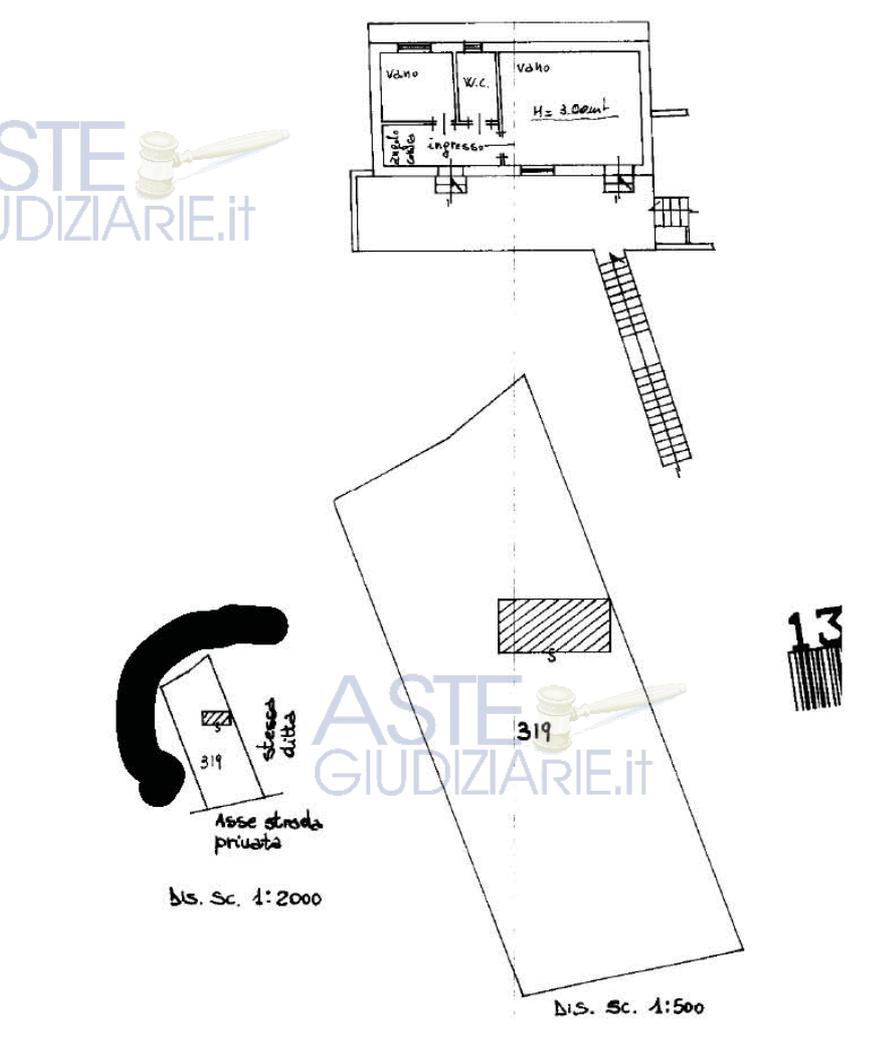
- A nord con la particelle catastale n.321,
- A Sud con la particella catastale n.318,
- Ad Ovest con la particella catastale n.575,
- Ad Est con la strada privata con ingresso da via del Bosco n.29.

**Stato di occupazione:**

Gli immobili pignorati, sono nella piena disponibilità della debitrice. La casa, costituisce l'abitazione principale della debitrice e di suo marito.

**Planimetria:**

la tabella sotto riporta la planimetria catastale:

Planimetria Catastale con evidenza delle difformità riscontrate:	TAB.4
 <p>The diagram shows a cadastral floor plan of a house. At the top, there is a detailed view of the house's interior, including a staircase labeled 'Vano', a bathroom labeled 'W.C.', and another staircase labeled 'Vano'. A note indicates 'H = 3.00mt'. Below this, a larger plan shows the house's footprint on a plot, with a staircase leading to the ground level. A specific area is highlighted with a hatched rectangle and labeled '319'. To the left, a detailed view of a curved structure is labeled 'Asse strada privata' and 'stessa ditta', with a scale of 'Dis. Sc. 1:2000'. The main plot plan has a scale of 'Dis. Sc. 1:500'. A stamp with the number '13' is visible on the right side of the plan.</p>	<p>❖ Planimetria catastale: Piano Terra</p>



**Valore a base d'asta del lotto:**

**V = € 74.000,00 (euro settantaquattromila/00)**

**11 Rilievo Fotografico**

**Q**UESITO 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;

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

**12 Divisibilità**

**P**QUESITO 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 pignoramento colpisce l'intera piena proprietà quindi non sussiste il problema della divisibilità.

**13 Progetto di divisione**

**Q**UESITO nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare

ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente

Vedasi paragrafo precedente.

### Conclusioni

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

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

Valore Basa D'asta				
Lotto Unico Abitazione e Terreno				
LOTTO	Tipologia	Identificativo	Descrizione	Valore Base d'Asta
UNICO	casa terrana	Catasto Fabbricati Foglio 14, part.319	Intera piena proprietà di una casa terrana, composta da un un vano letto, una cucina un bagno, una veranda scoperta e terreno pertinenziale circostante di mq 1.060 inclusa la superficie occupata dalla casa, sita in Belpasso Via del Bosco n.29.	€ 68.000,00
	Terreno	Catasto Fabbricati Foglio 14, part.320	Intera piena proprietà di un terreno, esteso catastalmente 1.380 mq, sito in Belpasso Via del Bosco n.29.	€ 6.000,00
<b>Totale Valore Lotto</b>				<b>€ 74.000,00</b>

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

Catania, 18 Febbraio 2022

Firmata digitalmente da  
Ing. Angelo Brafa

#### Allegati

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

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



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Ing. Angelo Brafa Studio Tecnico di Ingegneria**

95126 Catania, Via Porto Ulisse n. 90

Tel. 338-6977927, e-mail [angelo.brafa@gmail.com](mailto:angelo.brafa@gmail.com)- PEC: [angelo.brafa@ingpec.eu](mailto:angelo.brafa@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

