
**TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento
n° 80 /21 R.G.Es. Imm.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dott. Francesco Lentano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Arch. Maria Elena Morabito



TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE Procedimento
n° 80/2021 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. Premessa	pag. 1
2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti	pag. 1
3. Descrizione delle operazioni peritali	pag. 3
4. Evasione del mandato:	pag. 7
a) <i>Identifichi esattamente i beni pignorati, [...];</i>	pag. 7
b) <i>verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento [...]</i>	pag. 17
c) <i>verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore [...]</i>	pag. 17
d) <i>accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, [...]</i>	pag. 18
e) <i>segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere [...]</i>	pag. 22
f) <i>accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli</i>	pag. 22
g) <i>provveda alla identificazione catastale dell'immobile [...]</i>	pag. 23
h) <i>indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica [...]</i>	pag. 26
i) <i>accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia [...]</i>	pag. 30
j) <i>Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili [...]</i>	pag. 36
k) <i>Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, [...]</i>	pag. 37
l) <i>Elenchi ed individui i beni, evidenziandone tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, [...]</i>	pag. 38

ASTE
GIUDIZIARIE.it



m) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria pag. 48

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in lotti separati [...] pag. 60

o) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano [...]) pag. 61

p) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, [...] pag. 61

q) Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** [...] pag. 62

5. Conclusioni pag. 62

Schede riepilogative pag. 64

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

Procedimento n° 80/2021 R.G.Es.

promosso da DoValue S.p.A.

contro

██████████, ██████████, ██████████ e ██████████

Consulenza Tecnica d'ufficio

1. Premessa – 2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti. 3. Descrizione delle operazioni peritali; 3.1. Descrizione degli immobili; 3.2. Dotazioni impiantistiche; 4. Evoluzione del mandato: risposta ai quesiti; Metodo di stima; Stima del bene – 5. Conclusioni - 6. Allegati: All. 1 – Verbale delle operazioni peritali; All. 2 – Documentazione fotografica (dalla F.1 alla F.30 per il cespite 1; dalla F. 1 alla F. 26 per il cespite 2), corredata da planimetrie di riferimento; All. 3. Documentazione Catastale: planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa; All. 4 – Documentazione urbanistica; All.5 – Atti: Cespite 1: note di trascrizione; All. 6- cespite 2: Atto di provenienza e preliminare di vendita All. 7 - Ispezioni ipotecarie; All. 8. Planimetrie in scala; All. 9 – Comunicazioni alle parti.

1

1. PREMESSA

La sottoscritta **Dott. Arch. Maria Elena Morabito**, con studio tecnico in Paternò, via Vittorio Emanuele, 358, iscritta al n° 1683 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Catania, con decreto di nomina notificato in data 06/04/2021 e successiva accettazione dell'incarico in data 09/04/2021, riceveva dal G.E. Dott. Francesco Lentano della VI Sez. Civile, Esec. mobiliari ed immobiliari del Tribunale di Catania, incarico di C.T.U. nel procedimento 80/21, promosso dalla DoValue S.p.A. contro i sig.ri

██████████ e ██████████.

2. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Si riassumono di seguito i punti salienti della vicenda:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- In data 04/03/2011, con atto di mutuo rogato dal Notaio Maria Grazia Tomasello, con studio in Catania, la Banca Popolare di Ragusa s.c.p.a. concedeva ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] la somma di € 90.000,00, a garanzia della quale i mutuatari unitamente alla sig.ra [REDACTED] (nonna del sig. [REDACTED]) accendevano ipoteca volontaria (iscriz. n° 12602/1771 dello 08/03/2011) sulle seguenti unità immobiliari urbane:
 - a) Appartamento al piano rialzato composto da tre vani ed accessori, sito in Paternò, C.da Ardizzone, Largo Salvo D'Acquisto n° 2, Pal. A, int. 1, distinto in catasto al fg. 50, p.lla 403 sub. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 5, di proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED];
 - b) Casa terrana per civile abitazione con area libera sovrastante, sita in Paternò, via Bolzano n° 9, composto da tre vani ed accessori, distinta in catasto al Fg. 61, p.lla graffata 976 sub. 2 -3145, cat. A/4, cl. 4, vani 4,5 di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED].
- In data 17/01/2017, a seguito di inadempimento contrattuali la Banca popolare di Ragusa, a mezzo raccomandata, invitava i mutuatari al pagamento della somma complessiva di € 76.656,84, oltre ad interessi di mora sino al soddisfo;
- In data 09/08/2018 la Banca Agricola Popolare di Ragusa, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione, ai sensi e per gli effetti della L. 130 del 30/04/1999, cedeva alla Ibla s.r.l. – con sede in Conegliano (Tv), via Alfieri 1 - un pacchetto di crediti, tra i quali la posizione debitoria oggetto del seguente procedimento;
- Con atto dello 01/02/2019, rogato dal Notaio Giorgio Perlegato la Ibla s.r.l. conferiva alla DoBank (mutata per cambio di

denominazione in DoValue a far data dal 25/06/2019) procura per compiere anche tutti gli atti necessari al recupero dei crediti in sofferenza;

- in data 21/01/2020 la DoValue S.p.a. notificava Atto di precetto con il quale intimava ai debitori esecutati di pagare in solido la somma complessiva di € 82.539,77 dovuta alla data del 16/05/2019, per capitale ed interessi di mora; a seguito della suddetta notifica, i mutuatari versavano della somma suindicata complessivi € 12.000,00 (di cui € 8.500,00 in data 18/05/2020; € 2.500,00 in data 25/05/2020; € 1.000,00 in data 15/07/2020), rimanendo a versare alla data del 17/09/2020 la somma di € 77.625,98 al netto degli interessi di mora maturati; la notifica dell'atto di precetto, ai sensi dell'art. 3603 c.p.c., veniva estesa alla sig.ra ■■■■■ ■■■■■ quale terzo proprietario dell'immobile cauzionale;
- in data 17/06/2020 l'Avv. Sergio Zappia, procuratore speciale per la DoValue conferiva procura speciale all'Avv. Azzaro Angelo, eleggendo domicilio presso lo studio dello stesso in Catania Corso Italia n° 72.
- in data 12/11/2020 veniva notificato Atto di precetto con il quale la DoValue chiedeva il pagamento in solido della cifra restante suindicata oltre alle spese sostenute. Tale atto veniva notificato alla sig.ra ■■■■■ in data 04/11/2021, in seconda istanza, per mancato reperimento degli stessi, ai coniugi ■■■■■ e ■■■■■ in data 05/01/2021.
- In data 25/01/2021 veniva depositato Atto di pignoramento sugli immobili di cui in oggetto, atto che veniva notificato alle parti in data 29/01/2021; l'atto veniva trascritto ai nn. 6864 Reg. gen. nn.4968 reg. part.

- In data 04/04/2021 veniva rilasciato incarico di ctu alla scrivente.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali fissate per il giorno 24/05/2021 per entrambi gli immobili oggetto di pignoramento venivano rimandate: l'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] risulta essere, infatti, casa di residenza della stessa, motivo per cui, in base alla regolamentazione anticovid l'immobile non poteva essere visionato sino al 30 giugno o successive proroghe; l'unità immobiliare di proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED], risulta, invece, essere occupata da altro nucleo familiare all'interno del quale, alla vigilia del sopralluogo, si accertava un caso di Covid, ragion per cui, informato l'Ill.mo sig. Giudice ed allegando copia della documentazione medica alla richiesta di momentanea sospensione, si rimandava il sopralluogo a data da destinarsi.

4

In data 16/07/2021, dunque, in seconda convocazione si stabiliva insieme agli esecutati, previa comunicazione alla parte procedente, di eseguire i necessari rilievi su entrambi gli immobili.

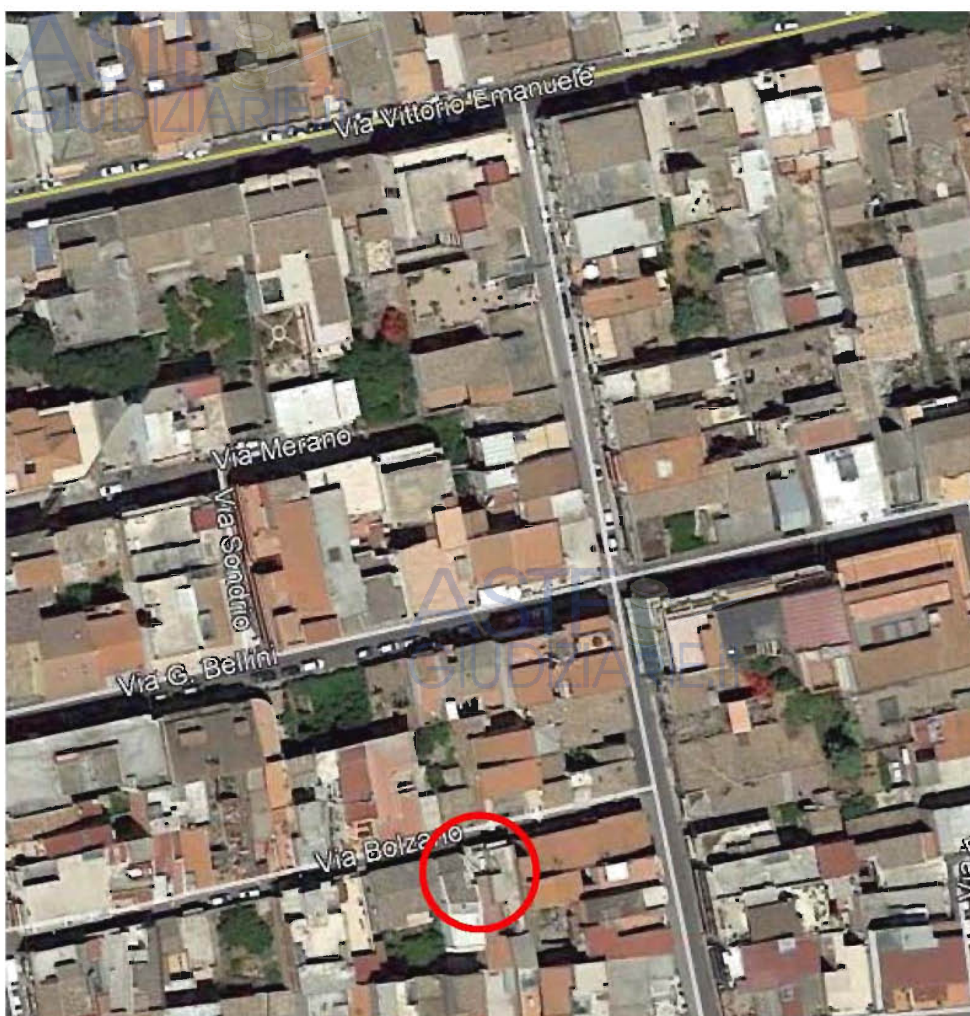
Dopo aver dato copia del mandato del Giudice e spiegato l'iter, si procedeva alla ricognizione degli immobili, effettuando contestualmente i rilievi fotografico e metrico ed il confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, previamente recepite dalla sottoscritta a mezzo mandato del Giudice. Per chiarezza da ora a seguire gli immobili verranno identificati con i loro dati catastali.

Cespite 1 - Fg. 61 Part. 976 sub. 2 (proprietà [REDACTED])

L'immobile, di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED], risulta essere porzione di un edificio, costruito in adiacenza ad altre unità immobiliari, con copertura a terrazzo ubicato in via Bolzano al civico 9.

E' raggiungibile dalla via Canonico Renna o dalla parallela, la via Fallica, ed ad esso si accede da portoncino d'ingresso in comune con l'immobile adiacente (sub. 1), porzione della medesima particella.

In sede di operazioni peritali dichiaravano gli esecutati che per l'immobile era stata presentata Istanza di sanatoria e rilasciata Concessione edilizia in sanatoria. La ditta provvedeva a mostrare copia della documentazione alla scrivente.



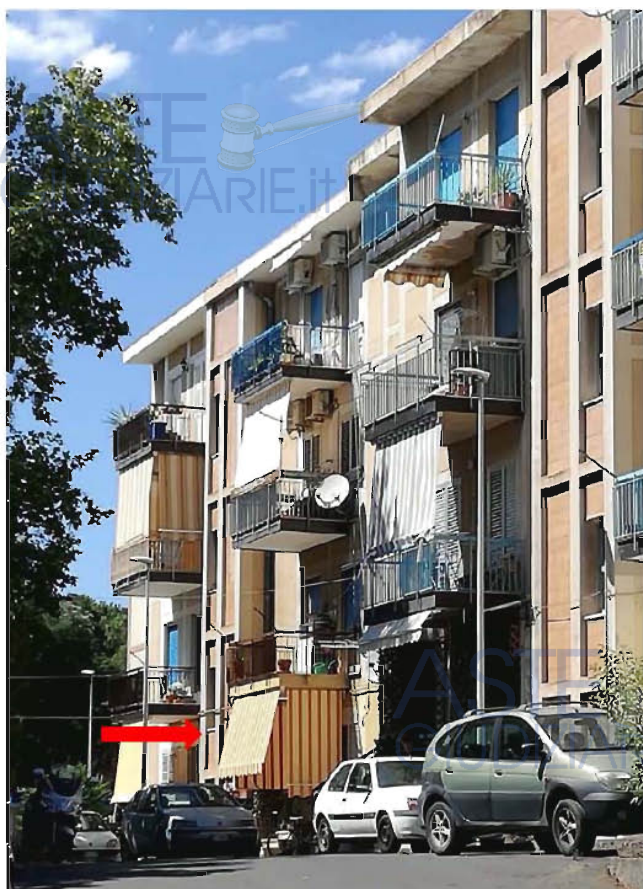
5

Foto dell'immobile ubicato in via Bolzano 9

Si effettuava sopralluogo anche sulla terrazza di copertura dell'immobile, che, pur non essendo inclusa in planimetria catastale, risulta essere pertinenza esclusiva.

Cespite 2 - Fg. 50 Part. 403 sub. 1 (proprietà ██████████ - ██████████)

L'appartamento, posto al piano rialzato, fa parte di una palazzina di edilizia popolare realizzata alla fine degli anni '60 in Largo Salvo D'Acquisto nella zona Ardizzone, zona di più recente espansione del Comune di Paternò, rispetto al nucleo centrale.



Edificio di edilizia popolare di appartenenza dell'immobile

L'accesso all'unità immobiliare avviene da portone d'ingresso comune, anch'esso rialzato rispetto alla quota stradale. L'immobile sarebbe, inoltre, dotato di doppio accesso autonomo attraverso due rampe che sbarcano rispettivamente sul ballatoio a Nord-est e su quello a Sud-ovest entrambi adiacenti i due lati di Largo Salvo D'Acquisto; allo stato dei luoghi, tuttavia, il primo non è più fruibile, essendo stato realizzato un muretto all'altezza parapetto e realizzata una chiusura a veranda.

In sede di operazioni peritali si prendeva atto di quanto già comunicato dal debitore esecutato: l'immobile non è residenza dello stesso, ma risulta adibito a residenza della sig.na [REDACTED] [REDACTED] e della famiglia di appartenenza della stessa, composta dai genitori e due fratelli entrambi minori.

Come appurato dalla documentazione fornita dal debitore esecutato in sede di sopralluogo, in data 12/06/2020 infatti, tra le parti, veniva stipulato con scrittura privata atto di compromesso (All. 6) con il quale i sigg. [REDACTED] e [REDACTED], si impegnavano a vendere l'immobile di proprietà alla famiglia [REDACTED] (nella persona della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]), la quale a titolo di caparra versava la somma di € 17.000,00 in acconto al prezzo di vendita (€ 65.000,00); si pattuiva, altresì, che la restante somma divisa in mensilità da € 1000,00 sarebbe stata versata entro e non oltre giugno 2024. In base al suddetto compromesso la sig.na [REDACTED] e la di lei famiglia di origine entravano immediatamente (affitto con riscatto) in possesso dell'immobile.

7

Nel presente atto parte promittente venditrice fa riferimento esclusivamente all'ipoteca volontaria iscritta in data 08/03/2011, impegnandosi alla cancellazione della stessa entro la data del 31/12/2023. L'Atto di compromesso risulta antecedente all'atto di precetto depositato da parte procedente. Dichiarava, inoltre, il sig. [REDACTED], presente prima dell'inizio delle operazioni peritali che sua ferma volontà sia acquisire l'immobile e trovare a motivo di ciò accordo con la parte procedente.

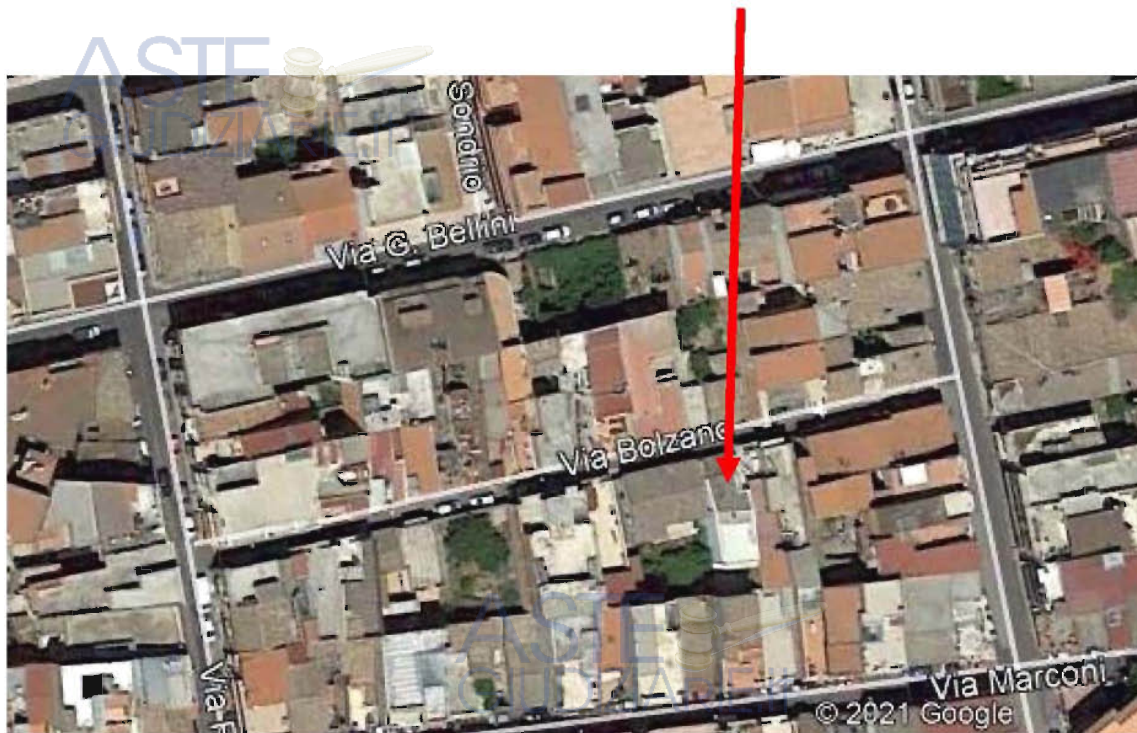
4. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato le operazioni peritali, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari presso gli uffici del Comune di Paternò, si risponde ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

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;

Cespite 1 - Fg. 61 Part. 976 sub. 2

Cespite 1



8

Vista aerea con individuazione dell'immobile nel tessuto urbano

Il bene pignorato è un'unità immobiliare terrana ubicata nel tessuto consolidato del comune di Paternò, realizzata prima degli anni '60, su un originario impianto costituito da due differenti appartamenti collegati da una zona centrale con l'ingresso e la scala condominiale per l'accesso al terrazzo originario di copertura. Il tessuto urbano è composto da edilizia terrana ed edifici a due o tre elevazioni fuori terra.

Nel suo insieme confina a Nord con via Bolzano, a Sud ed ad Ovest con altre ditte, ad Est con androne condominiale.

Catastalmente risulta così identificato:

Comune di Paternò



Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
61	976	2	A/4	4	4,5 vani	Totale: 75 m ² Totale escluse aree scoperte**: 75 m ²	€ 185,92



Per quanto attiene la ditta intestata esso è di proprietà esclusiva della debitrice esecutata.

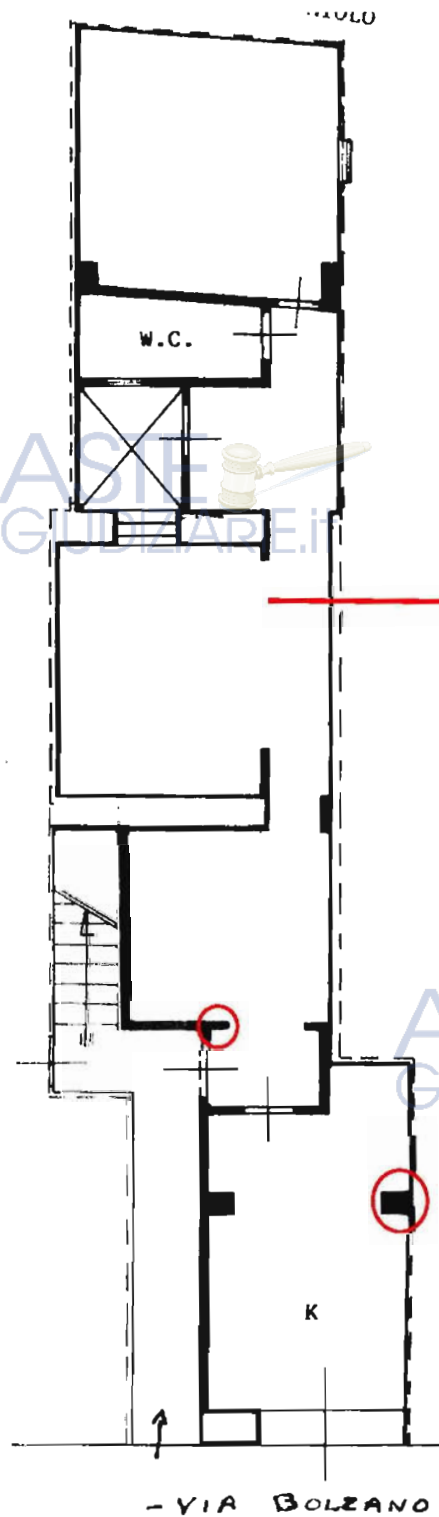
Nell'insieme l'immobile oggetto di pignoramento risulta costituito da tre vani abitabili ed un servizio igienico; allo stato dei luoghi la zona in prossimità dell'ingresso risulta utilizzata e soppalcata. Di pertinenza dell'immobile: quale accessorio diretto comunicante, un piccolo pozzo luce, sul quale affacciano servizio igienico ed uno dei vani adibiti a camera letto; quale accessorio indiretto non comunicante. La terrazza di copertura raggiungibile esclusivamente dalla scala condominiale.

9

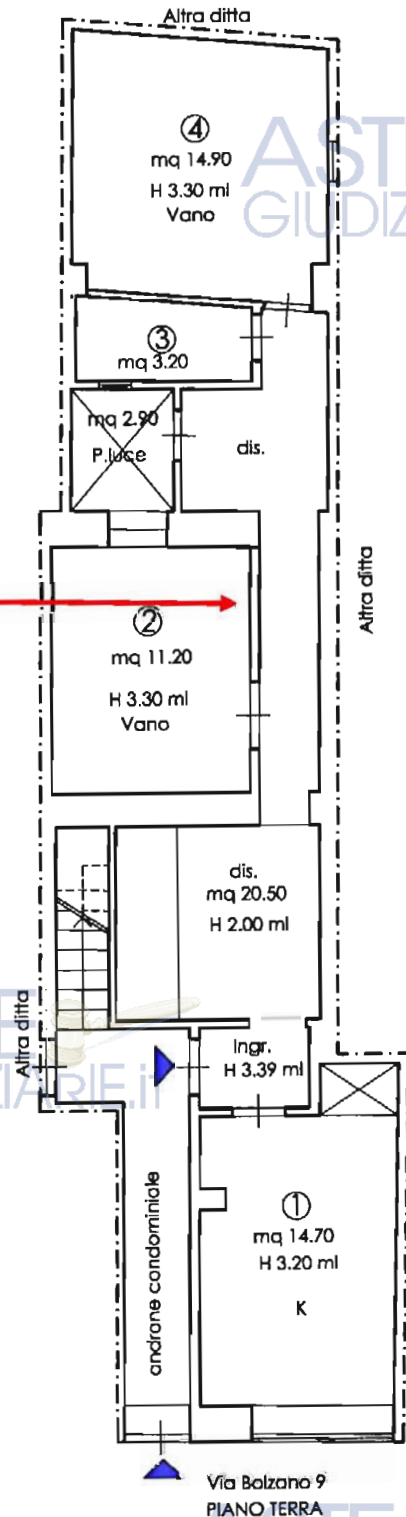


Per quanto attiene i dati catastali che identificano l'immobile, foglio, particella e subalterno, essi risultano assolutamente congruenti; tuttavia, la terrazza di copertura, che contribuisce in percentuale alla formazione della superficie commerciale dell'immobile, non risulta computata ne' rappresentata in planimetria catastale, come si evince chiaramente dalla mancanza di *area libera* nella consistenza catastale.





Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto

Per quanto attiene il piano dell'immobile, piano terra, il confronto tra stato di fatto e planimetria catastale mostra una rispondenza nella distribuzione interna quasi totale ad eccezione:

- di un piccolo soppalco in legno, realizzato in prossimità della zona d'ingresso; tale struttura, al momento raggiungibile esclusivamente con una scala amovibile risulta illuminata indirettamente da un piccolo infisso adiacente l'androne condominiale.

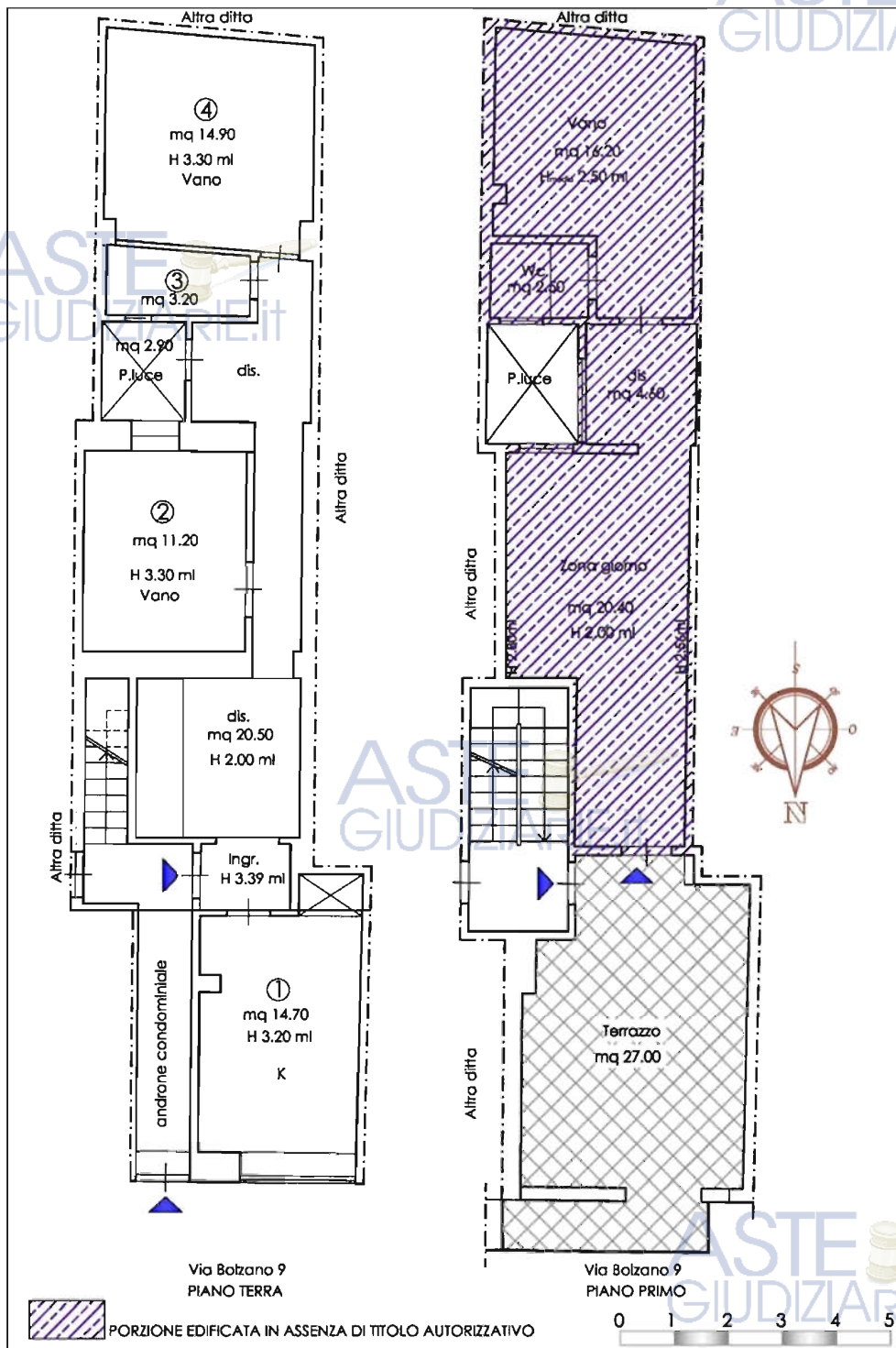
- di un prolungamento della parete divisoria tra il vano prossimo al pozzo luce ed il disimpegno di distribuzione, non ultimata e realizzata in struttura di cartongesso;

Si rileva, altresì, l'inesistenza del presunto pilastro visibile in planimetria catastale ed un lieve allungamento della parete in prossimità dell'ingresso.

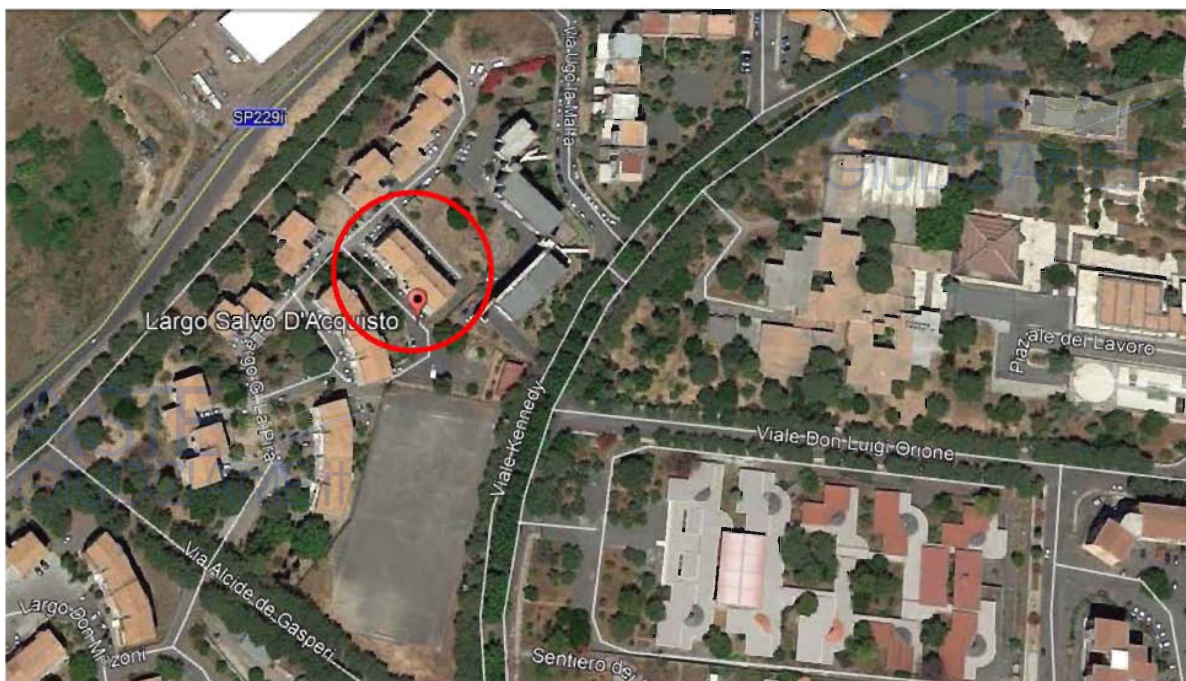
Per quanto attiene la terrazza al piano Primo, essa, che di fatto dovrebbe essere solo la copertura dell'immobile in oggetto e come tale essere proiezione esatta del piano sottostante, appare difforme rispetto ai grafici della C.E. in sanatoria rilasciata con n° 291 in data 7 Marzo 1997, i quali, pur non riportandone la planimetria, mostravano in prospetto un piano esente da qualsivoglia costruzione.

Si evince da sopralluogo che eccezion fatta per la parte iniziale, corrispondente, approssimativamente, alla zona giorno dell'immobile in oggetto, la restante parte è stata edificata, realizzando in assenza di autorizzazione un piccolo appartamento, totalmente indipendente dal piano terra, costituito da una zona giorno, un piccolo disimpegno, ed un vano adibito a camera da letto con servizio igienico annesso. Come al piano terra, servizio igienico e parte più interna della zona giorno vengono illuminati ed aerati naturalmente da infissi che sporgono sul pozzo luce.

Dichiarava la signora [redacted] che porzione dell'immobile (la parte a confine sud) era stata realizzata circa vent'anni addietro e che la parte prossima all'area libera della terrazza, invece, è stata realizzata in tempi recenti.



Cespite 2 - Fg. 50 Part. 403 sub. 1 (propr. [REDACTED])



Vista aerea del tessuto urbano del Comune in prossimità dell'immobile.

Il cespite in oggetto è un appartamento al piano rialzato di una palazzina di edilizia popolare con ingresso da Largo Salvo D'Acquisto n° 3. Il tessuto urbano circostante è di fatto quasi totalmente costituito da edifici di edilizia economica, realizzati in epoche differenti, frammisti a piccole zone verdi e pochi edifici adibiti ad attività non residenziali. Nello specifico confina a Nord-Est con area libera di manovra su Largo Salvo D'Acquisto, a Sud-ovest (prospetto principale) con Largo Salvo D'Acquisto, a Nord-ovest con androne condominiale, a Sud-est con unità immobiliare di altra ditta.

Dal punto di vista catastale l'immobile è così identificato:

Comune di Paternò

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
50	403	1	A/3	3	5 vani	Totale: 89 m ² Totale escluse aree scoperte**: 86 m ²	€ 258,23



La situazione degli intestati è la seguente:

ditta ██████████ proprietaria per ½ intera quota;

ditta ██████████ proprietaria per ½ intera quota;

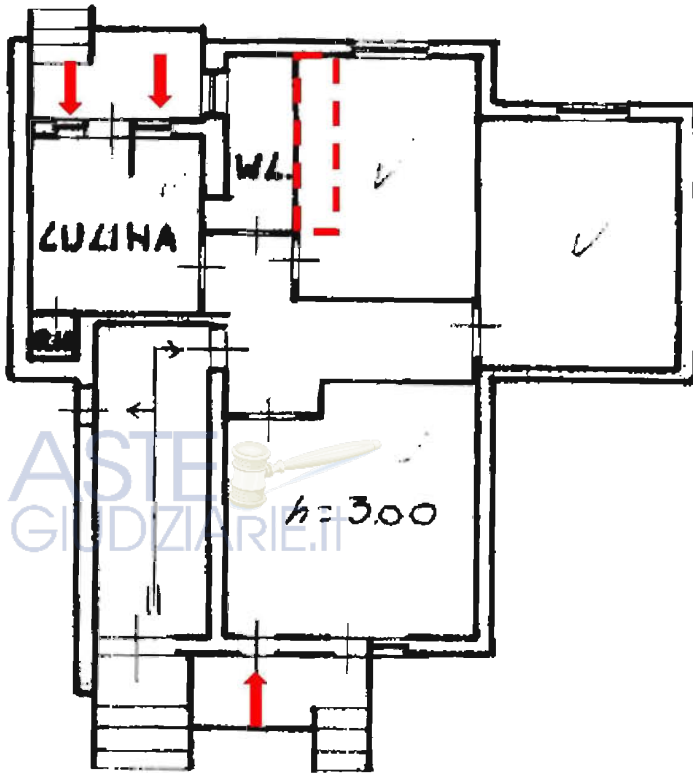


I dati di identificazione catastale risultano corretti; per quanto attiene, invece, il confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale reperita si osservano alcune difformità, in parte a carico della porzione esterna condominiale:



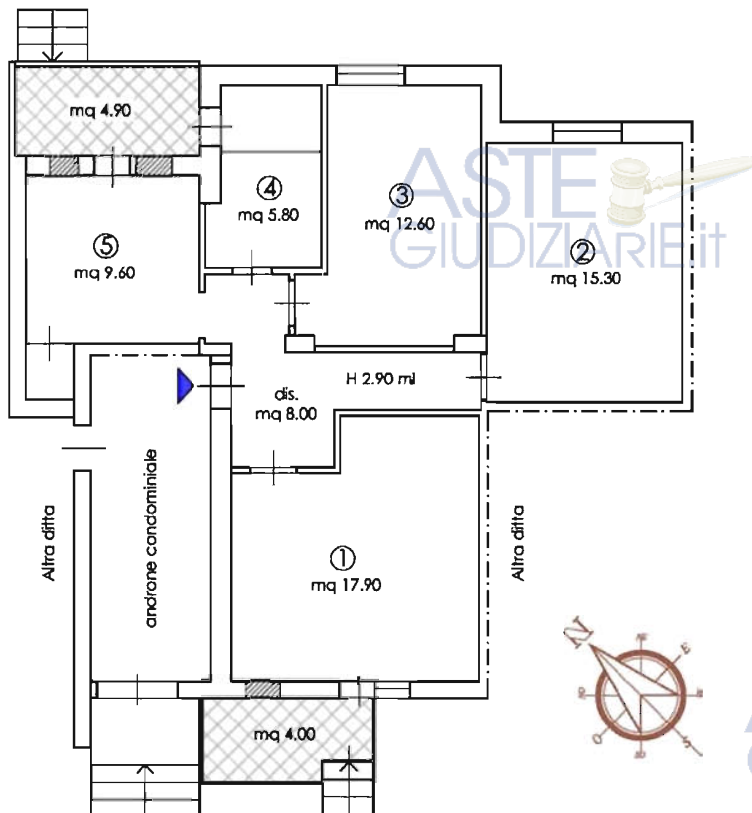
- su prospetto principale, lato Sud-est, risulta murata un'apertura; come detto a sostegno della dichiarazione del sig. ██████████ la foto di street view presente su Google Earth e datata Ottobre 2009, denuncia la modifica irregolarmente apportata al prospetto;
- su prospetto secondario, a Nord-Est, il ballatoio prospiciente l'area libera condominiale, dal quale risultava possibile l'accesso all'appartamento, risulta di fatto chiuso con un muretto ed una veranda . Lo spazio così chiuso, con accesso esclusivo dal bagno e da altro vano, risulta oggi utilizzato come ambiente dell'immobile;
- Il vano adiacente tale ballatoio (denominato "vano 5") di fatto ha le aperture laterali murate; unica apertura rimasta è la porta finestra centrale;
- la distribuzione interna appare lievemente modificata: il bagno risulta ampliato, inglobando una porzione della superficie del vano adiacente adibito a camera letto, e la posizione della zona a giorno risulta invertita rispetto all'originaria planimetria.





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Planimetria catastale



ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Planimetria dello stato
di fatto

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

N. 1063
 MORABITO
 ELENA
 ARCHITETTO
 2004

In sede di operazioni peritali, la parte eseguita dichiarava che le difformità presenti nell'immobile -differente distribuzione interna, realizzazione di una veranda su ballatoio a Nord-est, chiusura di porta finestra su prospetto principale, lato Sud-Ovest, chiusura di finestre su prospetto secondario - erano già presenti al momento dell'acquisto dell'immobile e che dunque le stesse risultavano realizzate dal precedente proprietario. Quanto detto, almeno per alcune delle modifiche ai prospetti esterni (infisso a Sud-ovest, muretto e veranda a Nord-est) risulta comprovato dalle foto di Street view di Google Earth datate 2009 dalle quali su prospetto principale è visibile in maniera evidente la sagoma della chiusura della finestra presente in planimetria e su prospetto secondario risulta già realizzata la modifica al ballatoio.

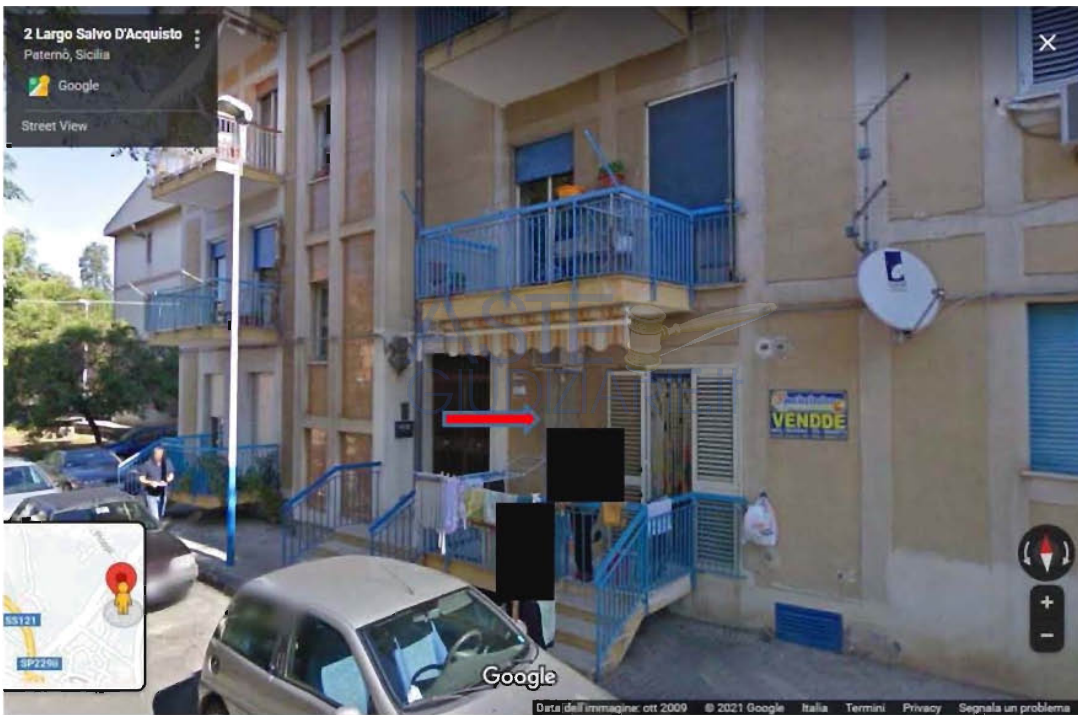


Foto prospetto principale (Sud-Ovest) – data immagine ottobre 2009 Google Street view – in evidenza la porzione di muratura in sostituzione dell'infisso originario.



Foto prospetto posteriore (Nord-est) – data immagine ottobre 2009 Google Street view– in evidenza la porzione di muratura in sostituzione dell'infisso originario.

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; Atto di pignoramento e nota di trascrizione individuano in maniera corretta tutte le singole unità immobiliari pignorate.

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 al 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 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;

Per quanto riguarda la proprietà dei beni in capo ai debitori si osserva:

Cespite 1 - Fg. 61 Part. 976 sub. 2

L'immobile risulta di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED] (stato civile vedova); risultano verificate le trascrizioni dei titoli attraverso i quali la ditta ha acquisito il bene, cioè l'atto di compravendita del 19/04/1961, rogato dal Notaio Privitera Gaetano e trascritto lo 02/05/1961 ai nn. 12767/10639, tra la suddetta e la comparente per l'acquisizione di 1/8 quota indivisa di una porzione della casa in oggetto; e l'atto di divisione del 23/04/1967 rogato dal medesimo notaio, e trascritto il 28/04/1967 ai nn. 15557/13083 per l'acquisizione della restante parte di quello che ad oggi risulta essere l'immobile.

Cespite 2 - Fg. 50 Part. 403 sub. 1

L'immobile risulta di esclusiva proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED]; perviene ad essi per atto di compravendita (Rep. 25935, Racc. 8604), rogato in data 11/04/2011 dal notaio Maria Grazia Tomasello, da proprietà della ditta [REDACTED]. Alla stessa perveniva per l'intera quota da proprietà di [REDACTED], ditta intestataria dalla data del 25/05/1988.

18

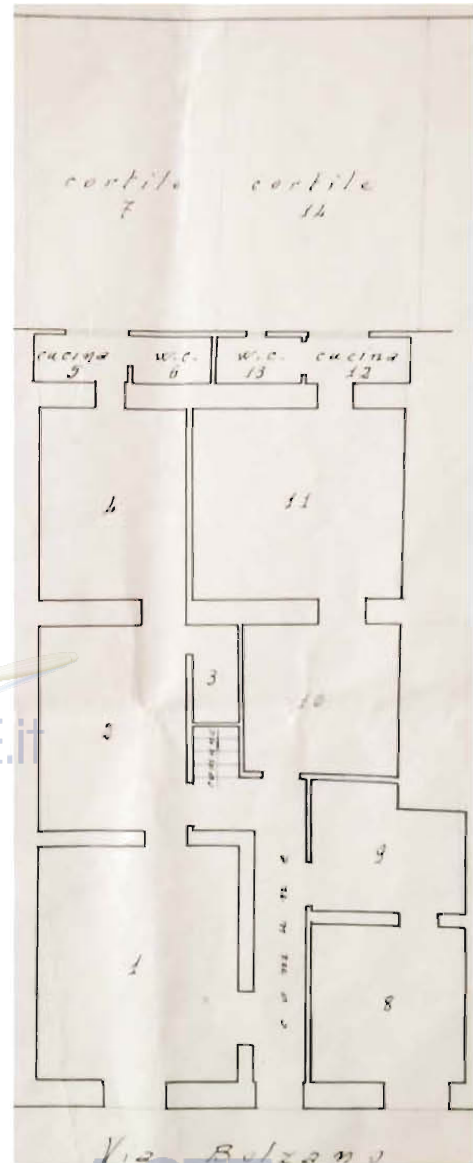
d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Cespite 1 - Fg. 61 Part. 976 sub. 2

L'immobile risulta di proprietà, per l'intera quota, della sig.ra [REDACTED]; ad essa perviene: a) in parte per atto di compravendita rogato dal Notaio Privitera Gaetano in data 19/04/1961, trascritto lo 02/05/1961 ai nn. 12767/10639, con il quale la sig.ra [REDACTED] (sorella) vendeva alla

stessa "1/8 quota indivisa di una casa a piano terra sita in Paternò, contrada Palazzolo, via Bolzano, ai civici n° 7 e n° 9, composta di due vani, con cortile e stalla, confinante: con casa di [REDACTED] [REDACTED], con casa di [REDACTED] ed [REDACTED], con casa di [REDACTED] [REDACTED] e di [REDACTED] [REDACTED] e con la detta via Bolzano, in catasto all'art. 20405 dei fabbricati di Paternò, T.2 – casa con stalla [...]”;

b) ed in parte per atto di divisione del 23/04/1967 rogato dal medesimo notaio, trascritto il 28/04/1967 ai nn. 15557/13083; dalla doppia nota di trascrizione, visionata col permesso della debitrice eseguita, si legge che la suddetta “con il consenso dell'altra condividente [REDACTED] [REDACTED] ed a tacitazione di quanto a lei spetta e compete per successione della madre [REDACTED] [REDACTED], deceduta in Paternò il 27/05/1959 e per acquisto fatto dai germani [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con atti rogati dallo stesso notaio Privitera il 19/04/1961 [...] si attribuì la seconda quota formata dai vani (vani 3+ accessori + garage) segnati in pianta con i numeri otto, con prospetto sulla via Bolzano di Paternò, segnato al numero civico nove e con retrostanti vani segnati in pianta con i numeri nove, dieci ed undici, con piccola cucina e cesso rispettivamente segnati con i numeri dodici e tredici, nonché la sezione di cortile segnato in pianta con il numero quattordici e con la comproprietà in comune con la prima quota del corridoio e della scala di accesso



19

Planimetria di riferimento allegata all'atto di divisione del 23/04/1967 trascritto il 28/04/1967 ai nn. 15557/13083

alla terrazza segnata in pianta con la lettera B, il tutto sito in Paternò via Bolzano, confinante a Nord con la via Bolzano a d Est con la prima quota a Laudani Maria [...] ai fini della voltura catastale detta quota fa parte del Fg. 61 part. 976 sub. 1 di mappa via Bolzano n° 7-T, Cat. A/5, cl. 3, vani 2 e part. 976 sub. 2 via Bolzano 9, cat, A/5, cl. 2 vani 1, in ditta alle condividenti".

Copia delle suddette Note di trascrizione è allegata alla presente relazione di stima (All. 5).

Dall'esame delle trascrizioni effettuate nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento sino all'attualità si evincono le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 27/01/2000 - Registro Particolare 358 Registro Generale 2855 Pubblico ufficiale DOTTOR FRANCESCO DORIA Repertorio 60451 del 25/01/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1765 del 23/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/03/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 26/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. ISCRIZIONE dello 08/03/2011 - Registro Particolare 1771 Registro Generale 12602 Pubblico ufficiale TOMASELLO MARIA GRAZIA Repertorio 25936/8605 del 04/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 19/02/2021 - Registro Particolare 4968 Registro Generale 6864 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 787 del 29/01/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffati

20

Cespite 2 - Fg. 50 Part. 403 sub. 1

L'immobile di esclusiva proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] perviene, da proprietà della ditta [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stampa circolare: N. 1583 MORABITO MARIA ELENA ARCHITETTO Giudice di Pace 2004

Mano: Maria Eleonora Morabito

██████████, per atto di compravendita (Rep. 25935, Racc. 8604) rogato in data 11/04/2011 dal notaio Maria Grazia Tomasello. Alla stessa perveniva in data 30/07/2001 per l'intera quota da proprietà di ██████████, ditta intestataria dalla data del 25/05/1988. In precedenza l'immobile risultava di proprietà del Comune di Paternò. Copia dell'atto di provenienza è allegato alla presente relazione (All. 6).

Dall'esame delle trascrizioni effettuate nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento sino all'attualità si evincono le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 03/08/2001 - Registro Particolare 21533 Registro Generale 28826 Pubblico ufficiale DORIA FRANCESCO Repertorio 64829 del 30/07/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 24/03/2009 - Registro Particolare 4709 Registro Generale 17803
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 157357/2008 del 20/02/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENTI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1826 del 10/03/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 9077 Registro Generale 12601 Pubblico ufficiale TOMASELLO MARIA GRAZIA Repertorio 25935/8604 del 04/03/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 1771 Registro Generale 12602 Pubblico ufficiale TOMASELLO MARIA GRAZIA Repertorio 25936/8605 del 04/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
5. TRASCRIZIONE del 19/02/2021 - Registro Particolare 4968 Registro Generale 6864
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 787 del 29/01/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Al momento dell'incarico la scrivente riceveva il certificato notarile e gli atti del procedimento; provvedeva, invece, a reperire personalmente copia degli Atti di provenienza e di mutuo per quanto attiene l'immobile di proprietà dei coniugi [REDACTED]-[REDACTED] (All. 6), e copia delle note di trascrizione per quanto attiene l'immobile della signora [REDACTED] [REDACTED] (garante), debitrice esecutata anch'essa. (All. 5).

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

22

Dalla documentazione acquisita agli atti e dalle ispezioni ipotecarie, effettuata (All. 7), si è accertato che sui beni in oggetto, gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

Cespite 1 - Fg. 61 Part. 976 sub. 2

1. ISCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 1771 Registro Generale 12602 Pubblico ufficiale TOMASELLO MARIA GRAZIA Repertorio 25936/8605 del 04/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Presenza graffati
2. TRASCRIZIONE del 19/02/2021 - Registro Particolare 4968 Registro Generale 6864 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 787 del 29/01/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Presenza graffati

Cespite 2 - Fg. 50 Part. 403 sub. 1

1. ISCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 1771 Registro Generale 12602 Pubblico ufficiale TOMASELLO MARIA GRAZIA Repertorio 25936/8605 del 04/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. TRASCRIZIONE del 19/02/2021 - Registro Particolare 4968 Registro Generale 6864 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 787 del 29/01/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

g. *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto del 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 od in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

23

Cespite 1 - Fg. 61 Part. 976 sub. 2

Comune di Paternò

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
61	976	2	A/4	4	4,5 vani	Totale: 75 m ² Totale escluse aree scoperte**: 75 m ²	€ 185,92

La situazione degli intestati è la seguente:

intera quota della ditta ██████████

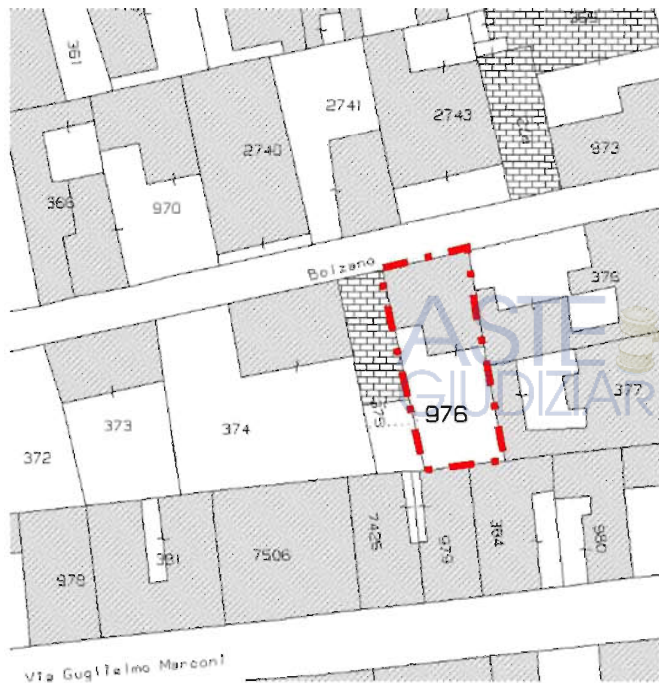
L'unità immobiliare così identificata è un immobile per civile abitazione ubicato a piano terra, al civico 9 della via Bolzano, comune di Paternò.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

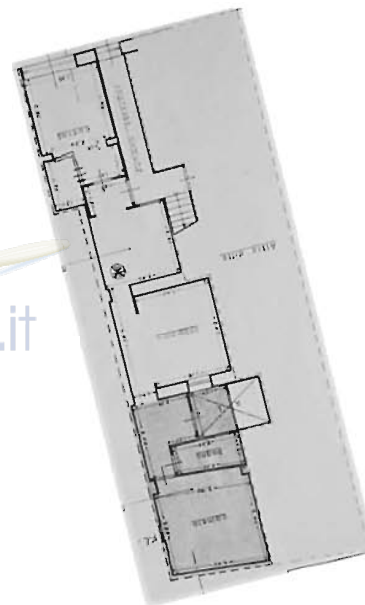
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Maria Elena Morabito
Architetta
2004

I dati catastali permettono di identificare in maniera corretta l'unità immobiliare. Il dato della superficie catastale, tuttavia, andrà aggiornato, giacché al formarsi della superficie commerciale concorre l'area libera adibita a terrazza di copertura, che non risulta né considerata nel calcolo né inserita in planimetria catastale. Non potrà essere considerata la porzione edificata sulla suddetta terrazza in quanto realizzata in totale assenza di autorizzazione edilizia. Va, inoltre, aggiunto che la mappa catastale fotografa una realtà precedente alla sanatoria e che dunque non considera lo svilupparsi delle due unità immobiliari, originate sulla particella, in profondità sino ad occupare interamente il lotto di terreno. Andranno dunque aggiornati planimetria catastale (con modello Docfa) e mappale (con Pregeo).



Via Bolzano



Sagoma come da C.E. in sanatoria

Stralcio di mappa catastale con individuazione dell'intera area della particella

Per quanto attiene la consistenza dell'immobile a piano terra lo stato di fatto risulta congruente; unica difformità è rappresentata dal soppalco che, tuttavia, vista l'esigua altezza dello spazio sovrastante non può essere utilizzato ai fini abitativi né tantomeno mantenuto come locale di sgombero, giacché non risulta garantita l'altezza minima (ml 2.40 per disimpegni) per lo spazio sottostante (h 2.00 ml da pavimento). In considerazione di ciò andrà rimosso.

Cespite 2 - Fg. 50 Part. 403 sub. 1

Comune di Paternò

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
50	403	1	A/3	3	5 vani	Totale: 89 m ² Totale escluse aree scoperte**: 86 m ²	€ 258,23

25

La situazione degli intestati è la seguente:

ditta [REDACTED] proprietaria per ½ ;

ditta [REDACTED] proprietaria per ½ ;

L'unità immobiliare così distinta è un appartamento sito al piano rialzato di una palazzina di edilizia popolare ubicato in un comparto P.E.E.P. del comune di Paternò in Largo Salvo D'Acquisto 3.

I dati catastali che lo identificano risultano congruenti.

Per quanto attiene la consistenza dell'immobile si osserva quanto segue:

- la portafinestra presente sul prospetto principale, su Largo Salvo D'Acquisto, come da grafico riportato, risulta murata;
- il ballatoio presente su prospetto secondario, munito da progetto originario di rampa per l'accesso diretto dallo spazio esterno, risulta chiuso con muretto in laterizio e superiore veranda: di fatto tale spazio rappresenta una nuova volumetria;

- sul medesimo prospetto non risultano più visibili due finestre collocate nel vano identificato come "cucina", evidentemente murate;
- infine, unica modifica nella distribuzione interna è rappresentata dall'ampliamento del servizio igienico, con annessione di una piccola porzione della vano adiacente. La planimetria, a rigore, andrebbe aggiornata attraverso presentazione del modello Docfa.

Pur tuttavia è parere della scrivente che non vada inserita in alcun modo la veranda di chiusura posta sul prospetto Nord-est, poiché, di fatto, inficia aerazione ed illuminazione naturali dei due vani prospicienti (servizio igienico e "vano 5").

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

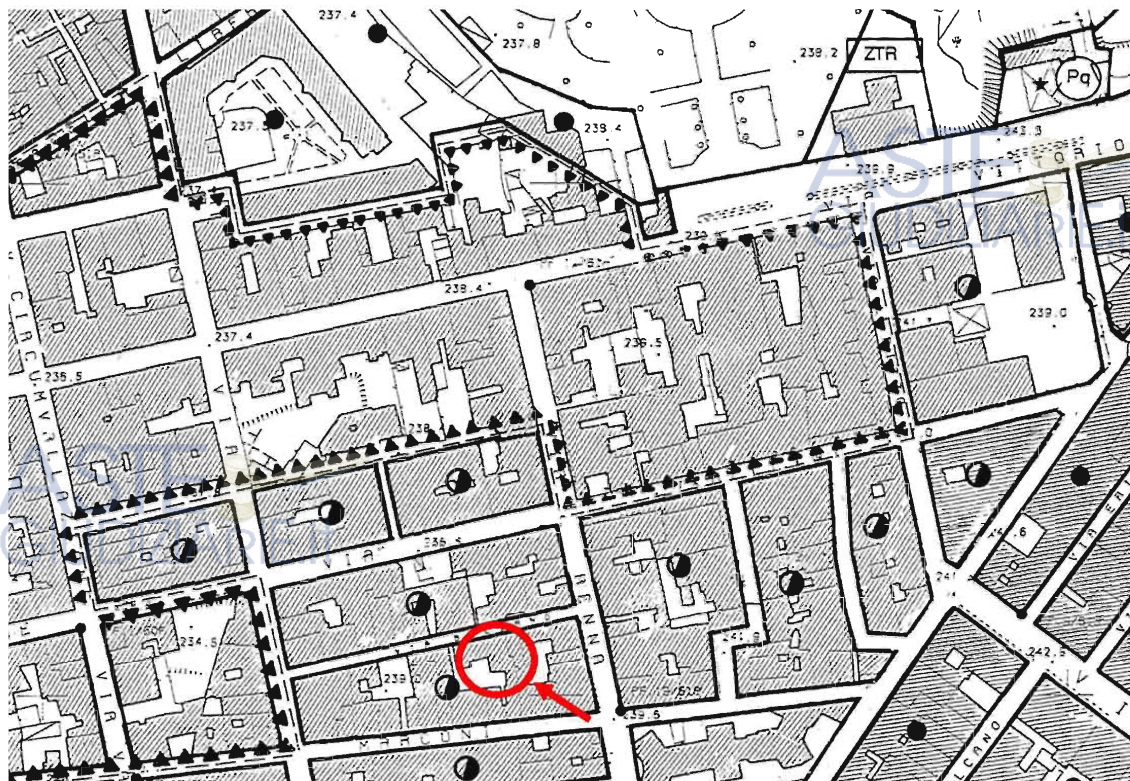
26

Cespite 1 - Fg. 61 Part. 976 sub. 2 (proprietà [REDACTED])

L'immobile risulta parte di un tessuto urbano consolidato in una delle vie che costituiscono il centro del comune, con edilizia prettamente a carattere residenziale. Trattandosi di zona urbanistica consolidata non si ritiene necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Come da P.R.G. del 1995 risulta ubicato in **Zona Residenziale di conservazione ZBO**.





SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE

- ▲▲▲▲ Centro storico ZA:
- zona residenziale di conservazione ZBO
- zona residenziale consolidata ZB:

P.R.G. Comune di Paternò – Stralcio Tav. 8.5 – Disciplina uso del suolo - Zona ZBO
Individuazione degli immobili in oggetto

Si riportano gli articoli delle Norme di attuazione relativi alla zona in oggetto:

ART.35 ter

ZONA RESIDENZIALE DI CONSERVAZIONE (ZBO)

Le aree individuate come zone B0 di conservazione sono porzioni limitrofe al "Centro urbano" e sono soggette a particolari modalità di intervento.

Gli interventi sulle "emergenze architettonico-ambientali" e sugli "edifici significativi" sono rivolti alla conservazione del bene architettonico, mentre quelli sugli "edifici consolidati" e sugli "edifici trasformabili" sono rivolti anche alla trasformazione dell'edificio.

35 ter.2

Le destinazioni d'uso sono le stesse di quelle per la "zona residenziale consolidata ZB1" di cui al successivo articolo.

Si riporta dunque l'articolo successivo sebbene riferito alla zona ZB1

ART. 36

ZONA RESIDENZIALE CONSOLIDATA (ZB1)

L'area individuata è disciplinata da quanto previsto dal DM 1444/68 relativamente alle zone territoriali omogenee "B", così come applicato in Sicilia dall'art. 39 della LR 19/1972 e dall'art. 21 della LR 71/1978.

36.1 destinazioni d'uso

Nelle aree classificate come "zona residenziale consolidata" sono sempre consentite le seguenti attività:

- residenza ordinaria
- attività commerciali e pubblici esercizi
- parcheggi al piano terra o interrato
- studi professionali
- piccole attività artigianali non nocive e comunque compatibili con la residenza, con esclusione di quelle insalubri classificate di prima o di seconda categoria ai sensi delle vigenti disposizioni sanitarie
- servizi di quartiere e urbani e territoriali
- sedi di associazioni e circoli culturali
- residenze speciali per anziani

- attività turistico-ricettive.

36.2 modalità d'intervento

Sono consentite:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria
- opere di ristrutturazione edilizia;
- opere che comportino l'ampliamento parziale e/o la sopraelevazione "una tantum" di un piano degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici successivamente precisati;
- nuove costruzioni ed opere che comportino la demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione su un sedime e con una sagoma volumetrica diversa da quella del preesistente edificio.

Per le opere di cui ai punti precedenti valgono le disposizioni di cui all'art. 37 capo II della L.R. n. 19/72 e successive modificazioni.

- L'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 mc/mq.

Per i lotti interclusi non superiori a 120 mq

IEF = 9 mc/mq;

Per i lotti interclusi compresi tra 120 e 200

IEF = 1000 mc.

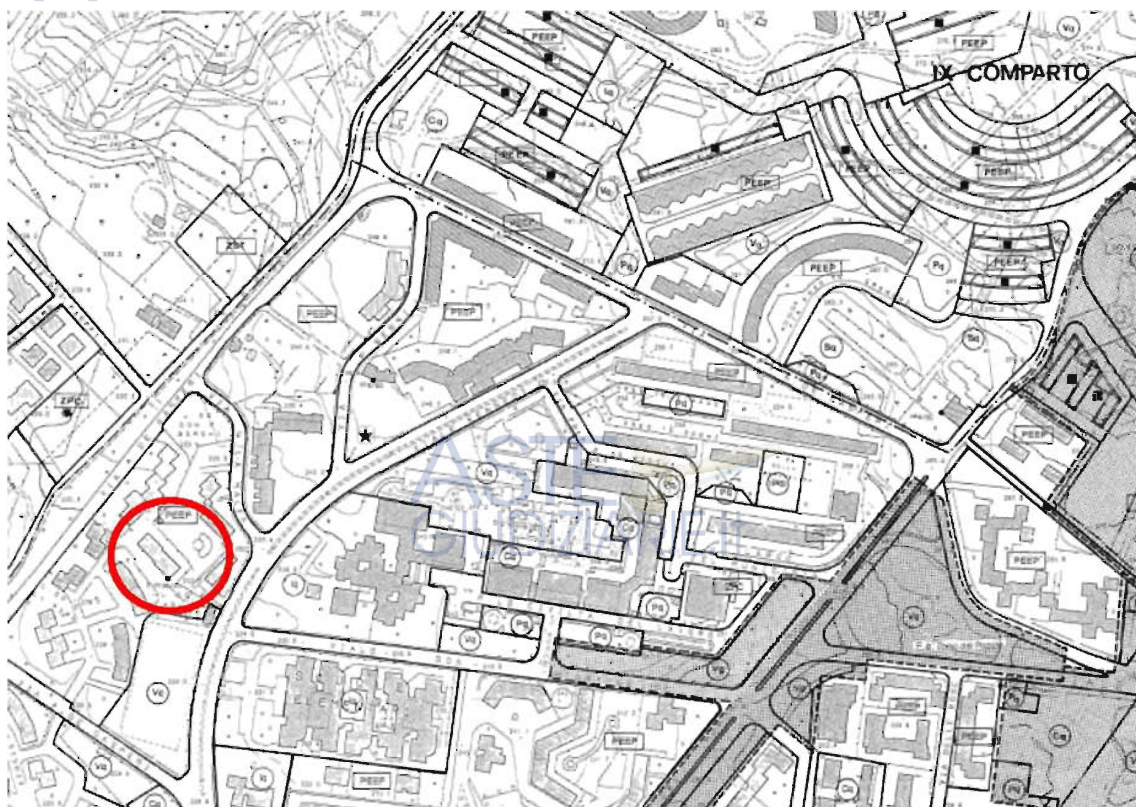
Valgono inoltre le seguenti regole:

- è consentita la costruzione in aderenza;
- l'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare mt 11;
- il rapporto di copertura deve essere inferiore o uguale a: 0.8 per i lotti interclusi inferiori a 200 mq, 0.6 per i lotti superiori a 200 mq
- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne il caso di formazione di cortili interni chiusi, debbono essere pari ad almeno 10 mt.
- le eventuali distanze degli edifici dal confine del lotto debbono essere almeno pari a 5 mt;
- per i lotti interclusi è possibile costruire su preesistente allineamento stradale.

Cespite 2 - Fg. 50 Part. 403 sub. 1

L'immobile risulta appartenente al tessuto più recente della città (cosiddetta zona Ardizzone) e, nello specifico, alla porzione di prima realizzazione del comparto dedicato all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) individuabile sulla Tav.8_2 del P.R.G. del Comune di Paternò.

Trattandosi di zona urbanistica consolidata, non suscettibile di modifiche vista anche la tipologia edilizia, non si ritiene necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.



29

P.R.G. Comune di Paternò – Stralcio Tav. 8.2 – Disciplina uso del suolo - Zona per L'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)- Individuazione dell'edificio di appartenenza del cespite 2

Si riporta lo stralcio delle Norme di attuazione relativo alla zona di appartenenza:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ART. 41
ZONE PER L'EDILIZIA ECONOMICA
E POPOLARE (PEEP)

Le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento sono regolamentate dalle specifiche norme del Piano di zona approvato con D.A. n°47 del '76 che si intendono qui come integralmente riportate.

In merito al PEEP IX comparto, approvato con delibera C.C. n° 151 del 22.09.1998, la zonizzazione relativa all'interno del perimetro di sottozona (tav. 8.2) è da intendersi prescrittiva.

Le nuove zone PEEP (ZC1-PEEP e ZB2-PEEP) sono normate, per i parametri urbanistici ed edilizi, da quanto definito nelle zone omogenee di pertinenza.

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 al 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando anche graficamente le eventuali difformità;

30

Cespite 1 - Fg. 61 Part. 976 sub. 2

Il cespite, risulta ubicato in una porzione consolidata del tessuto urbano, prossimo all'asse della via Vittorio Emanuele. E' parte di un impianto originario costituito da due immobili al piano terra separati da una zona di ingresso centrale che, a mezzo scala, permette l'accesso al piano superiore. La struttura originaria, da quanto si desume dalla documentazione relativa alla Istanza in sanatoria presentata in data 30/06/1987, avrebbe una porzione realizzata intorno agli anni '40, una parte successiva realizzata antecedentemente agli anni '60 ed una porzione realizzata con Concessione edilizia in sanatoria.

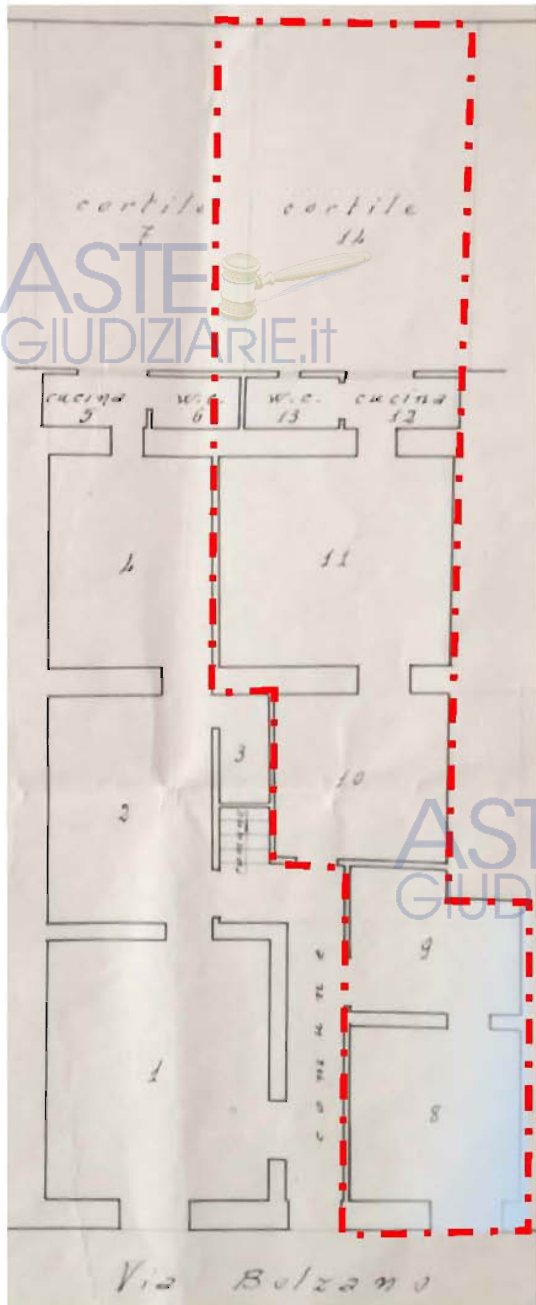
Per l'immobile in oggetto la sanatoria provvedeva a regolarizzare la porzione costruita su lato sud, costituita da un servizio igienico, un vano a confine con altra ditta (originaria zona a cortile), una porzione di disimpegno ed una zona scoperta e delimitata da muretto, pari a metà

del pozzo luce in comune con l'altrui proprietà. La concessione edilizia in sanatoria rilasciata è la n° 291 dello 07/03/1997. L'immobile al piano terra risulta congruente con il grafico della sanatoria ad eccezione del piccolo soppalco in legno realizzato al di sopra dell'area adiacente l'ingresso che, secondo prescrizione inserita nel parere favorevole alla C.E. in sanatoria di cui sopra, per sua caratteristica (mancanza di apertura per aerazione ed illuminazione diretta) non poteva essere adibito ad attività residenziale.

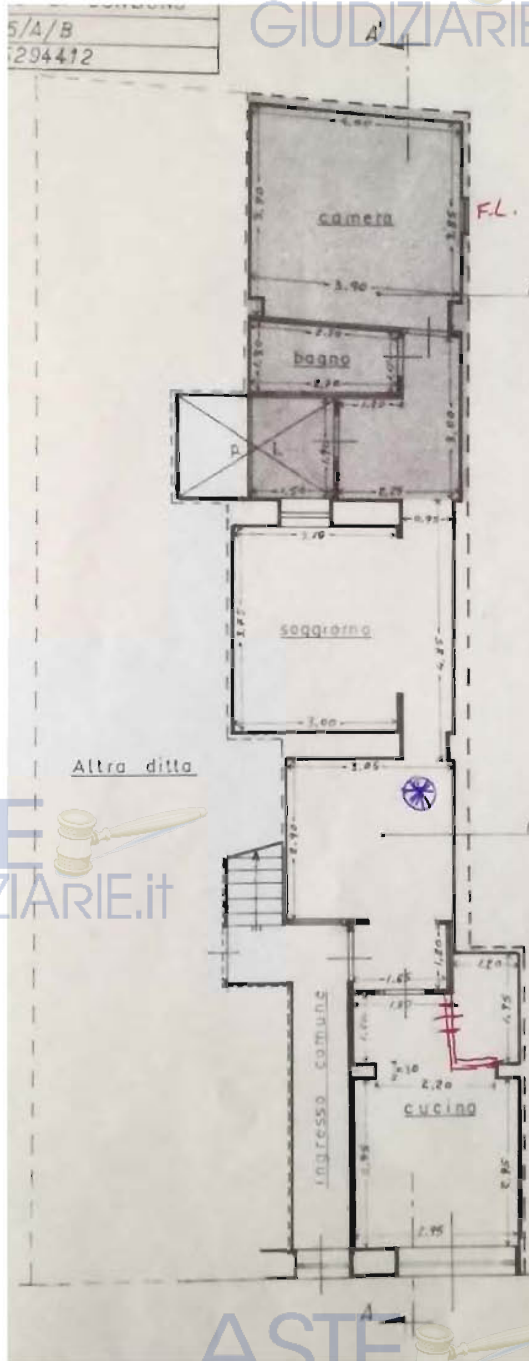
Fa parte dell'immobile in oggetto la copertura a terrazzo, raggiungibile dalla scala condominiale. La superficie della stessa si estende per l'intera superficie dell'appartamento sottostante. In essa, tuttavia, come si appurava da sopralluogo, risulta realizzato un corpo di fabbrica che, approssimativamente, si estende dalla scala condominiale verso il confine sud. La porzione residua è rimasta a terrazza, con un piccolo muretto perimetrale in linea con il muro esterno sottostante, oltre il quale è realizzato il ballatoio adiacente la via Bolzano. Sul muretto, prossimo al vano scala condominiale è stata realizzata una piccola tettoia con struttura in ferro e termocopertura.

Come l'appartamento a piano terra, si estende in profondità sino al confine Sud e nell'insieme è costituito da una zona giorno, che prende luce dall'infisso d'ingresso adiacente la terrazza e da finestra scorrevole con affaccio sul pozzo luce, un piccolo disimpegno (anch'esso illuminato ed aerato naturalmente a mezzo finestra scorrevole) ed una camera letto, dotata di finestra alta su lato Ovest, con annesso un servizio igienico che affaccia sul pozzo luce. La copertura, non unica ma realizzata in differenti porzioni, con altezza e pendenze differenti è del tipo a falda unica.

L'immobile, come dichiarato dalla sig.ra [REDACTED], è stato realizzato in assenza di autorizzazione edilizia e per lo stesso non risulta presentata alcuna istanza di condono edilizio.



Planimetria degli immobili identificati come da sub. 1 e sub. 2



Planimetria dell'immobile come da C.E. in sanatoria; in evidenza la zona interessata dall'abuso.

Va, dunque, considerato come immobile abusivo ed in quanto tale, non essendo al momento possibile accedere ad alcuna forma di sanatoria, nella stima, andrà considerato il costo di demolizione dello stesso e la messa in pristino dei luoghi.



Cespite 2 - Fg. 50 Part. 403 sub. 1

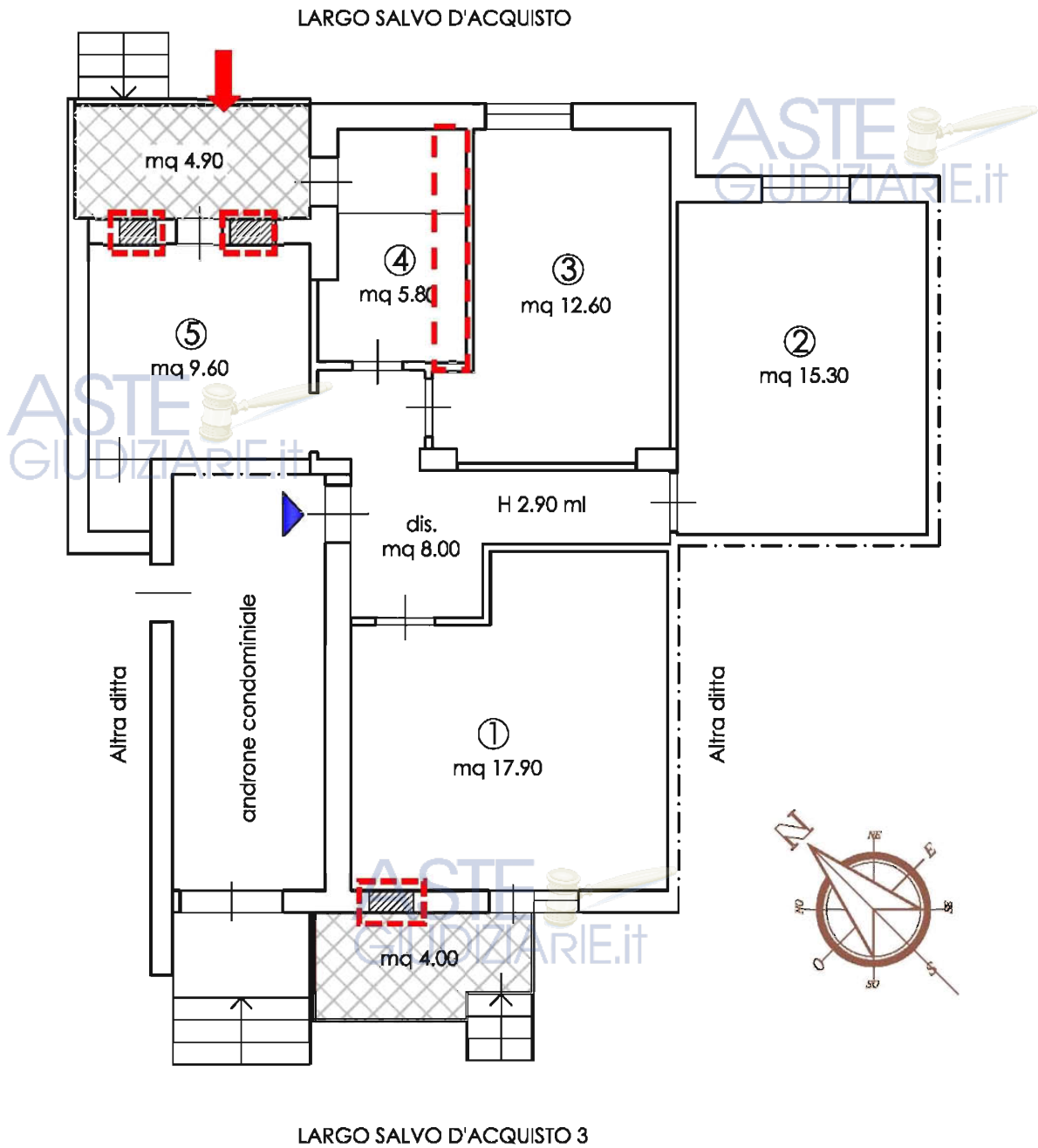
Per l'immobile ubicato in zona P.E.E.P. e facente parte di un edificio di n° 4 piani fuori terra, si è desunto dall'Atto di compravendita dell'immobile n° 5377 dello 07/03/2011, Rep. 25935 Racc. 8604, l'anno di Licenza Edilizia avvenuta in data 20/01/1967 e del certificato di abitabilità del 20/04/1972. Tuttavia, dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio urbanistica e l'archivio storico del Comune di Paternò non è stato possibile reperire il progetto approvato; motivo per cui la verifica di congruenza tra stato di fatto e stato di progetto è stata fatta esclusivamente con il conforto della planimetria catastale redatta in data 05/03/1981.

33

Dal confronto, dunque, si evincono le differenze già menzionate:

- chiusura di aperture su entrambi i prospetti adiacenti Largo Salvo D'Acquisto lato (Variazione di prospetto condominiale);
- variazione nella distribuzione interno con allargamento del servizio igienico sanitario;
- realizzazione di uno spazio chiuso a veranda con annullamento dell'ingresso dal prospetto posteriore e realizzazione del muretto e dell'infisso di chiusura. Tale situazione preclude l'aerazione diretta del vano letto "5" e del servizio igienico.





Le seguenti modifiche sono state realizzate senza alcun titolo autorizzativo.

- Per quanto attiene le modifica effettuata sui prospetto, ovvero la chiusura delle apertura esterne originarie, essa dovrà essere

ripristinata in quanto modifica su prospetto principale e dunque ne andranno computati i costi di ripristino;

- per quanto attiene la chiusura a veranda, al di là della irregolare realizzazione del muretto, realizzato mantenendo la ringhiera originaria ma annullando di fatto l'ingresso da strada a mezzo rampa laterale, è parere della scrivente che sia impedita l'aerazione e l'illuminazione diretta nel servizio igienico e nel vano adibito a camera letto, condizioni essenziali per la salubrità e l'abitabilità degli ambienti. Se ne considera dunque la rimozione e la messa in pristino dei luoghi;
- infine, per quanto attiene la diversa distribuzione interna essa potrà essere regolarizzata attraverso presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, a firma di un tecnico abilitato, previo pagamento dei diritti di segreteria e della sanzione di € 1000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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. 46c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, 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.

Cespiti 1 - Fg. 61 Part. 976 sub. 2

L'immobile risulta congruente con il progetto allegato alla C.E. in sanatoria per quanto attiene il piano terra. Come detto per quanto attiene l'unità edificata al piano primo essa non può al momento essere regolarizzata.

Si stima un costo complessivo per la demolizione e la messa in pristino pari ad € 3.000,00.

Rimane tuttavia necessario redigere una nuova planimetria catastale con presentazione del modello Docfa per inserire come pertinenza accessoria non comunicante la terrazza; tale aggiornamento risulta necessario in quanto la terrazza contribuisce a formare la superficie commerciale dell'immobile.

Infine, occorrerà aggiornare il mappale, non aggiornato dopo la C.E. in sanatoria, presentando la nuova sagoma del costruito a mezzo Pregeo. Per la presentazione delle suddette pratiche, da parte di un tecnico abilitato, si stima un costo pari ad € 1.000,00.

Cespite 2 - Fg. 50 Part. 403 sub. 1

Ai fini della regolarizzazione delle difformità planimetriche legate alla distribuzione interna andrà presentata una C.I.L.A. in sanatoria – modifica wc e vano letto "3", demolizione muretto dell'originario vano cucina - l'aggiudicatario potrà presentare istanza di CILA in sanatoria, come da art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016, con il pagamento della sanzione di € 1000,00, il pagamento dei diritti di segreteria (€ 150,00) e la corresponsione del compenso al tecnico per l'espletamento della pratica stimato in € 700,00.

A parere della scrivente non si ritiene, invece, regolarizzabile la veranda realizzata su prospetto Sud, non solo perché si modifica la tipologia dell'immobile che allo stato attuale ha perso l'ingresso dalla rampa che sbarca su ballatoio, come da progetto originario, ma soprattutto perché risulta compromessa l'aerazione naturale e l'illuminazione diretta del vano "5" e del servizio igienico. Si ritiene, invece, necessaria la rimozione della stessa ed il ripristino delle aperture chiuse su prospetto principale con posa di infissi della medesima tipologia di quelli esistenti. Si quantifica per la messa in pristino di entrambe le irregolarità una somma pari ad € 1.500,00.

37

- 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.)**.

Per quanto attiene il cespite "1" (ubicato in via Bolzano 9) esso è residenza della sig.ra [REDACTED].

Per quanto attiene il cespite "2", come detto, esso non risulta residenza dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] ma della sig.na [REDACTED] e della di lei famiglia (inclusi i due fratelli minori, uno dei quali con disabilità); ciò avviene in virtù di compromesso (scrittura privata) stipulata tra i debitori esegutati e la sig.na [REDACTED]; in base a tale scrittura i proprietari promettevano con la formula "affitto con riscatto" di vendere l'immobile per la somma di € 65.000,00 con Atto di compravendita definitivo da rogare entro il 31 dicembre 2024. A titolo di caparra veniva versato in acconto la somma di € 17.000,00, mentre per il saldo della parte restante (€ 48.000,00) la parte acquirente si obbligava al versamento mensile di € 1000,00 con decorrenza Luglio 2020 e scadenza giugno 2024. Allo stato attuale, come dichiarato dal debitore esegutato, visto l'atto di pignoramento, l'affittuario ha interrotto il versamento delle mensilità in attesa dell'iter procedurale.

Come detto l'atto di pignoramento è successivo al compromesso firmato tra le parti.

Copia del compromesso è allegato alla presente perizia (All. 6).

l) *Elenchi ed 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;

Cespite 1 - Fg. 61 Part. 976 sub. 2 (proprietà [REDACTED])

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELL'INTORNO E DELL'EDIFICIO DI APPARTENENZA

Il bene oggetto di stima è costituito da appartamento a piano terra ubicato in Paternò via Bolzano al civico 9. È parte di un piccolo edificio familiare di modesta tipologia costituita da una prima porzione (civico 7) costituita da due piani fuori terra, una zona d'ingresso centrale per l'ingresso agli appartamenti al piano terra e l'accesso al piano superiore ed alla terrazza di copertura, e la porzione occupata dall'immobile in questione. Sebbene la via Bolzano sia una piccola traversa molto tranquilla e di larghezza minima, costituita da edilizia con un massimo di tre piani fuori terra, si trova in una zona centrale del paese prossima alla via Vittorio Emanuele (asse centrale del nucleo storico della città) ed alla via Canonico Renna, dalla quale si accede. Risulta prossima a piccole attività commerciali, ad edifici adibiti a palestre, all'ufficio postale ed ad attività del terziario.

Inoltre, non risulta distante dalla stazione della FCE, per raggiungere i paesi dell'hinterland catanese.

39



Via Canonico Renna



Via Fallica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stampa circolare: **CONFERMA PAESAGGISTE**
N. 1983
MORABITO
MARIA
ELENA
ARCHITETTO
S. Maria di Paternò
2004

Mano firmata: *Maria Elena Morabito*



Via Bolzano – vista da via Fallica

Via Bolzano – in evidenza immobile in oggetto

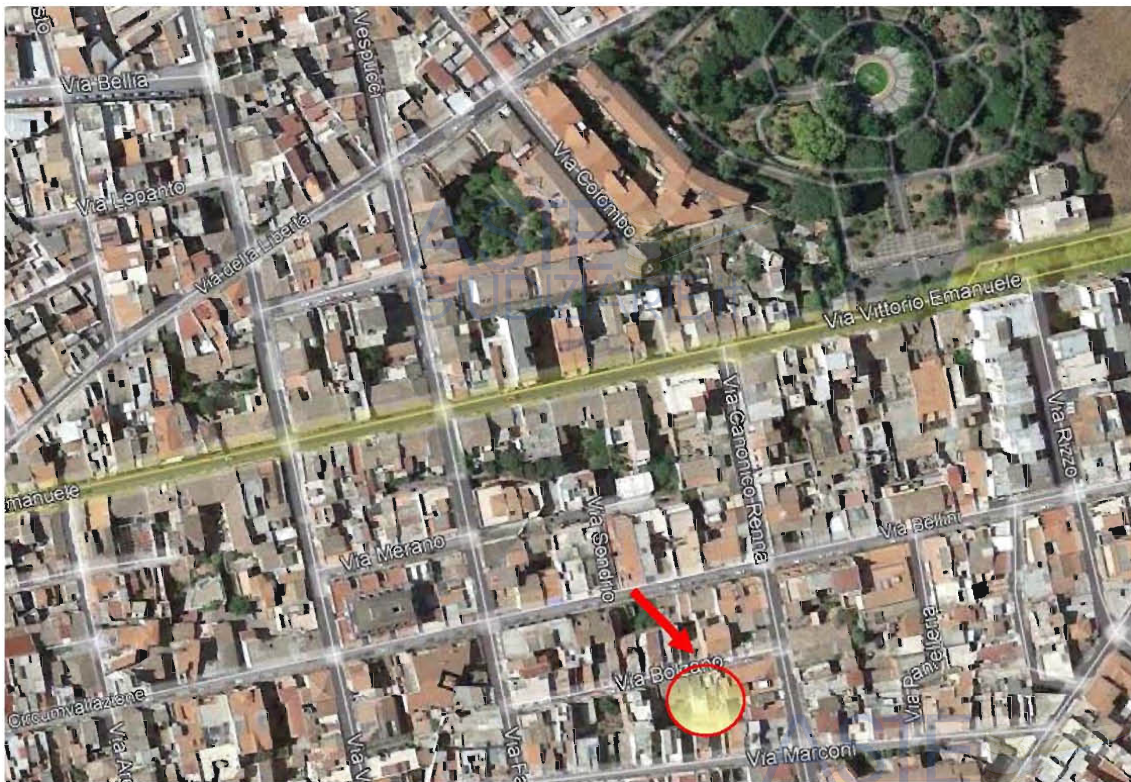


Foto aerea dell'intorno con individuazione dell'ubicazione dell'unità abitativa in oggetto.

L'unità immobiliare risulta realizzata in aderenza agli altri immobili; si sviluppa in profondità con un impianto molto semplice, nel quale i vani si susseguono collegati da un corridoio di distribuzione posto sul confine est. La struttura portante è in cemento armato con tamponi in laterizi. Di fatto è porzione di un impianto unico suddiviso in due corpi laterali ed un piccolo vano scala con ingresso posto al centro. La porzione a sinistra del vano scala/androne è di altra ditta e si sviluppa su due piani, la porzione a destra è occupata dall'immobile in oggetto ed occupa esclusivamente il piano terra con copertura a terrazzo che sporge sulla pubblica via. Ad esso si accede dall'androne o da porta finestra prospiciente la via Bolzano.

Confina nel suo insieme a Nord con la via Bolzano, a Sud ed Ad Ovest con altre ditte, ad Est con vano scala ed androne e con altro subalterno della particella di appartenenza.

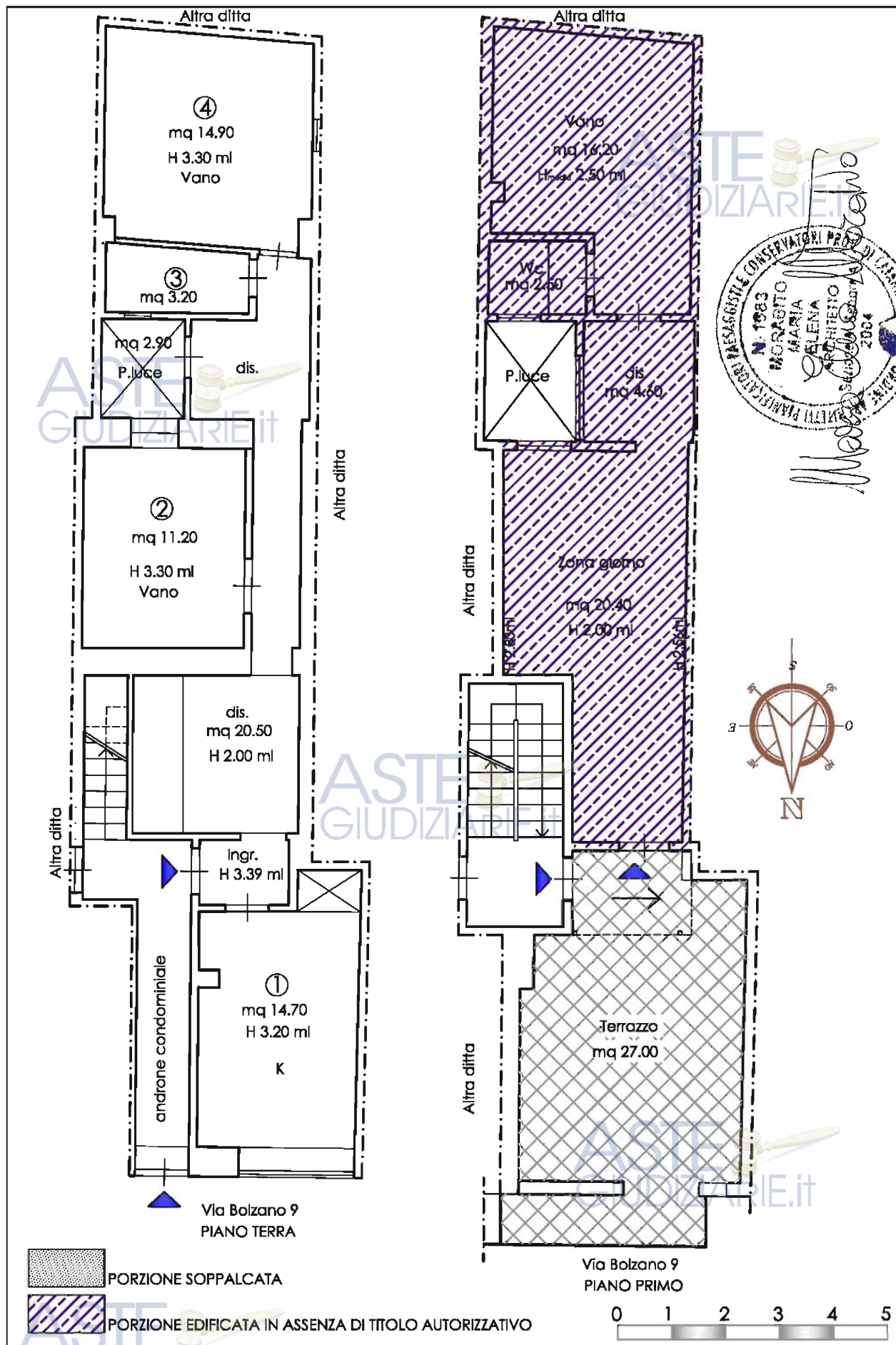
41

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

E' costituito nell'insieme da tre vani ed un servizio igienico. Si accede da una zona d'ingresso con accesso diretto al vano "1" o al corridoio di distribuzione. Si riporta descrizione dei vani e planimetria di riferimento.

Vano 1 – è l'unico ambiente prospiciente la via Bolzano, verso il quale affaccia a mezzo grande infisso in alluminio. Fruibile come cucina/soggiorno, l'ambiente è ben rifinito con pavimentazione in mattonelle in gres e rivestimenti di varie finiture posati a giro per un'altezza di circa 1.60 ml su tutte le pareti. Nella parte prossima all'ingresso una nicchia presente risulta utilizzata come armadio a muro. L'altezza è la medesima degli altri vani, cioè pari a ml 3.20. La sua superficie è di circa mq 14.70 (FF. 7-8).

Disimpegno/ingresso – la parte prossima all'ingresso si amplia a formare uno spazio non dotato di aperture che risulta utilizzato come zona living;



al di sopra di esso, a circa ml 2.00 di altezza è stato realizzato un piccolo soppalco in legno al quale si accede esclusivamente solo con scala amovibile. Lo spazio probabilmente utilizzato come zona notte non è regolare né regolarizzabile, motivo per cui la sua superficie non verrà in alcun modo computata. Il corridoio porta ai vani successivi: vano "2", "3", e "4" ed al pozzo luce. La sua altezza eccezion fatta per la parte iniziale, soppalcata, è pari a ml 3.20 e la sua superficie totale calpestabile è pari a mq 20,20. (FF. 9-12)

Vano 2 - Il vano, adibito a camera letto, appare delimitato da una parete in cartongesso da poco realizzata. La stanza prende luce ed aria da finestra che affaccia sulla chiostrina, unico spazio non residenziale al piano. Risulta tinteggiata con pittura lavabile tranne sulla parete in cartongesso non ancora rifinita. Di fatto è priva di porta di ingresso ma si affaccia sul disimpegno. La pavimentazione è la medesima del corridoio, realizzata con mattonelle in gres di vecchia tipologia. La sua superficie utile è di mq 11.20 (FF. 14-15).

42

Vano 3 - Il vano è adibito a servizio igienico. È realizzato su gradino di circa 15 cm rispetto alla normale quota del pavimento. E' pavimentato e rivestito con le medesime piastrelle, posate sulle pareti per circa ml 2,00. Aerazione ed illuminazione sono garantite da finestra alta che affaccia sulla chiostrina. La superficie utile è di mq 3.20 (FF. 18-19).

Vano 4 - E' adibito a vano letto. Di fatto è l'ultimo ambiente dell'immobile. La camera dalla forma pressoché quadrata è illuminata da una finestra alta, che affaccia su spazio di altrui proprietà, su confine Ovest. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e la pavimentazione è in piastrelle di vecchia fattura in gres. L'altezza dal pavimento è di ml 3.30 e la sua superficie è di mq 14.90 (FF. 16-17).

Dotazione impiantistica

Impianto idrico è in parte del tipo sottotraccia, dotato di caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria (Nel Wc è visibile la tubazione dell'acqua che serve la vasca e che è collegata alle tubazioni poste nella chiostrina, dove risulta ubicata la caldaia). L'impianto elettrico è anch'esso misto, parzialmente sottotraccia, parzialmente con nuove diramazione realizzate con canaline esterne. L'illuminazione artificiale è realizzata con sospensioni e con appliques a parete. Non è presente impianto di riscaldamento e l'unico climatizzatore è ubicato nella zona giorno. Non è presente l'allaccio del gas metano.

Finiture

Nel complesso le finiture sono molto normali, e la zona giorno, di recente fattura, sia ben rifinita e tinteggiata. Non vi sono, tuttavia, segni di umidità e la pittura è in buono stato di conservazione. I pochi infissi presenti, eccezion fatta per la grande porta finestra adiacente la via Bolzano realizzata in alluminio anodizzato e pannellature cieche, sono in legno massello, di vecchia tipologia e dunque senza taglio termico. Gli infissi interni presenti sono in legno tamburato.

Nel complesso non si notano pregiudizi statici.

Condizioni igienico-sanitarie

Gli ambienti regolari non presentano tracce attuali di umidità, sono aerati ed illuminati naturalmente, sebbene la finestra del vano "4" risulti sottodimensionata per la superficie calpestabile (non soddisfa la dimensione minima corrispondente ad 1/8 della superficie calpestabile).

Pertinenze esclusive

L'immobile al piano ha come unica pertinenza un piccolo pozzo luce di circa mq 2.90, che da luce al Wc ed al vano "2", e che risulta dotato di caldaia e pila. Unico accessorio indiretto non comunicante è il terrazzo di copertura provvisto di balcone con affaccio sulla via Bolzano. Il terrazzo, per una superficie pari a mq 27.00, risulta rifinito con semplice battuto di cemento e la porzione a ballatoio risulta pavimentata anche se lacunosa. La porzione prossima all'ingresso alla porzione edificata è coperta da una tettoia con struttura leggera in metallo e termocopertura. La parte restante, risulta invece occupato dal fabbricato realizzato irregolarmente. Giacché tale immobile non è sanabile, non se ne terrà conto nella formazione della superficie commerciale dell'immobile. Complessivamente la terrazza avrebbe una superficie pari a mq 72.30.

Cespite 2 - Fg. 50 Part. 403 sub. 1

L'immobile in oggetto è un appartamento al piano rialzato facente parte di un edificio di Edilizia economica e popolare realizzato alla fine degli anni 60, con affaccio duplice su Largo Salvo D'Acquisto. La zona di appartenenza, contrada Ardiszone, è in larga parte adibita ad edilizia popolare e convenzionata. La zona in oggetto è sicuramente una delle più antiche, circondata da edifici del medesimo periodo di costruzione. La zona, abbastanza tranquilla, è quasi esclusivamente a carattere residenziale, priva di attività commerciali e fornita di poche strutture di altro genere (Chiese, centri, ecc). Nelle vicinanze è presente un campo di calcio, *il Parco del Sole*, ampia zona a verde pubblico, la piscina comunale e, di nuova costruzione, un ipermercato. L'accesso all'appartamento avviene dall'ingresso comune, anch'esso rialzato rispetto al piano stradale, e, teoricamente anche dai ballatoi prospicienti Largo Salvo D'acquisto a mezzo due piccole rampe.

Nella realtà l'accesso su prospetto posteriore al momento non è più fruibile per via della chiusura del ballatoio con una veranda in alluminio posta su muretto di chiusura realizzato sulla parte interna, al di là della ringhiera originaria. Nel suo insieme confina a Nord-est ed a Sud-ovest con largo Salvo D'acquisto, a Nord Ovest con androne e vano scala condominiale ed a Sud-est con appartamento di altra ditta.

L'immobile ha un impianto molto regolare con una zona centrale che funge da corridoio di distribuzione ai vari vani, in tutto 4 più un servizio igienico. Si riporta descrizione dei vani e planimetria di riferimento.

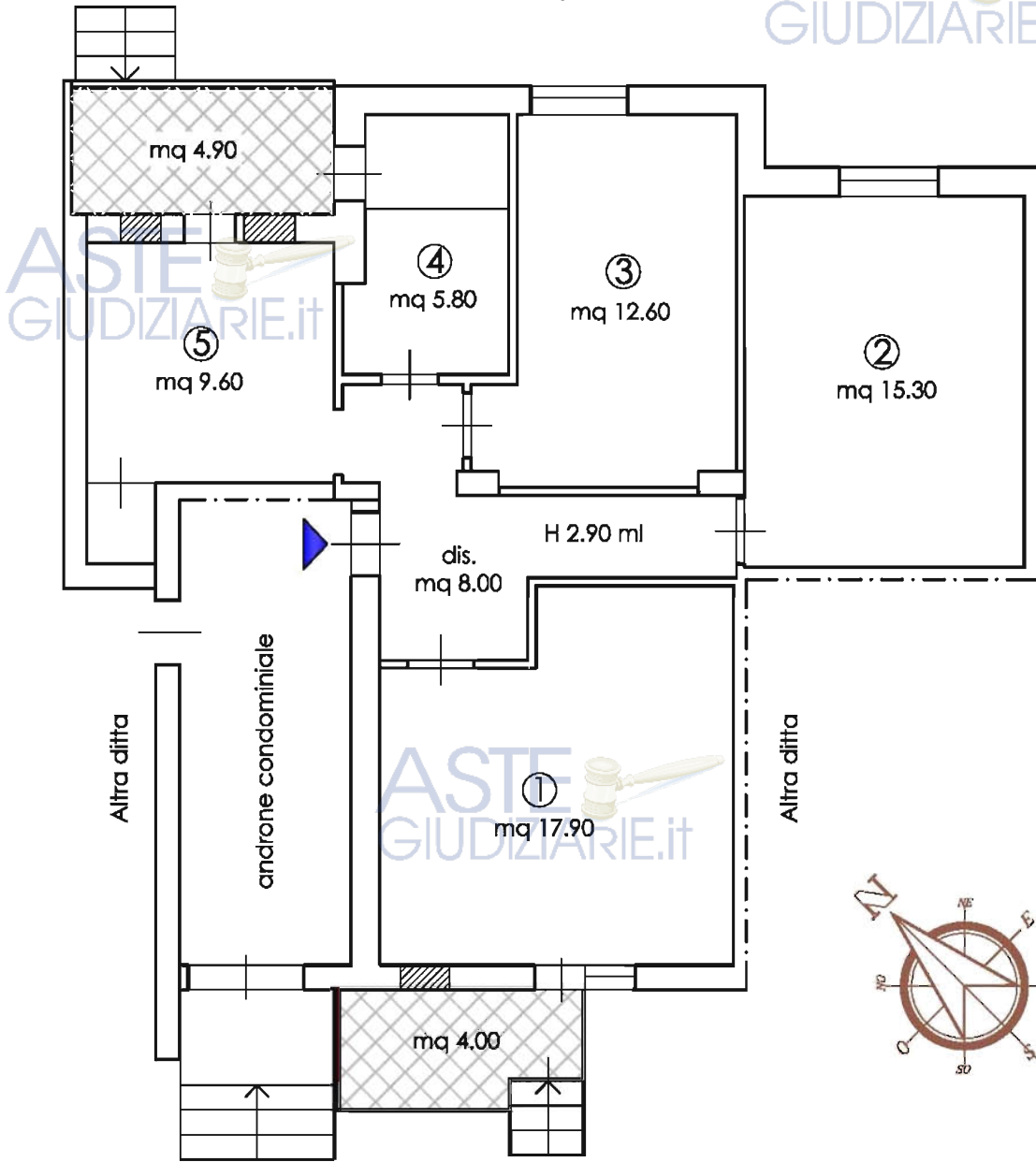
Ingresso/disimpegno – dotato di porta blindata che affaccia sul vano scala condominiale, dà accesso all'immobile. Distribuisce ai vari ambienti. Ha caratteristiche simile agli altri vani per quanto attiene le finiture e l'altezza, pari a ml 2.90. La sua superficie utile è di mq 8.00. (FF.9-11).

Vano 1 – l'ambiente rappresenta l'unica zona a giorno dell'immobile. Ha una forma regolare ed un affaccio diretto a mezzo porta finestra sul ballatoio a Nord-Est. Per originario progetto in realtà solo metà dell'infisso dà accesso al ballatoio mentre l'altra parte non rientra nello spazio utile dello stesso. Inoltre, il vano è mancante di un ulteriore infisso, eliminato dai precedenti proprietari. Il vano si presenta in buone condizioni, ben rifinito; le pareti sono tinteggiate con effetto spugnato ad eccezione di una piccola porzione, prossima all'arredo cucina, che risulta rivestita con piastrelle. La pavimentazione è identica a quella del disimpegno, con mattonelle di gres. La superficie utile è di mq 17.90. (FF. 12-14).

Vano 2 – il vano adibito a camera letto è dotato di finestra con affaccio su prospetto secondario, a Nord-Est, attraverso il quale sono garantite illuminazione ed aerazioni naturali. La finitura a parete è con pittura lavabile e decorativa. La superficie è di circa mq 15.30 (FF. 15-16).

Vano 3 – è adibito a camera letto. Ha dimensione regolare ma superficie inferiore rispetto alla planimetria catastale, giacché una piccola porzione

LARGO SALVO D'ACQUISTO



LARGO SALVO D'ACQUISTO 3



è stata ceduta per ampliare il servizio igienico. Aerazione ed illuminazione naturale sono garantiti da finestra posta su prospetto Nord-est l'unico servizio igienico della casa. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile. La superficie utile è di mq 12.60. (FF.17-18)

Vano 4 – il vano è adibito a servizio igienico. Come detto risulta più ampio rispetto alla planimetria catastale. Le pareti sono rivestite sino ad un'altezza di circa 2.00 ml con mattonelle in bicottura, con decoro a chiusura. È l'unico ambiente controsoffittato e dotato di illuminazione con faretto da incasso. E' dotato di portafinestra con accesso laterale sul ballatoio posteriore. Nella realtà l'aerazione e l'illuminazione naturali risultano essere indiretti, giacché lo spazio del ballatoio risulta totalmente chiuso a veranda. E' dotato di lavabo, sanitari e doccia. La sua superficie è di mq 5.80 (FF. 19-20).

Vano 5 – è adibito a vano letto (camera singola). Ha forma regolare e dotato di piccolo incavo, a confine con l'androne condominiale, utilizzato come armadio a muro. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e ben tenute. Come per il servizio igienico anche in questo caso l'aerazione e l'illuminazione naturale sono indirette giacché il ballatoio risulta chiuso a veranda. La sua superficie utile è di circa mq 9.60; (FF. 21-22).

Pertinenze esclusive

Le uniche pertinenze al piano sono costituite da due piccoli ballatoi; il primo, su prospetto principale, a Sud-ovest, attiguo al portone d'ingresso, è dotato di una piccola rampa che permette l'accesso all'appartamento dal piano strada. Su esso affaccia il vano adibito a zona giorno. La sua superficie utile è di mq 4.00 (FF.24-23); il secondo, posto sul prospetto posteriore, risulta allo stato di fatto chiuso a veranda e, dunque, non più accessibile dalla rampa che dal piano strada avrebbe permesso

l'accesso secondario all'unità. Di fatto la realizzazione del muretto non ne permette l'utilizzo. La sua superficie è pari a mq 4.90 (FF. 25-26);

Dotazione impiantistica

Sono presenti Impianto idrico con tubazione sottotraccia e con acqua calda sanitaria prodotta da una caldaia a condensazione ubicata all'interno della veranda sul ballatoio a Nord-est. E' presente impianto di termosifoni con timer posto nella zona d'ingresso. La climatizzazione è prevista in cucina/soggiorno e nel vano "2".

È presente e funzionante l'allaccio al metano di città.

L'impianto elettrico è anch'esso sottotraccia e di tipologia recente, con quadro elettrico posto nella zona d'ingresso; è presente l'impianto d'allarme. L'illuminazione artificiale è realizzata nei vari ambienti con sospensioni in ogni ambiente, ad eccezione del servizio igienico illuminato con faretti da incasso. E' presente impianto antintrusione.

47

Finiture

L'appartamento ha delle discrete finiture, è ben tenuto e non presenta tracce di degrado sulle superfici. L'unico segno di umidità si riscontra nel vano "2" all'angolo del soffitto, in prossimità del ponte termico e nella zona chiusa a ballatoio.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, con inserti in vetro colorato, e gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico, provvisti di cassonetti in alluminio per l'alloggiamento degli avvolgibili.

Nel complesso non si notano pregiudizi statici.

Condizioni igienico sanitarie

Gli ambienti sono tutti adeguatamente illuminati ed aerati poiché le dimensioni degli infissi sono proporzionati. Non vi sono tracce di umidità se

non, come detto, tracce trascurabili di muffa nera dovuta a condensa nel vano "2".

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;***

M.1. Calcolo della superficie commerciale.

Per la determinazione del valore di stima viene presa a riferimento la superficie commerciale dell'immobile, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

La superficie verrà così computata:

- **A1- Superficie vani principali ed accessori diretti:** la superficie coperta si determina misurandola al lordo delle murature esterne (fino ad uno spessore max di cm 50) e fino alla mezzera delle murature in comunione, fino al 50% e quindi sino ad un massimo di cm 25; nella superficie vengono considerati anche gli accessori a servizio diretto, divisori interni e pilastrate computati per intero; la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;
- **B- Superficie accessori indiretti comunicanti con i vani principali:** si considera la superficie dei vani accessori indiretti comunicanti con i vani principali; la superficie coperta si determina misurandola al lordo delle murature esterne (fino ad uno spessore max di cm 50) e fino alla mezzera delle murature in comunione, fino al 50% ed ad un massimo di cm 25. Di tale superficie si considera solo il 50%, inclusi divisori interni e pilastrate; la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

- **D- Superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:** è rappresentata da balconi e terrazzi direttamente comunicanti con i vani principali; si misura sino al contorno esterno e si computa nella misura del 30% sino ai mq 25,00 e nella misura del 10% per la parte eccedente.
- **E- Superficie delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali:** è rappresentata da balconi e terrazzi non direttamente comunicanti con i vani principali; si misura sino al contorno esterno e si computa nella misura del 15% sino ai mq 25,00 e nella misura del 5% per la parte eccedente.

M.2. METODO DI STIMA ADOTTATO

L'attività estimativa degli immobili oggetto di stima è stata fatta considerando il più probabile valore di mercato.

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, inserendo una serie di parametri legati alle caratteristiche del bene – consistenza, ubicazione, finiture, ecc. – che avvicinino i comparabili all'immobile in oggetto.

I valori di mercato utilizzati nella presente stima, sono stati dedotti da indagini presso agenzie immobiliari di zona e da ricerche su siti internet specializzati nel settore immobiliare.

1° Step – valori O.M.I. A conforto dei dati reperiti ed ancor più per avere un valido riferimento, nell'approccio di stima sono stati considerati i valori individuati dall'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

Metro di comparazione nella stima, alla base dell'O.M.I., è la superficie ragguagliata degli immobili, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

2° Step – Analisi Borsino Immobiliare

E' stata analizzata la quotazione fatta dal Borsino Immobiliare, che fornisce sull'intero territorio nazionale valori di riferimento per locazioni e compravendite.

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale.

Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali.
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia

Come per l'O.M.I., il Borsino immobiliare individua zone omogenee, nelle quali, cioè, il mercato immobiliare locale registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

3° Step – Analisi di mercato

Sono stati individuati attraverso ricerche presso operatori di settore, immobili in vendita nell'area di interesse, lasciando solo quelli più vicini per caratteristiche, zona, piano, ecc. agli immobili in oggetto.

Considerando entrambi gli immobili, la tipologia e l'ubicazione degli stessi all'interno dei segmenti individuati dall'OMI si è scelto di considerare le abitazioni di tipologia economica.

STIMA

1° STEP – VALORI O.M.I.

Cespite 1 - Fg. 61 Part. 976 sub. 2 (proprietà [REDACTED])



Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: PATERNO

Fascia/zona: Semicentrale/VIE: E. BELLIA-BALATELLE-SCALA VECCHIA-CAMPANIA-C. RENNA-SARDEGNA-C.SO ITALIA-C.SO SICILIA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

La zona O.M.I. che comprende il cespite ubicato sia in via Bolzano 9 è la **C1, Zona semicentrale**, comprendente un'area molto estesa del territorio paternese delimitato dalle vie Emanuele Bellia-Balatelle-Scala Vecchia-Campania-C. Renna – Sardegna – C.so Italia – C.so Sicilia.

51

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	650	950
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750
Autorimesse	NORMALE	430	620
Box	NORMALE	560	820

Il segmento preso a riferimento per gli immobili adibiti ad abitazione è quello di tipo economico con stato conservativo normale.

Dalla tabella O.M.I. possiamo ricavare i seguenti valori:



- per gli immobili adibiti ad abitazioni di tipo economico con stato conservativo *normale*, possiamo già ricavare un valore medio in un range che va da un V_{min} di € 550,00/mq ad un V_{max} di € 750,00/mq:

$V_{MEDI0\ OMI} = € 650,00/mq$

2° STEP –

Cespite 1 - Fg. 61 Part. 976 sub. 2 (proprietà [REDACTED])

Il Borsino immobiliare individua la zona dell'immobile in oggetto come zona semicentrale delimitata dalle vie Balatelle, Scala vecchia, via Campania, via Canonico Renna, Corso Italia e C.so Sicilia; individua, inoltre, tre fasce di immobili. Trattandosi di una zona molto estesa e considerando l'edilizia modesta della via, si è scelto la fascia inferiore.

Abitazioni in stabili di 1° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 704,88	Valore medio Euro 885,99	Valore massimo Euro 1.067,11	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 561,22	Valore medio Euro 708,74	Valore massimo Euro 856,25	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 543,38	Valore medio Euro 640,66	Valore massimo Euro 737,95	Valuta subito questo immobile

- è stata individuata una **fascia di minor pregio** - € 534,38 /mq - , una **di maggior pregio**- € 737,95/mq – con un valore medio pari a:

$V_{MEDI0\ BORSINO} = € 640,66/mq$

3° Step – Analisi di mercato

Per quanto attiene la ricerca di mercato presso operatori del settore, si è cercato di trovare dei *comparables* quanto più vicini agli immobili

oggetto di stima, applicando, in ultima analisi parametri correttivi che tengano conto delle reali condizioni del bene.

La zona di ubicazione degli immobili è abbastanza vasta e copre una zona semicentrale del tessuto urbano caratterizzato da tipologie edilizie fortemente diversificate.

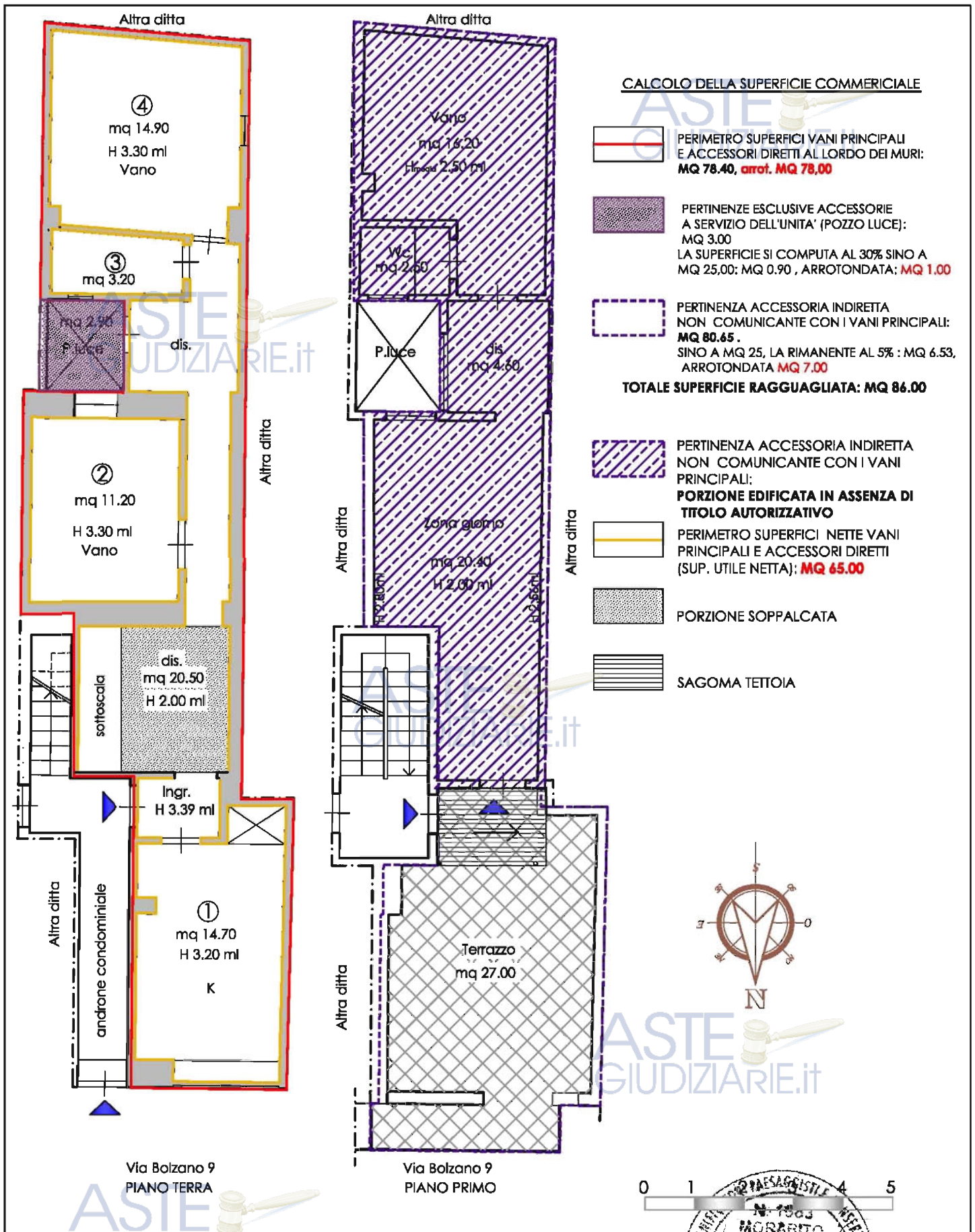
Nella ricerca dei comparabili sono stati scelti appartamenti in case con non più di due piani fuori terra, posti in un'area prossima a quella dell'immobile in oggetto.

Sono stati applicati poi dei coefficienti moltiplicativi che tengano conto delle naturali diversità, in termini di finiture, di dimensione, di caratteristiche, tra i comparables e l'immobile oggetto di perizia. Infine, ai valori ottenuti, trattandosi di offerte immobiliari e considerando l'incertezza del mercato, si è applicato a monte un deprezzamento del 10% che tenga conto della discrepanza fra la richiesta e l'effettivo importo della vendita.

53

La superficie commerciale dell'immobile calcolata, come da grafico allegato e tabella, secondo i parametri già descritti è la seguente:





CALCOLO SUPERFICIE
COMMERCIALE
FG. 61 PART. 976 - SUB. 2 - A/4 (ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO)

A1	SUPERFICIE PRINCIPALE - Piano terra		
	vani principali		78,40
		arrotondata	78,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani principali		
	Pozzo luce	3,00	
	Calcolata al 30% sino a mq 25	3,00	0,90
	Tot. Superficie arrotondata		1,00
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani principali		
	terrazza di copertura	80,60	
	Calcolata al 15% sino a mq 25	25,00	3,75
	Calcolata al 5% oltre i mq 25	55,60	2,78
	Tot. Superficie		6,53
	Tot. Superficie arrotondata		7,00
	TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

54

La ricerca ha portato all'individuazione dei seguenti immobili, simili nelle rifiniture.

	Natura transazione	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	Deprezz. 10%	Prezzo/mq
1	Offerta di mercato	Via C. Renna	80	€ 90.000,00	€81.000,00	€ 1.012,50
2	Offerta di mercato	Via Baratta	80	€ 75.000,00	€67.500,00	€ 843,75
3	Offerta di mercato	Via Fiume	75	€ 75.000,00	€67.500,00	€ 900,00

Vmedio € 918,75

Dalla tabella di cui sopra possiamo stabilire un valore medio di riferimento pari ad € 918,75 che risulta, per la zona in questione, al di sopra dei valori OMI.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. 1963
 MORABITO
 MARIA
 ELENA
 ARCHITETTO
 2004

Infine, analizzando le caratteristiche dell'immobile (ubicazione, affaccio unico su strada, distribuzione degli ambienti, ubicazione, luminosità, ecc.), rispetto ai comparables si è ritenuto di applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 10%. Moltiplicando i tre valori medi ottenuti nelle tre fasi per la superficie raggugiata dell'immobile in oggetto si ottiene:

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Commerc.	Coeff. Di deprezzamento	Valore
V. MEDIO O.M.I.	€ 560,00	86	10%	€ 43.344,00
V MEDIO BORSINO IMMOB.	€ 640,66	86	10%	€ 49.587,08
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 918,75	86	10%	€ 71.111,25

Infine, per interpolazione si ottiene:

$$\frac{€ 43.344,00 + € 49.587,08 + € 71.111,25}{3} = 54.680,78 €$$

55

Dal valore ottenuto andranno decurtate le seguenti somme calcolate al punto j) pari complessivamente ad € 4.000,00

Sottraendo avremo:

$$(€ 54.680,78 - € 4.000,00) = € 50.680,78$$

Al valore ottenuto andrà applicata una riduzione del 15% che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

$$€ 50.680,78 - 15\% = € 43.078,66$$

Per arrotondamento si ottiene:

VALORE DI STIMA

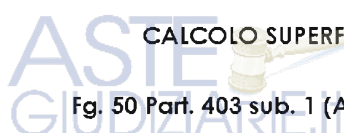
€ 43.000,00

L'immobile è esente dal pagamento Iva in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa.



Cespite 2 - Fg. 50 Part. 403 sub. 1 (Largo Salvo D'Acquisto)

La superficie commerciale dell'immobile calcolata, come da grafico allegato e tabella, secondo i parametri già descritti è la seguente:



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Fg. 50 Part. 403 sub. 1 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO)

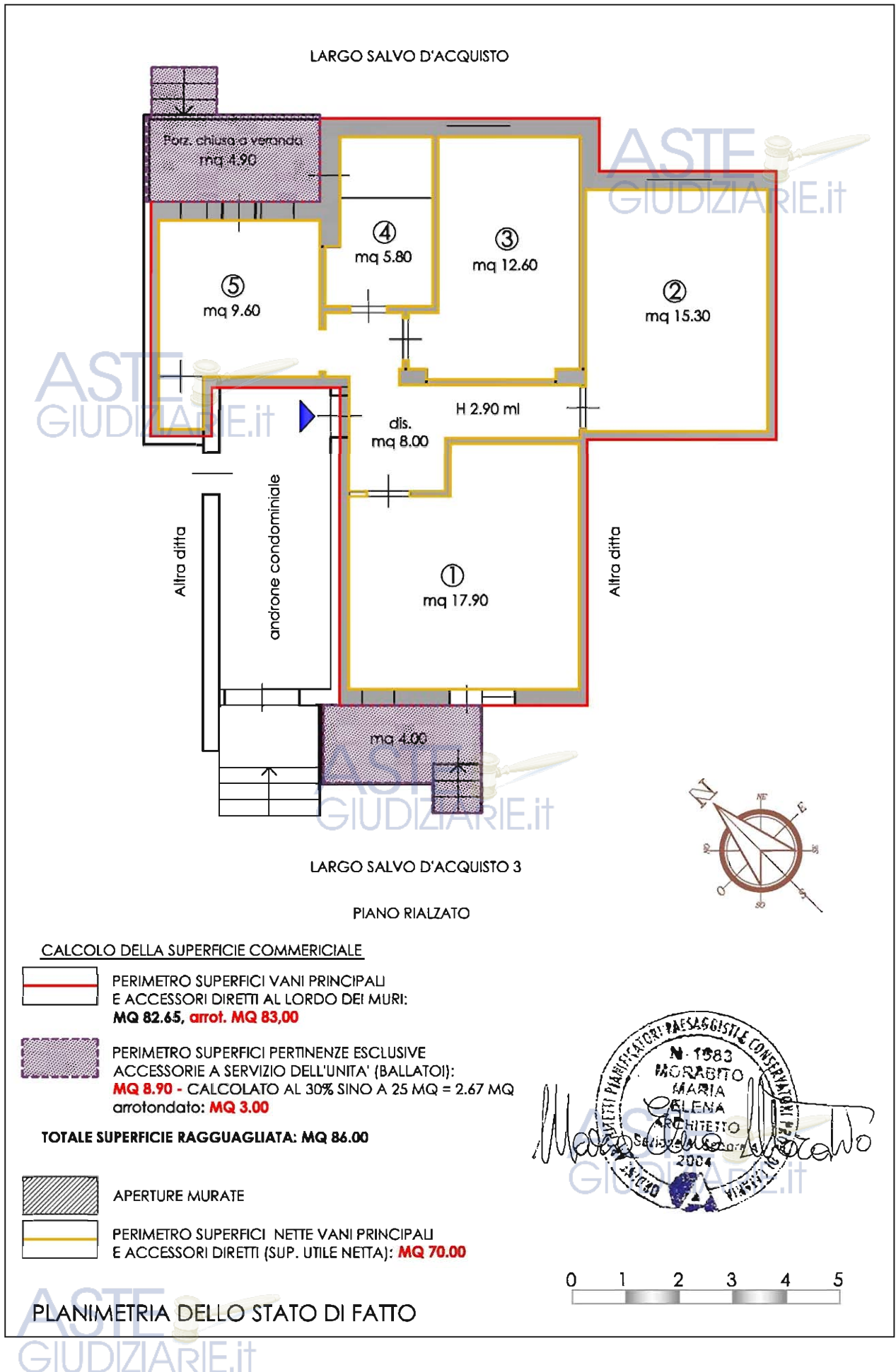
A	SUPERFICIE PRINCIPALE - Piano Rialzato		
	vani principali		82,65
		arrotondata	83,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani principali		
	Ballatoio Sud-ovest	4,80	
	Ballatoio Nord-ovest	6,35	
	TOTALE	11,15	
	Calcolata al 30% sino a mq 25	11,15	→ 3,35
		arrotondata	3,00
	Tot. Superficie		86,00
	TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA		86,00

Procedendo alla stima:

1° STEP - OMI

La zona O.M.I. che comprende il cespite ubicato sia in Largo Salvo D'Acquisto 3 è la **D1, Zona periferica**, comprendente un'area molto estesa del territorio paternese delimitato da **C.Da CUTURA- CAFARO-TRE FONTANE/P-PIANO DELLA CORRENTE- JUNGO-ARDIZZONE-**





Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: PATERNO'

Fascia/zona: Periferica/C.DE CUTURA- CAFARO-TRE FONTANE/P-PIANO DELLA CORRENTE- JUNGO-ARDIZZONE-

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	620	930
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	670
Autorimesse	NORMALE	400	600
Box	NORMALE	500	750

Stralcio zona O.M.I. D1 – Comune di Paternò

57

Dalla tabella O.M.I. possiamo ricavare i seguenti valori:

- per gli immobili adibiti ad abitazioni di tipo economico con stato conservativo *normale*, possiamo già ricavare un valore medio in un range che va da un V_{min} di € 450,00/mq ad un V_{max} di € 670,00/mq:

$V_{MEDIO OMI} = € 560,00/mq$

2° STEP – BORSINO IMMOBILIARE

Il Borsino immobiliare nella zona in questione individua:



 **Abitazioni** in stabili di 1° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 650,10	Euro 822,48	Euro 994,85

 **Abitazioni** in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 523,76	Euro 664,25	Euro 804,74

 **Abitazioni** in stabili di 2° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 414,50	Euro 510,82	Euro 607,15



Si è scelto di considerare la fascia delle abitazione di fascia media, per la quale viene individuato un **valore minimo** - € 523,76 /mq -, un **valore massimo** - € 804,74/mq - ed uno intermedio pari a:

$V_{\text{MEDIO BORSINO}} = € 664,25/\text{mq}$



Indagini di mercato – sono stati individuati nella zona di appartenenza i seguenti comparables:

	Natura transazione	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	Deprezz. 10%	Prezzo/mq
1	Offerta di mercato	Largo Salvo D'Acquisto	80	€ 49.000,00	€ 44.100,00	€ 551,25
2	Offerta di mercato	Largo Salvo D'Acquisto	88	€ 49.000,00	€ 44.100,00	€ 501,14
3	Offerta di mercato	Viale Kennedy	90	€ 55.000,00	€ 49.500,00	€ 550,00

Vmedio € 534,13



Dalla tabella di cui sopra possiamo stabilire un valore medio di riferimento

pari ad € 534,13 che risulta, per la zona in questione, prossimo ai valori medio dell'O.M.I..

Moltiplicando i tre valori medi ottenuti nelle tre fasi per la superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto ed applicando un coefficiente di apprezzamento che nell'ambito della medesima zona e del medesimo taglio (abitazioni senza garage o posto macchina, nel medesimo plesso o nelle vicinanze immediate) tenga conto delle caratteristiche dell'immobile (piano, finiture, dotazione impiantistica) si ottiene:

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Commerciale	Coeff. Di apprezzamento	Valore
V. MEDIO O.M.I.	€ 560,00	86	5%	€ 50.568,00
V MEDIO BORSINO IMMOB.	€ 664,25	86	5%	€ 59.981,78
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 534,13	86	5%	€ 48.231,94

59

Per interpolazione si ottiene:

$$\frac{€ 50.568,00 + € 59.981,78 + € 48.231,94}{3} = 52.927,24 €$$

Al valore ottenuto andranno sottratte le somme già computate al punto j) pari ad € 1.5000,00.

$$€ 52.927,24 - € 1.500,00 = € 51.427,24$$

A tale cifra andrà applicata una riduzione del 15% che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

$$€ 51.427,24 - 15\% = € 43.713,15$$

Per arrotondamento si ottiene:

€ 43.700,00

L'immobile è esente dal pagamento Iva in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa.

n) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in 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 trattandosi di immobili distinti si procederà alla vendita in due distinti lotti, con il seguente piano di vendita:

LOTTO UNO

Intera proprietà di appartamento posto al Piano terra, ubicato in Paternò, con ingresso dal civico 9 della via Bolzano, prossima alla via Vittorio Emanuele. L'ingresso avviene dall'ingresso comune all'altro subalterno, al civico 9. Il cespite risulta costituito da n° 4,5 vani catastali, così distinti: un vano giorno, un ingresso e disimpegno, due vani letto ed un servizio igienico. Pertinenza accessoria comunicante dell'immobile è un piccolo pozzo luce. L'immobile è dotato di unico affaccio sulla pubblica via. Pertinenza accessoria indiretta è la terrazza di copertura, di superficie commerciale pari a mq 80.60. Sul terrazzo insiste un immobile adibito ad abitazione, irregolare e non suscettibile di regolarizzazione. La superficie commerciale intera dell'immobile è pari a mq 86,00. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 61 part. 976 sub. 2.

Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 43.000,00.

LOTTO DUE

Intera proprietà di appartamento ubicato al Piano rialzato dell'edificio di edilizia popolare, ubicato in Paternò presso Largo Salvo D'acquisto, con ingresso dal civico 3. L'appartamento risulta costituito da n° 5 vani catastali, così distinti: un vano adibito a cucina/soggiorno, tre vani letto, ed un servizio igienico, collegati da un piccolo corridoio di distribuzione. L'immobile è dotato di doppio affaccio su Largo Salvo D'Acquisto. Sue pertinenze esclusive sono n° 2 ballatoi entrambi provvisti di scaletta di accesso diretto dal piano stradale; uno di essi allo stato di fatto risulta chiuso a veranda con un muretto di delimitazione, che non permette l'accesso dalla via. La superficie commerciale è pari a mq 86,00. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 50 part. 403 sub. 1.

Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 43.700,00.

61

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;*

Nell'All.2 della presente relazione è presente la documentazione fotografica degli immobili in oggetto, corredata dalle planimetrie di riferimento.

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;*

Il cespite 1 (via Bolzano 9) risulta di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED]; il cespite 2 (Largo Salvo D'Acquisto 3) risulta essere di proprietà dei

coniugi [redacted] e [redacted] in quota parte, sebbene insista un preliminare di vendita (contratto privato) con la ditta [redacted].

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'apporcionamiento 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.

62

Entrambi gli immobili in oggetto non rientrano nel seguente caso.

1. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte:

- per il **Lotto uno**, costituito dal sub. 2 della part. 976, ubicato in Paternò, via Bolzano n° 9, piano terra si esprime un valore a base d'asta pari a:

€ 43.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- per il **Lotto due**, costituito dal subalterno 1 della part. 976 sub. 2, ubicato in Paternò, Largo Salvo D'Acquisto 3, piano rialzato, si esprime un valore a base d'asta pari a:

€ 43.700,00



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 dei beni in oggetto, la scrivente C.T.U. Dott. Arch. Maria Elena Morabito, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Francesco Lentano e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 12/10/2021

63

Il Ctu

ASTE GIUDIZIARIE.it
Arch. Maria Elena Morabito
MORABITO
MARIA
ELENA
ARCHITETTO
2004
Francesco Lentano



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 80/2021 R.G.Es.

Promossa da DoValue S.p.A., nei confronti di [REDACTED], [REDACTED]

e [REDACTED]

SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO UNO

Intera proprietà di appartamento posto al Piano terra, ubicato in Paternò, con ingresso dal civico 9 della via Bolzano, prossima alla via Vittorio Emanuele. L'ingresso avviene dall'ingresso comune all'altro subalterno, al civico 9. Il cespite risulta costituito da n° 4,5 vani catastali, così distinti: un vano giorno, un ingresso e disimpegno, due vani letto ed un servizio igienico. Pertinenza accessoria comunicante dell'immobile è un piccolo pozzo luce. L'immobile è dotato di unico affaccio sulla pubblica via. Pertinenza accessoria indiretta è la terrazza di copertura, di superficie commerciale pari a mq 80.60. Sul terrazzo insiste un immobile adibito ad abitazione, irregolare e non suscettibile di regolarizzazione. La superficie commerciale intera dell'immobile è pari a mq 86,00. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 61 part. 976 sub. 2.

Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 43.000,00.

Identificativi catastali

Comune di Paternò

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Class e	Consistenz a	Superficie Catastale	Rendita
61	976	2	-	A/4	4	4,5 vani	Mq 75	185,92
Situazione degli intestati								
[REDACTED]							Proprietà 1/1	

Quota pignorata

Intera proprietà del cespite in lotto unico

Valore stimato

€ 43.000,00

Catania 12/10/2021

Il CTU

Dott. Arch. Maria Elena Morabito

Maria Elena Morabito
Stampa circolare: **ORDINE DEGLI ARCHITETTI PAESAGGISTE CONSULENTI**
N. 1063
MARIA ELENA
ARCHITETTO
Sezione di Catania
2004

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 80/2021 R.G.Es.

Promossa da DoValue s.p.a., nei confronti di [REDACTED], [REDACTED]

e [REDACTED]

SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**LOTTO DUE**

Intera proprietà di appartamento ubicato al Piano rialzato dell'edificio di edilizia popolare, ubicato in Paternò presso Largo Salvo D'acquisto, con ingresso dal civico 3. L'appartamento risulta costituito da n° 5 vani catastali, così distinti: un vano adibito a cucina/soggiorno, tre vani letto, ed un servizio igienico, collegati da un piccolo corridoio di distribuzione. L'immobile è dotato di doppio affaccio su Largo Salvo D'Acquisto. Sue pertinenze esclusive sono n° 2 ballatoi entrambi provvisti di scaletta di accesso diretto dal piano stradale; uno di essi allo stato di fatto risulta chiuso a veranda con un muretto di delimitazione, che non permette l'accesso dalla via. La superficie commerciale è pari a mq 86,00. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 50 part. 403 sub. 1.

Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 43.700,00.**Identificativi catastali****Comune di Paternò**

Fg.	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
50	403	1		A/3	3	5 vani	Mq 89, tot. escluse aree scoperte di cui mq 86,00	258,23

Situazione degli intestati

[REDACTED]	Proprietà ½
[REDACTED]	Proprietà ½

Quota pignorata

Intera proprietà del cespite in lotto unico

Valore stimato**€ 43.700,00**

Catania 12/10/2021

Il CTU

Dott. Arch. Maria Elena Morabito