

Descrizione	Superficie m ²	Valore unitario €/m ²	Importo €	%
Previsioni di Progetto sup. ragg.				
Superficie edilizia residenziale	700			
Superficie sottotetto	175			
Superfici balconi e scale asso al piano primo	54			
Superfici aree esterne di pertinenza	25			
Totale	954	ST		
Costi di demolizione (mc)	2.300	20	46.000	
Totale			46.000	
Costo di costruzione		850	810.900	
Totale		850	810.900	
Totale costo di costruzione Cc		898	856.900	
Oneri (Urbanizzazioni/Contr. Cost. Costr.) Oc			51.414	6,0%
Oneri Professionali Op			68.552	8,0%
Spese generali Sg			18.852	2,0%
Oneri finazioni Of			19.914	2,0%
Imprevisti Im			17.138	2,0%
Totale Costi			175.870	
Totale Costi di Sviluppo Kc		1.083	1.032.770	
Ricavi				
Valore del bene a seguito della trasformazione VM		1.500	1.431.000	
		1.500	1.431.000	
Costi Totali				
Kc			1.032.770	
Utile dell'Imprenditore Ui			143.100	10,0%
Totale costi KT			1.175.870	
Durata in anni per la realizzazione dell'intervento			2,0	
r Saggio di attualizzazione			4,0%	
VT Valore di trasformazione			255.130	
deprezzamento per attualizzazione			19.248	
Valore di trasformazione attualizzato VTa			235.882	
Valore di trasformazione unitario attualizzato m² VTa/ST			247	

Il valore di trasformazione attualizzato risulta pari a € 235.882,00.

Ottenuto il valore di trasformazione attualizzato, a seguito dell'intervento sopra definito, è possibile definire il valore di mercato dei cespiti che lo compongono nella configurazione attuale, ripartendo tale valore alle consistenze delle singole unità immobiliari che costituiscono il fabbricato. Si otterrà quindi un valore unitario che applicato alla consistenza commerciale dei beni ne determina appunto il valore commerciale attuale.

Con riferimento alla documentazione catastale la consistenza ragguagliata complessiva del fabbricato assume i seguenti valori.

Superficie locali principali ed accessori ai piani terra e primo	700,00 mq
Superficie ragguagliata vani accessori a servizio indiretto (sottotetto)	175,00 mq
Superficie ragguagliata balconi e scale di accesso al piano primo	54,00 mq
Superficie ragguagliata aree esterne di pertinenza al piano terra	25,00 mq
Superficie totale ragguagliata (STR)	954,00 mq

Si procede quindi al calcolo del valore unitario di trasformazione con riferimento alla superficie ragguagliata dell'intero fabbricato.

$$VUTa = VTa / ST = \text{€/mq } 247,00$$

Valutazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.



Identificativo catastale	Superficie comm. (mq)	VUTa (€/mq)	Valore commerciale (€)
Sub.4	56,00	247,00	13.832,00
Sub.6	56,00	247,00	13.832,00
Sub.7	151,00	247,00	37.297,00
Sub.8	106,00	247,00	26.182,00
Sub.11	65,00	247,00	16.055,00
Sub.13	29,00	247,00	7.163,00
Sub.14	29,00	247,00	7.163,00
Sub.15	29,00	247,00	7.163,00
TOTALE			128.687,00

Valore commerciale dei subb.4, 6, 7, 8, 11, 13, 14 e 15 = **€128.687,00**

I valori sopra definiti sono riferiti ad un mercato in concorrenza monopolistica (mercato in cui si instaura un grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta - in presenza di numerosi offerenti, numerosi compratori ed il prodotto offerto risulta differenziato in un determinato ambito territoriale).

Nel caso specifico i cespiti oggetto di pignoramento non costituiscono l'intero fabbricato bensì solo porzione di questi (n.8 cespiti su quindici unità che compongono l'intero fabbricato, con quelli al piano secondo privi della copertura quindi ad oggi lastrici solari), distribuiti su piani differenti e non tutti tra loro adiacenti.

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria
17	558	1	TRECASTAGNI VIA PRINCIPI DI VILLAFRANCA, Piano T int. 1		F/3
17	558	2	TRECASTAGNI VIA PRINCIPI DI VILLAFRANCA, Piano T		F/3
17	558	3	TRECASTAGNI VIA PRINCIPI DI VILLAFRANCA, Piano T int. 3		F/3
17	558	4	TRECASTAGNI VIA PRINCIPI DI VILLAFRANCA, Piano T int. 4		F/3
17	558	5	TRECASTAGNI VIA PRINCIPI DI VILLAFRANCA, Piano T		F/3
17	558	6	TRECASTAGNI VIA PRINCIPI DI VILLAFRANCA, Piano T int. 6		F/3
17	558	7	TRECASTAGNI VIA PRINCIPI DI VILLAFRANCA, Piano T - 1 - 2 int. 7		F/3
17	558	8	TRECASTAGNI VIA PRINCIPI DI VILLAFRANCA, Piano 1 int. 8		F/3
17	558	9	TRECASTAGNI VIA PRINCIPI DI VILLAFRANCA, Piano 1		F/3
17	558	10	TRECASTAGNI VIA PRINCIPI DI VILLAFRANCA, Piano 1 int. 10		F/3
17	558	11	TRECASTAGNI VIA PRINCIPI DI VILLAFRANCA, Piano 1 int. 11		F/3
17	558	12	TRECASTAGNI VIA PRINCIPI DI VILLAFRANCA, Piano 1 int. 12		F/3
17	558	13	TRECASTAGNI VIA PRINCIPI DI VILLAFRANCA, Piano 2 int. 13		F/3
17	558	14	TRECASTAGNI VIA PRINCIPI DI VILLAFRANCA, Piano 2 int. 14		F/3
17	558	15	TRECASTAGNI VIA PRINCIPI DI VILLAFRANCA, Piano 2 int. 15		F/3

Elenco dei cespiti che compongono l'intero fabbricato

Sulla base di quanto sopra ci si trova quindi in presenza di un mercato a concorrenza ristretta il cui valore proposto deve necessariamente risultare inferiore a quello della concorrenza monopolistica.

Con riferimento alle caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento si riportano le seguenti considerazioni:

Qualsiasi intervento sul fabbricato deve inevitabilmente coinvolgere i restanti proprietari dei cespiti non oggetto di pignoramento (si sottolinea come per ogni unità immobiliare non oggetto di stima sono a sua volta presenti più proprietari in quota).

Il fabbricato versa in pessimo stato di conservazione come riscontrabile dalle immagini riportate ai punti precedenti che ha determinato vistosi degradi della struttura in cemento armato e diffusi sfondellamenti dei solai, inoltre essendo il titolo autorizzativo risalente al 1974 questi lascia presupporre che le strutture siano state sottoposte agli agenti atmosferici, in assenza di manutenzione, per circa 47 anni. Considerando che la vita utile del cemento armato, in condizioni normali di utilizzo, si pone pari in anni 60 anni ne consegue una vita residua di circa 13 anni. Sulla base di quanto sopra si è ritenuto congruo ipotizzare in fase di stima ad una demolizione con ricostruzione anche in considerazione del fatto che la struttura attuale non risulta compatibile con l'attuale normativa antisismica.

Qualsiasi intervento da attuare, sia esso demolizione e ricostruzione o recupero delle strutture esistenti, queste ultime se attuabili in considerazione dello stato di conservazione, ma sicuramente di elevato dispendio economico, deve coinvolgere inevitabilmente l'intera fabbrica e quindi tutti i proprietari.

Un probabile aggiudicatario al fine di intervenire sul fabbricato deve inevitabilmente coinvolgere tutti i restanti proprietari. Tuttavia, non potendo presupporre la disponibilità a partecipare ad un intervento congiunto da parte di tutti i detentori, né tantomeno alla vendita della quota da questi posseduta ad un ipotetico aggiudicatario, o la volontà dei restanti proprietari di acquisire i beni oggetto di pignoramento per procedere essi stessi ad un intervento sul fabbricato, non potendo inoltre ipotizzare il mantenimento delle attuali agevolazioni fiscali per interventi edilizi alla futura data di aggiudicazione, si ritiene congruo applicare al valore del compendio oggetto di pignoramento una riduzione del 50%.

(il valore di mercato deve essere compreso in un intervallo tra il prezzo minimo offerto ed il prezzo massimo richiesto. Nel caso specifico il prezzo massimo si considerata uguale a zero. Il prezzo minimo risulta invece pari alla differenza tra il valore dell'intero fabbricato e quello della porzione non oggetto di pignoramento, ipotizzando una situazione ideale in cui la restante porzione del fabbricato sia gestita in modo unitario. In tale situazione il valore di mercato risulta pari al prezzo minimo offerto / 2, corrispondente ad una riduzione del 50%).

Sulla base di quanto sopra il valore delle unità immobiliari in Trecastagni che costituiscono porzioni di un fabbricato incompleto ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione assumono il seguente valore:

$$€ 128.687,00 - 50\% = € 64.343,50.$$



Valore di mercato compendio in Trecastagni	€ 64.343,50
Valore di Mercato	
€ 64.343,50	
Per arrotondamenti	
€ 64.000,00	

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

3.19.4 COMPENDIO IN CATANIA TRA LA PIAZZA F. DI SVEVIA E LA VIA S'ANGELO CUSTODE

Compendio immobiliare in Catania piazza Federico di Svevia Angolo con la via Sant'Angelo Custode.

Ai fini della valutazione del compendio in oggetto è opportuno fare le seguenti considerazioni. In data 25/07/2007 con prot.885 la Soprintendenza BB. CC. AA. esprimeva parere favorevole condizionato in merito alla ristrutturazione e riconfigurazione ad albergo dei cespiti oggetto di pignoramento. Il progetto, per il quale non è stato tuttavia reperito un provvedimento abilitativo da parte del comune di Catania, prevedeva la realizzazione di n.20 camere per un totale di 30 posti letto mediante interventi di recupero e riqualificazione del fabbricato principale sulla piazza F. di Svevia, ivi compresa la realizzazione di un piano secondo, e la demolizione e ricostruzione con struttura in c.a. del corpo secondario su via Sant'Angelo Custode, con la previsione di realizzazione di un piano primo ed un piano interrato. Il progetto prevedeva inoltre la realizzazione di una sala conferenze in corrispondenza della porzione più depressa della corte interna e sovrastante superficie calpestabile identificata come corte interna della struttura ricettiva (si sottolinea come il progetto si estende anche ad area esterna non pertinenza dei cespiti in capo al D.E.). Da un'analisi del progetto i costi di realizzazione si presentano assolutamente impegnativi con conseguente ammortamento a medio/lungo termine.

Si evidenzia inoltre come l'ipotetico acquirente potrebbe non essere interessato alla realizzazione di una struttura ricettiva ma ad altra tipologia di investimento.

Sulla base di quanto sopra al fine di stabilire il più probabile valore commerciale del compendio di case disposte tra la piazza Federico di Svevia e la via Sant'Angelo Custode, riconoscendo le potenzialità di funzionalità dei luoghi, ai fini residenziali, ricettive, etc., ad oggi in pessimo stato di conservazione e manutenzione, si ritiene congruo adottare anche in questo caso il metodo della trasformazione verticale. Verrà quindi analizzato il compendio ai fini residenziali, considerando gli interventi necessari per renderlo fruibile nella configurazione e destinazione attuale e per come desumibile dai dati catastali (tutte le unità

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ad uso abitativo) ed ancora ad uso ricettivo. Il valore allo stato attuale sarà quindi dato dalla media dei risultati ottenuti.

Nel primo caso il valore attuale del compendio, quindi nello stato in cui questi si presenta, si determina come differenza tra il valore post ristrutturazione ed i costi necessari per raggiungere tale obiettivo. Gli interventi considerano sia gli aspetti strutturali mediante realizzazioni di cordoli sommitali e rinforzi delle murature con applicazione di betoncini armati con reti FRP, rifacimento della copertura, delle volte e consolidamento di quella a copertura del piano terra ed ancora il rifacimento delle finiture interne ed esterne (intonaci, pavimenti, rivestimenti, pitture, etc.), degli infissi interni ed esterni e degli impianti.

Il costo è stato desunto sulla scorta del prezzo della Regione Siciliana vigente e dalle informazioni assunte dalle imprese locali. Si è quindi ottenuto per la tipologia di lavori previsti un costo di costruzione netto pari a €/mq 950,00.

La tabella seguente riporta il calcolo estimativo con il metodo sopra descritto che esplicita le singole voci che costituiscono il costo di sviluppo da sostenere per la trasformazione (Kc) che risulta pari ai costi di costruzione oltre agli oneri comunali (Oc), che nel caso specifico sono stati posti forfettariamente pari a 1,0 % trattandosi di interventi avviabili mediante SCIA, agli oneri professionali (Op) pari al 8%, alle spese generali (Sg), agli oneri finanziari (Of) ed agli imprevisti (Im).

Si determina quindi il costo totale (KT) al quale va applicato l'utile dell'imprenditore (Ui) che nel caso specifico è stato posto pari al 10% dei ricavi (VM).

Il VM sulla base dei comparabili di zona riferiti ad immobili ristrutturati assume il seguente valore unitario.

COMPARABILI						COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE			€/MQ PONDERATO
N.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	UBICAZIONE	TRATTATIVA	COEFF. DI POND. TOTALE	
1	via Bozomo	Appartamento	106	€ 275.000	2.594,34	5%	-10%	-5%	2465
2	via Zurria	Appartamento	220	€ 485.000	2.204,55	5%	-10%	-5%	2094
3	cortile Ninfo	Appartamento	135	€ 199.000	1.474,07	10%	-10%	0%	1474
								€/mq COMPARATIVI	2011
								€/mq ARROTONDAMENTO	2010

Sulla scorta dei ricavi a lavori finiti (VM), dedotti da indagini di mercato considerando le unità totalmente ristrutturate per come sopra definiti, è possibile quindi ottenere il valore del fabbricato esistente pari a:

$$VF = VM - KT$$

$$\text{Dove } KT = Kc + Ui$$

Ipotizzando la realizzazione degli interventi in un anno non verrà applicato alcun fattore di attualizzazione.



Descrizione	Superficie m ²	Valore unitario €/m ²	Importo €	%
Superficie residenziale PT/P1	555,00			
Superficie ragguagliata balconi e terrazzi	13,00			
Totale	568,00 ST			
Costo unitario di costruzione €/mq (B)		950,00		
Totale (A x B)			539.600,00	
Oneri Oc			5.396,00	1,0%
Oneri Professionali Op			43.168,00	8,0%
Spese generali Sg			11.871,20	2,0%
Oneri finanziari Of			12.000,70	2,0%
Imprevisti Im			10.792,00	2,0%
Totale Costi			83.227,90	
Totale Costi di Sviluppo Kc		1.096,53	622.827,90	
Valore del bene a seguito della trasformazione VM		2.010,00	1.141.680,00	
		2.010,00	1.141.680,00	
Costi totali	Kc		622.827,90	
	Utile dell'Imprenditore Ui		114.168,00	10,0%
	Totale costi KT		736.995,90	
Valore di trasformazione attualizzato	VTa		404.684,10	
	Valore di trasformazione unitario VTa/ST		712,47	

Il valore di trasformazione risulta pari a € 404.684,10.

La tabella precedente considera solo i fabbricati, per cui, bisogna inserire il valore dell'area esterna di pertinenza. L'area esterna di pertinenza risulta pari alla sua superficie ragguagliata (220 mq x 0,30 = 66,00) e considerando il valore unitario arrotondato pari a € 712,00 come sopra definito si ottiene.

€ 712,00 x 66,00 mq ragguagliati = € 46.992,00 (valore area esterna di pertinenza).

Il valore del compendio allo stato attuale considerando un utilizzo residenziale come da catastale risulta pari a €404.684,10 + € 46.992,00 = arrotondato € 452.000,00.

Nel secondo caso, considerando uno sviluppo ai fini ricettivi, sulla scorta degli elaborati di progetto reperiti presso la Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania, si determina la seguente superficie ragguagliata della struttura alberghiera.

Descrizione	Sup. lorda	Coeff. di Ragg.	Sup. Ragguagliata
Corpo piazza F. di Svevia	230	3	690
Corpo via S. A. Custode P1	110	1	110
Corpo via A. Custode PT	94	1	94
Corpo via A. Custode Portico PT-P1	75	0,4	30
Corpo via S. A Custode PS1	110	0,5	55
Balconi	20	0,3	6
Area espositiva PS1	220	0,6	132
Area esterna di pertinenza PT	220	0,3	66
		Totale	1183

Le consistenze considerano anche l'area di pertinenza in capo ai DD.EE.



I coefficienti di ragguaglio tengono conto delle caratteristiche dei corpi di fabbrica per come desumibile dagli elaborati di progetto (qualità, esposizione, dotazioni, etc.).

Considerando tutte le lavorazioni necessari ai fini strutturali, impiantistici e di finitura per attuare l'intervento di recupero e riqualificazione del fabbricato ad uso ricettivo, sulla scorta del prezzario della Regione Siciliana vigente e dalle informazioni assunte dalle imprese locali si ottiene un valore unitario pari ad €/mq 1400,00.

La tabella seguente riporta il calcolo estimativo con il metodo sopra descritto che esplicita le singole voci che costituiscono il costo di sviluppo da sostenere per la trasformazione (Kc) che risulta pari ai costi di costruzione oltre agli oneri comunali (Oc), che nel caso specifico sono stati posti forfettariamente pari a 10,0 %, agli oneri professionali (Op), che nel caso specifico sono stati posti al 8%, alle spese generali (Sg), agli oneri finanziari (Of) ed agli imprevisti (Im), il tutto come riportato nella tabella seguente.

Si determina quindi il costo totale (KT) al quale va applicato l'utile dell'imprenditore (Ui) che nel caso specifico è stato posto pari al 10% di VM.

Il VM è stato definito sulla scorta di informazioni assunte da operatori immobiliari nel settore immobiliare di tipo ricettivo del centro storico di Catania. Al valore originariamente proposto nella bozza di stima depositata nel giugno 2021 è stato considerato un incremento del 5,0 % che tiene conto della ripresa del mercato immobiliare dopo la crisi causata dalla pandemia da COVID e la ripresa del mercato turistico che sta interessando tutte le principali città compresa Catania. Il VM è stato quindi posto pari a €/mq 2.520,00

Sulla scorta dei ricavi a lavori finiti (VM) è possibile quindi definire il costo di trasformazione che risulta pari a:

$$VF = VM - KT$$

$$\text{Dove } KT = Kc + Ui$$

Al valore di trasformazione è stato applicato il fattore di attualizzazione (al fine di convertire in valore attuale le entità economiche che si realizzano in futuro) così definito:

$$Fa = 1/(1+r)^n$$

Dove:

r = saggio di attualizzazione posto pari a 8,0% (saggio di capitalizzazione tipico per le strutture alberghiere in considerazione del livello di rischio);

n = tempo per la realizzazione dell'intervento posto pari a 24 mesi (anni 2).

Si ottiene quindi il valore del fabbricato esistente attualizzato VFa pari a:

$$VFa = VF \times 1/(1+r)^n$$



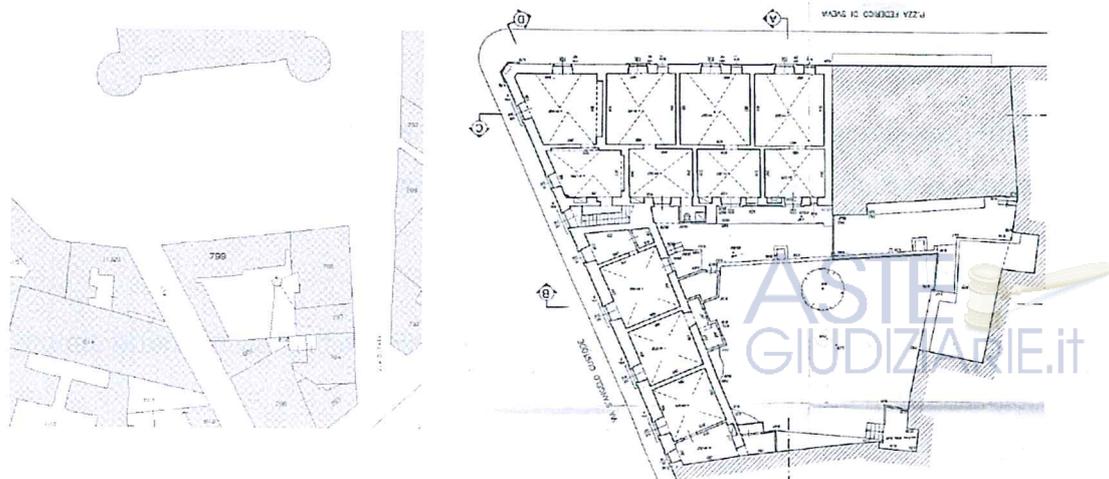
Descrizione	Superficie m ²	valore unitario €/m ²	Importo €	%
Superficie totale ragguagliata struttura ricettiva		1.183,00	ST	
Costo unitario di costruzione €/mq (B)		1.400,00		
Totale (A x B)			1.656.200,00	
Oneri comunali Oc			165.620,00	10,0%
Oneri Professionali Op			132.496,00	8,0%
Spese generali Sg			36.436,40	2,0%
Oneri finanziari Of			39.815,05	2,0%
Imprevisti Im			33.124,00	2,0%
Totale Costi			407.491,45	
Totale Costi di Sviluppo Kc	1.744,46		2.063.691,45	
Ricavi				
Valore del bene a seguito della trasformazione VM		2.520,00	2.981.160,00	
		2.520,00	2.981.160,00	
Costi Totali				
Kc			2.063.691,45	
Utile dell'imprenditore Ui			298.116,00	10,0%
Totale costi KT			2.361.807,45	
Durata in anni per la realizzazione dell'intervento			2,0	
r Saggio di attualizzazione			8,0%	
VF Valore Residuale stato dei luoghi			619.352,55	
deprezzamento per attualizzazione			88.357,57	
Valore di trasformazione attualizzato			530.994,99	
Valore a m² (fabbricato esistente stato attuale) VTa/ST			448,85	

Il valore di trasformazione attualizzato risulta pari a € 530.994,99.

Il valore del compendio immobiliare disposto ad angolo tra la piazza Federico di Svevia e la via Sant'Angelo Custode lo si pone pari alla media dei valori dedotti con il metodo di trasformazione verticale ai fini residenziali e ricettivi.

$$(\text{€}452.000,00 + \text{€} 531.000,00) / 2 = \text{arrotondato €}492.000,00$$

In considerazione del fatto che ad oggi la corte interna risulta comune a tutte le unità che compongono la part.799, necessita effettuare il frazionamento di tale corte come da risultanze degli atti di compravendita del 03/07/2002 Rep.16606/4655 rogante notaio Saggio Carlo, atto trascritto il 09/07/2002 ai nn.26898/20312, 26889/20313 e nn.26890/20314 ed atto di divisione del notaio A. Pittella del 29/06/1954.



A Sx estratto di mappa con evidenziata la lart.799 ed a Dx consistenza di quanto oggetto di pignoramento (piano terra) con delimitazione in rosso della corte di pertinenza.



Valore di mercato compendio in Catania	€492.000,00
<i>Deduzioni</i>	
Per frazionamento corte esterna ed aggiornamento catastale	-€3.000,00
Valore di Mercato	
€ 489.000,00	
Per arrotondamenti	
€ 489.000,00	

Tabella di riepilogo dei valori di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento

Descrizione	Valore di mercato
Box auto in via Sassari a Catania	€ 47.000,00
Immobile ad uso autorimessa in via Firenze in Misterbianco	€ 24.000,00
Locale autoclave in via Firenze in Misterbianco	€ 3.000,00
Compendio in Trecastagni via Principe di Villafranca	€ 64.000,00
Compendio in Catania tra piazza F. di Svevia e via S. A. Custode	€ 489.000,00
TOTALE	€ 627.000,00

3.20 Quesito T

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

In considerazione della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni si considera una riduzione del valore stimato pari al 15%, per cui si ottiene il seguente valore a base d'asta.

	Valore di Mercato	Riduzione	Valore a base d'asta arrotondato
Box auto in via Sassari a Catania	€ 47.000,00	15%	€ 40.000,00
Immobile ad uso autorimessa in via Firenze in Misterbianco	€ 24.000,00	15%	€ 20.000,00
Locale autoclave in via Firenze in Misterbianco	€ 3.000,00	15%	€ 3.000,00
Compendio in Trecastagni via Principe di Villafranca	€ 64.000,00	15%	€ 54.000,00
Compendio in Catania tra piazza F. di Svevia e via S. A. Custode	€ 489.000,00	15%	€ 416.000,00
<i>Per arrotondamenti</i>			€ 533.000,00



3.21 Quesito U

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

Per quanto concerne le operazioni di vendita ai fini della commerciabilità dei beni e per una più rapida conclusione delle operazioni di vendita, si prevede la vendita in n.4 lotti separati. Il piano di vendita proposto è quindi il seguente:

LOTTI SEPARATI

LOTTO 1	Valore a base d'asta
Box auto in Catania ubicato al piano seminterrato di un fabbricato condominiale con accesso carrabile dal civ.36 D della via Sassari. L'immobile è identificato catastalmente al foglio 14 part.564 sub.30.	€ 40.000,00

LOTTO 2	Valore a base d'asta
Autorimessa in Misterbianco (CT) ubicato al piano terra con accesso dal civ. 60 della via Firenze nella frazione Montepalma. Il lotto comprende anche un locale vasche/autoclave, comune a tutte le unità del fabbricato su cui insiste quanto in garanzia, il tutto identificato catastalmente al foglio 17 part.411 sub.7.	€ 20.000,00 + €3.000,00 Totale €23.000,00

LOTTO 3	Valore a base d'asta
Compendio immobiliare in Catania ubicato ad angolo tra la piazza Federico di Svevia e la via Sant'Angelo custode. Il compendio di vecchia fattura si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione e risulta identificato al foglio 69 part.799 subb.4, 6, 7, 8, 11, 13, 14 e 15.	€ 54.000,00

LOTTO 4	Valore a base d'asta
Compendio immobiliare in Trecastagni (CT) ubicato in via Principe di Villafranca. Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato in cemento armato incompleto ed in pessimo stato di manutenzione costituito dalla struttura in cemento armato e da porzioni di tamponature e tramezzi. Le unità oggetto di pignoramento risultano identificate catastalmente al foglio 17 part.558 subb.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.	€ 416.000,00

3.22 Quesito V

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

L'allegato 1 contiene la documentazione fotografica relativa allo stato di fatto interno ed esterno degli immobili pignorati.

3.23 Quesito W

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

Se pur la procedura esecutiva di cui al [redacted] in liquidazione sia riferita alla quota di 1/1 relativamente alle unità immobiliari in ditta al solo [redacted] quali il garage in Catania, via Sassari 36/D, identificato al foglio 14 part.564 sub.30 e le unità



immobiliari in Trecastagni, via Principe di Villafranca, identificate al foglio 17 part.558 subb.7, 8, 11, 13, 14 e 15; per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare in ditta a [redacted] relativamente all'unità in Trecastagni, via Principe di Villafranca, identificata al foglio 15 part.558 sub.4; per la quota di 6/12 indivisa in ditta [redacted] e per la quota di 2/12 indivisa in ditta [redacted] (per un totale di 8/12) relativamente alle unità immobiliari in Catania tra la via Sant'Angelo Custode e piazza Federico di Svevia, identificate al foglio 69 part.799 subb.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e per la quota di 1/1 in ditta [redacted] relativamente al box auto in Misterbianco identificato al foglio 17 part.411 sub.7 ed all'unità immobiliare in Trecastagni, via Principe di Villafranca, identificata al foglio 17 part.558 sub.6, tuttavia, come da mandato, trattandosi di procedure riunite si farà riferimento alle unità immobiliari per la quota di 1/1.

3.24 Quesito Z

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 convivente, in modo che le porzioni dell'altro convivente 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'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.

Cfr. capitolo 3.23.

4. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita degli immobili in oggetto, lo scrivente C.T.U. dott. Ing. Giuseppe Leone, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Cristina Delfa e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 18/06/2022

Il C.T.U.
Dott. Ing. Giuseppe Leone



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Ispezioni ipotecarie

Allegato 2: Rilievo fotografico



FASCICOLO A DOCUMENTI A SUPPORTO DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Verbali delle operazioni peritali.
2. planimetrie catastali e visure.
3. Titoli di provenienza.
4. Certificato notarili
5. Documentazione urbanistica.
6. Varie

Catania 18/06/2022

CTU dott. ing. Giuseppe Leone

