

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Sesta Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



GIUDICE DELL'ESECUZIONE



DOTT.SSA DELFA CRISTIANA

OGGETTO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



ESTREMI DELLA PROCEDURA

Proc. n° 670/2020 R.G.Es.

Promossa da: RISCOSSIONE SICILIA SPA

Nei confronti di:



C.T.U.: Dott. Ing. Davide Grasso PhD



INDICE:

Capitolo 1: Premesse.....	pag. 3
Capitolo 2: Inizio e svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 4
Capitolo 3: Risposta ai quesiti.....	pag. 6
Capitolo 4: Conclusioni	pag. 129

Allegato n.01: Conferimento incarico di stima

Allegato n.02: Documentazione fotografica

Allegato n.03: Corrispondenza, note delle parti e verbale di sopralluogo

Allegato n.04: Visure catastali ed ipotecarie

Allegato n.05: Mappe e planimetrie catastali

Allegato n.06: Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CAPITOLO 1: PREMESSE

Con ordinanza del 22/11/2021, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Gallucci Floriana nominava il sottoscritto Dott. Ing. Davide Grasso Phd, con studio in Catania (CT), Via E.A. Pantano n° 118, cell.: +39 329 0552237, fax: 095 533120, pec: davide.grasso@ingpec.eu, Consulente Tecnico d'Ufficio nella **procedura n° 670/2020** promossa da **FALLIMENTO [REDACTED] società cooperativa in liquidazione**, p.iva [REDACTED] rappresentata dall'Avv. Francesca Noemi Barbagallo, avvocato in San Gregorio di Catania (CT), e **RISCOSSIONE SICILIA SPA**, creditore intervenuto, rappresentata dalla Sig.ra [REDACTED] nei confronti dei Sigg.

DEBITORE N.1: [REDACTED]

DEBITORE N.2: [REDACTED]

In data 21/02/2022 veniva notificata la sostituzione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Gallucci Floriana con il Giudice Dott.ssa Delfa Cristiana.

Si precisa che il pignoramento nasce dalla conversione di un sequestro conservativo nel quale erano indicati gli immobili oggetto di sequestro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CAPITOLO 2: INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prima dell'inizio delle operazioni peritali lo scrivente CTU ha studiato gli atti della presente procedura per poi estrarre copie delle visure catastali e planimetriche degli immobili oggetto di pignoramento presso il portale online dell'Agenzia delle Entrate distaccamento del Territorio.

Contestualmente si prendeva contatto con il custode nominato, Avv. Santi Fileccia, e si stabilivano le modalità di svolgimento delle operazioni peritali.

In data 01/12/2021, dopo aver verificato gli attuali indirizzi di residenza dei debitori nonché dei comproprietari degli immobili pignorati, venivano comunicate mezzo raccomandate A/R le modalità di inizio e svolgimento delle operazioni peritali; in data 03/12/2021 venivano invece informati mezzo pec sia i creditori che il custode.

Come da comunicazioni inviate in data 16/12/2021 veniva eseguito il sopralluogo di rito presso l'immobile in Gravina di Catania, ed in data 21/12/2021 venivano eseguiti i sopralluoghi presso gli immobili in Camporotondo Etneo, Misterbianco e Catania. Dei sopralluoghi venivano redatti due verbali allegati alla presente.

In data 29/12/2021 venivano inviate mezzo pec una richiesta di accesso agli atti ed un certificato di destinazione urbanistica al Comune di Gravina di Catania, nonché un certificato di destinazione urbanistica al Comune di Misterbianco.

In data 30/12/2021 veniva inviata una richiesta di accesso agli atti ed una richiesta di certificato di destinazione urbanistica nonché un estratto di matrimonio al Comune di Camporotondo Etneo.

In data 05/01/2022 veniva richiesto un estratto dell'atto di nascita dei debitori esecutati al Comune di Catania, ed in data 06/01/2022 venivano richiesti due certificati di destinazione urbanistica al Comune di Catania.

Visto il grande numero di beni da stimare, nonché la mancata consegna dei documenti richiesti da parte di alcuni pubblici uffici, in data 17/02/2022 si inoltrava al GE richiesta di proroga rispetto i 90 giorni inizialmente assegnati. La proroga veniva concessa ed il CTU proseguiva i propri accertamenti.



In data 05/04/2022 venivano richieste visure ipotecarie aggiornate al fine di verificare se durante lo svolgimento delle operazioni peritali fossero nate nuove iscrizioni o trascrizioni.



CAPITOLO 3: RISPOSTA AI QUESITI

a) In merito al primo punto dell'incarico, e precisamente: *“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”*:

Trattandosi di molteplici beni gli stessi verranno identificati con lettere alfabetiche progressive:

CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2, Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2

diritto di proprietà sulla quota di 1/1 di appartamento ubicato in Gravina di Catania (CT), Via Curzio Malaparte n.4, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Gravina di Catania al “Foglio n.2 Part. n.2296, Sub. n.4, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 89 m², escluso aree scoperte 83 m², Rendita € 322,79”.

Come constatato sui luoghi i confini risultano individuati come di seguito riportato:

CONFINE NORD: Via Curzio Malaparte

CONFINE EST: Fabbricato in aderenza altra ditta

CONFINE SUD: Spazio a cielo aperto

CONFINE OVEST: Fabbricato in aderenza altra ditta e corpo scala condominiale

CESPITE B) Appartamento in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14, in capo al Debitore n.1

diritto di proprietà sulla quota di 1/2 di appartamento ubicato in Camporotondo Etneo (CT), Via Roma n.72, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Camporotondo Etneo al “Foglio n.1 Part. n.1467, Sub.

n.14, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 117 m², escluso aree scoperte 109 m², Rendita € 371,85”.

Come constatato sui luoghi i confini risultano individuati come di seguito riportato:

CONFINE NORD: Appartamento stesso condominio appartenente a terzi

CONFINE EST: Affaccio su Via Roma

CONFINE SUD: Affaccio su rampa carrabile condominiale

CONFINE OVEST: Appartamento stesso condominio appartenente a terzi e scala condominiale

CESPITE C) Garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.29, in capo al Debitore n.1

diritto di proprietà sulla quota di 1/2 di garage ubicato in **Camporotondo Etneo (CT), Via Roma n.72, piano seminterrato**, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Camporotondo Etneo al **“Foglio n.1 Part. n.1467, Sub. n.29, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 22m², Superficie catastale 22 m², Rendita € 55,67”**.

Come constatato sui luoghi i confini risultano individuati come di seguito riportato:

CONFINE NORD: Accesso al garage da rampa comune

CONFINE EST: Garage appartenente a terzi

CONFINE SUD: Locale comune condominiale

CONFINE OVEST: Garage appartenente a terzi

CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1

diritto di proprietà sulla quota di 1/15 di tratto di terreno ubicato in **Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso**, identificato al Catasto Terreni del



Comune di Misterbianco al “Foglio n.7 Part. n.611, Qualità incolto produttivo, Classe U, Superficie 1.150m², Reddito dominicale € 0,12, Reddito agrario € 0,12”

Come constatato sui luoghi i confini risultano individuati come di seguito riportato:

CONFINE NORD: Tratto di terreno con fabbricato proprietà altra ditta

CONFINE EST: Via Tenete Giuseppe Caruso

CONFINE SUD: Tratto di terreno con fabbricato proprietà altra ditta

CONFINE OVEST: Tratto di terreno con fabbricato proprietà altra ditta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002, Sub.9, in capo al Debitore n.1

diritto di proprietà sulla quota di 2/35 di appartamento ubicato in Catania (CT), Via Vivaio n.129, piano terra, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al “Foglio n.69 Part. n.21002, Sub. n.9, Categoria A/5, Classe 9, Consistenza 1 vano, Superficie catastale 32 m², escluso aree scoperte 32 m², Rendita € 51,65”.

Come constatato sui luoghi i confini risultano individuati come di seguito riportato:

CONFINE NORD: Immobile altra ditta

CONFINE EST: Immobile in aderenza

CONFINE SUD: Via Concordia

CONFINE OVEST: Via Vivaio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1

diritto di proprietà sulla quota di 1/15 di appartamento ubicato in Catania (CT), Via Stefano Carombene n.22, piano seminterrato, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al “Foglio n.69 Part. n.21323, Sub. n.3, Categoria A/4,

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 33 m², escluso aree scoperte 33 m², Rendita € 72,30'.

Come constatato sui luoghi i confini risultano individuati come di seguito riportato:

CONFINE NORD: Fabbricato in aderenza proprietà altra ditta

CONFINE EST: Terrapieno

CONFINE SUD: Cortile condominiale

CONFINE OVEST: Fabbricato in aderenza proprietà altra ditta

CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1

diritto di proprietà sulla quota di 1/15 di appartamento ubicato in Catania (CT), Via Stefano Carombene n.22, piano terra, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al "Foglio n.69 Part. n.21323, Sub. n.4, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 63 m², escluso aree scoperte 63 m², Rendita € 119,30'.

Come constatato sui luoghi i confini risultano individuati come di seguito riportato:

CONFINE NORD: Corpo scala condominiale e affaccio su cortile

CONFINE EST: Via Stefano Carombene

CONFINE SUD: Fabbricato in aderenza proprietà altra ditta

CONFINE OVEST: Fabbricato in aderenza proprietà altra ditta

CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1

diritto di proprietà sulla quota di 1/15 di appartamento ubicato in Catania (CT), Via Stefano Carombene n.22, piano primo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al "Foglio n.69 Part. n.21323, Sub. n.5, Categoria A/4, Classe 6,

Dott. Ing. Davide Grasso PhD - Via E.A. Pantano n.118 - 95129 Catania (CT)
Cell.:+39 329 0552237 - Fax: 095 533120 - Pec: davide.grasso@ingpec.eu

Pag. 9

Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 75 m², escluso aree scoperte 72 m², Rendita € 209,17'.

Come constatato sui luoghi i confini risultano individuati come di seguito riportato:

CONFINE NORD: Fabbricato in aderenza proprietà altra ditta

CONFINE EST: Via Stefano Carombene

CONFINE SUD: Corpo scala condominiale e affaccio su cortile

CONFINE OVEST: Fabbricato in aderenza proprietà altra ditta

CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1

diritto di proprietà sulla quota di 1/15 di appartamento ubicato in Catania (CT), Via Stefano Carombene n.22, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al "Foglio n.69 Part. n.21323, Sub. n.7, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 78 m², escluso aree scoperte 76 m², Rendita € 185,92".

Come constatato sui luoghi i confini risultano individuati come di seguito riportato:

CONFINE NORD: Fabbricato in aderenza proprietà altra ditta

CONFINE EST: Via Stefano Carombene

CONFINE SUD: Corpo scala condominiale e affaccio su cortile

CONFINE OVEST: Fabbricato in aderenza proprietà altra ditta

b) In merito al secondo punto dell'incarico, e precisamente: *"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"*

Trattandosi di pignoramento nato da conversione di un sequestro conservativo, si è verificata la corrispondenza fra l'Ordinanza di Sequestro, l'Istanza di conversione del sequestro in pignoramento, e la Nota di Trascrizione del sequestro.

Dall'analisi dei dati riportati nell'ordinanza di sequestro, nell'istanza di conversione e nella nota di trascrizione si evince che il sequestro, e quindi il pignoramento, ha correttamente colpito le quote spettanti ai debitori dei beni sequestrati/pignorati.

Si segnala però che se la nota di trascrizione riporta correttamente i dati dei debitori nonché dei relativi beni (ad esclusione del civico dei cespiti B e C riportati erroneamente come 76 anziché 72), l'istanza di conversione del sequestro riporta in modo errato l'associazione dei beni ai debitori; ossia i beni appartenenti al debitore n.1 sono stati associati al debitore n.2 e viceversa.

Questa imprecisione non inficia il lavoro del sottoscritto CTU.

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

Dalla certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Arturo Pittella in Catania (CT) del 11/12/2020 presente agli atti, si evince che la proprietà dei beni in capo ai debitori sia pervenuta come di seguito indicato:

CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2, Part.2296, Sub.4, in capo al debitore n.2

Piena proprietà del debitore n.2 sulla quota di 1/1 per averlo acquistato nel 2010.

Dalla certificazione dell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente il debitore n.2 risulta di stato libero.

CESPITE B) Appartamento in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14, in capo al Debitore n.1

Proprietà del Debitore n.1 sulla quota di 1/2 per averlo acquistato nel 2001 insieme ad altro soggetto estraneo alla procedura comproprietario per la medesima quota di 1/2.

Il debitore n.2 risulta sposato in regime di comunione dei beni con il soggetto comproprietario dell'immobile, estraneo alla procedura di cui sopra.

CESPITE C) Garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.29, in capo al Debitore n.1

Proprietà del Debitore n.1 sulla quota di 1/2 per averlo acquistato nel 2001 insieme ad altro soggetto estraneo alla procedura comproprietario per la medesima quota di 1/2.

Il debitore n.2 risulta sposato in regime di comunione dei beni con il soggetto comproprietario dell'immobile, estraneo alla procedura di cui sopra.

CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1

Proprietà del debitore n.1 sulla quota di 1/15 avendolo ricevuto per successione mortis causa regolarmente trascritta.

I restanti 14/15 sono in proprietà ad un soggetto estraneo alla procedura non componente del debitore.

CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002, Sub.9, in capo al Debitore n.1



Proprietà del debitore n.1 sulla quota di 2/35 avendolo ricevuto per successione mortis causa regolarmente trascritta.

I restanti 33/35 sono in proprietà ad altri soggetti estranei alla procedura.



CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1

Proprietà del debitore n.1 sulla quota di 1/15 avendolo ricevuto per successione mortis causa regolarmente trascritta.

I restanti 14/15 sono in proprietà ad altri soggetti estranei alla procedura.

CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1

Proprietà del debitore n.1 sulla quota di 1/15 avendolo ricevuto per successione mortis causa regolarmente trascritta.

I restanti 14/15 sono in proprietà ad altri soggetti estranei alla procedura.



CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1

Proprietà del debitore n.1 sulla quota di 1/15 avendolo ricevuto per successione mortis causa regolarmente trascritta.

I restanti 14/15 sono in proprietà ad altri soggetti estranei alla procedura.



CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1

Proprietà del debitore n.1 sulla quota di 1/15 avendolo ricevuto per successione mortis causa regolarmente trascritta.



I restanti 14/15 sono in proprietà ad altri soggetti estranei alla procedura.

d) In merito al quarto punto dell'incarico, e precisamente: *"accerti l'esatta provenienza del/i beni/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"*

Come da certificazione notarile agli atti a firma del Dott. Arturo Pittella notaio in Catania, **i beni oggetto di pignoramento sono così pervenuti ai debitori:**

CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2, Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2 per la quota di 1/1

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** ai rogiti del notaio Michele Calì del **15/04/2010** trascritto il 16/04/2010 ai nn. 24423/13351 da potere di [REDACTED]
- Alla signora [REDACTED] pervenne per **ATTO DI COMPRAVENDITA** ai rogiti del notaio Michele Calì del **27/12/2001** trascritto il 17/01/2002 ai nn. 1979/1619 da potere di [REDACTED]
- Al Sig. [REDACTED] pervenne per **ATTO DI DONAZIONE** ai rogiti del notaio Michele Calì del **05/03/1993** trascritto il 02/04/1933 ai nn. 11595/8944 e successivo Atto di Rettifica ai rogiti del notaio Michele Calì del **18/01/1995** trascritto il 14/02/1955 ai nn. 5457/4054

CESPITE B) Appartamento in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14, in capo al Debitore n.1 per la quota di 1/2

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** ai rogiti del notaio Maria Teresa Clausi del **23/01/2001** trascritto il 24/01/2001 ai nn. 2749/2079 da potere [REDACTED] a favore del Debitore n.1 per la quota di 1/2 e della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 (**quest'ultima non colpita dal pignoramento**)
- Al signor [REDACTED] pervenne per **ATTO DI COMPRAVENDITA** ai rogiti del notaio Luigi Lojacono del **27/07/1995** trascritto il 24/08/1995 ai nn. 26513/19567

CESPITE C) Garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.29, in capo al Debitore n.1 per la quota di 1/2

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** ai rogiti del notaio Maria Teresa Clausi del **23/01/2001** trascritto il 24/01/2001 ai nn. 2749/2079 da potere di [REDACTED] a favore del Debitore n.1 per la

quota di 1/2 e della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 (**quest'ultima non colpita dal pignoramento**)

- Al signor [REDACTED] pervenne per ATTO DI COMPRAVENDITA ai rogiti del notaio Luigi Lojacono del 27/07/1995 trascritto il 24/08/1995 ai nn. 26513/19567



CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1 per la quota di 1/15

- La quota di 1/15 in capo al Debitore n.1 gli pervenne per SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] e deceduto [REDACTED]
- La quota di 14/15, **non colpita dal pignoramento**, in capo alla Sig.ra [REDACTED] le è pervenuta per ATTO DI COMPRAVENDITA ai rogiti del notaio Francesco Mazzullo del 04/10/2017 trascritto il 06/10/2017 ai nn. 37361/28675 da potere di [REDACTED] (per la quota di 1/15), [REDACTED] (per la quota di 1/15), [REDACTED] (per la quota di 1/15), [REDACTED] (per la quota di 1/15) e [REDACTED] (per la quota di 10/15)
- Ai signori [REDACTED] pervenne per SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] e deceduto [REDACTED]
- Alla signora [REDACTED] pervenne per 15/30 per ATTO DI COMPRAVENDITA ai rogiti del notaio Salvatore Russo del 29/12/1972 trascritto il 02/02/1973 ai nn. 7197/6259 e per 5/30 per SUCCESSIONE in morte di [REDACTED]

CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002, Sub.9, in capo al Debitore n.1 per la quota di 2/35

- La quota di 2/35 in capo al Debitore n.1 gli pervenne per SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] e deceduto [REDACTED]
- La quota di 8/35, **non colpita dal pignoramento**, in capo ai sign.ri [REDACTED] (2/35), [REDACTED] (2/35), [REDACTED] (2/35), [REDACTED] (2/35) gli pervennero per SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto [REDACTED]
- La quota di 25/35, **non colpita dal pignoramento**, in capo alla Sig.ra [REDACTED] le pervenne per la quota di 30/70 per ATTO DI COMPRAVENDITA ai rogiti del notaio Vincenzo Ciancico del 26/04/1985



trascritto il 16/05/1985 ai nn. 19012/15168 e per la quota di 20/70 per
SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] e
deceduto [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,

Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1 per la quota di 1/15

- **La quota di 1/15 in capo al Debitore n.1 gli pervenne per SUCCESSIONE**
in morte di [REDACTED]
- **La quota di 4/15, non colpita dal pignoramento, in capo ai sign.ri** [REDACTED]
[REDACTED] (1/15), [REDACTED] (1/15), [REDACTED] (1/15), [REDACTED]
(1/15) gli pervennero per SUCCESSIONE in morte di [REDACTED], nato a
[REDACTED] e deceduto [REDACTED]
- **La quota di 10/15, non colpita dal pignoramento, in capo alla Sig.ra** [REDACTED]
[REDACTED] le pervenne per la quota di 15/30 per ATTO DI
COMPRAVENDITA ai rogiti del notaio Vincenzo Ciancico del 29/02/1984
trascritto il 15/03/1984 ai nn. 12358/10205 e per la quota di 5/30 per
SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] nato [REDACTED]
deceduto [REDACTED]

CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,

Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1 per la quota di 1/15

- **La quota di 1/15 in capo al Debitore n.1 gli pervenne per SUCCESSIONE**
in morte di [REDACTED]
- **La quota di 4/15, non colpita dal pignoramento, in capo ai sign.ri** [REDACTED]
[REDACTED] (1/15), [REDACTED] (1/15), [REDACTED] (1/15), [REDACTED]
(1/15) gli pervennero per SUCCESSIONE in morte di [REDACTED], nato a
[REDACTED] e deceduto [REDACTED]
- **La quota di 10/15, non colpita dal pignoramento, in capo alla Sig.ra** [REDACTED]
[REDACTED] le pervenne per la quota di 15/30 per ATTO DI
COMPRAVENDITA ai rogiti del notaio Vincenzo Ciancico del 29/02/1984
trascritto il 15/03/1984 ai nn. 12358/10205 e per la quota di 5/30 per
SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] nato [REDACTED]
deceduto [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,

Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1 per la quota di 1/15

- La quota di 1/15 in capo al Debitore n.1 gli pervenne per SUCCESSIONE in morte di [REDACTED]
- La quota di 4/15, non colpita dal pignoramento, in capo ai sign.ri [REDACTED] (1/15), [REDACTED] (1/15), [REDACTED] (1/15), [REDACTED] (1/15) gli pervennero per SUCCESSIONE in morte di [REDACTED], nato a [REDACTED] e deceduto [REDACTED]
- La quota di 10/15, non colpita dal pignoramento, in capo alla Sig.ra [REDACTED] le pervenne per la quota di 15/30 per ATTO DI COMPRAVENDITA ai rogiti del notaio Vincenzo Ciancico del 29/02/1984 trascritto il 15/03/1984 ai nn. 12358/10205 e per la quota di 5/30 per SUCCESSIONE in morte di [REDACTED], nato [REDACTED] deceduto [REDACTED]

CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,

Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1 per la quota di 1/15

- La quota di 1/15 in capo al Debitore n.1 gli pervenne per SUCCESSIONE in morte di [REDACTED]
- La quota di 4/15, non colpita dal pignoramento, in capo ai sign.ri [REDACTED] (1/15), [REDACTED] (1/15), [REDACTED] (1/15), [REDACTED] (1/15) gli pervennero per SUCCESSIONE in morte di [REDACTED], nato a [REDACTED] e deceduto [REDACTED]
- La quota di 10/15, non colpita dal pignoramento, in capo alla Sig.ra [REDACTED] le pervenne per la quota di 15/30 per ATTO DI COMPRAVENDITA ai rogiti del notaio Vincenzo Ciancico del 29/02/1984 trascritto il 15/03/1984 ai nn. 12358/10205 e per la quota di 5/30 per SUCCESSIONE in morte di [REDACTED], nato [REDACTED] deceduto [REDACTED]

e) In merito al quinto punto dell'incarico, e precisamente: *"segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente"*

Avendo analizzato la documentazione agli atti il sottoscritto CTU ritiene che la **documentazione prodotta risulti essere completa** e nulla osta la prosecuzione di un completo accertamento.



f) In merito al sesto punto dell'incarico, e precisamente: *"accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento"*

Come da relazione notarile a firma del Notaio Dott. Arturo Pittella in Catania (CT) presente agli atti nel ventennio preso in esame **gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2, Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2

IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 16/04/2010 ai nn.24424/7429, nascente da **ATTO DI MUTUO** ai rogiti del notaio Michele Calì del 15/04/2010 per euro 250.000,00 (125.000,00 s.c.) a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., contro [REDACTED] sopra il Cespite A

SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto il 15/04/2016 ai nn.13818/10710, ordinanza del Tribunale di Catania del 11/04/2016, a favore del Fallimento [REDACTED] società cooperativa in liquidazione con sede in [REDACTED] C.f. [REDACTED] contro [REDACTED] sopra il Cespite A ed altri immobili.
Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 02/11/2020 ai nn.42411/10124

CESPITE B) Appartamento in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14, in capo al Debitore n.1

SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto il 15/04/2016 ai nn.13818/10710, ordinanza del Tribunale di Catania del 11/04/2016, a favore del Fallimento [REDACTED] società cooperativa in liquidazione con sede in [REDACTED] C.f. [REDACTED] contro [REDACTED] sopra il Cespite B ed altri immobili.
Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 02/11/2020 ai nn.42411/10124

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 10/07/2017 ai nn.25128/3542, nascente da **decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania** del 03/04/2017 per Euro 30.000,00



(15.673,94 s.c.), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop. con sede in Ragusa, contro [REDACTED] sopra la piena proprietà dell'intero del Cespite B ed altri immobili

CESPITE C) Garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467,

Sub.29, in capo al Debitore n.1

IPOTECA LEGALE iscritta il 18/11/2008 ai nn.66906/1488, nascente da **PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO del 07/11/2008 a favore di SERIT Sicilia spa** con sede in Catania, per Euro 10.073,42 (5.036,71 s.c.) contro [REDACTED] sopra 1/2 del Cespite C

SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto il 15/04/2016 ai nn.13818/10710, ordinanza del Tribunale di Catania del 11/04/2016, a favore del Fallimento [REDACTED] società cooperativa in liquidazione con sede in [REDACTED] C.f. [REDACTED] contro [REDACTED] sopra il Cespite C ed altri immobili.

Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 02/11/2020 ai nn.42411/10124

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 10/07/2017 ai nn.25128/3542, nascente da **decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 03/04/2017 per Euro 30.000,00 (15.673,94 s.c.)**, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop. con sede in Ragusa, contro [REDACTED] sopra la piena proprietà dell'intero del Cespite C ed altri immobili

CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe

Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1

SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto il 15/04/2016 ai nn.13818/10710, ordinanza del Tribunale di Catania del 11/04/2016, a favore del Fallimento [REDACTED] società cooperativa in liquidazione con sede in [REDACTED] C.f. [REDACTED] contro [REDACTED] sopra il Cespite D ed altri immobili.

Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 02/11/2020 ai nn.42411/10124

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 10/07/2017 ai nn.25128/3542, nascente da **decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 03/04/2017 per Euro 30.000,00 (15.673,94 s.c.)**, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop. con sede in Ragusa, contro [REDACTED] ed altri, sopra il cespite D (sulla quota di 1/15)

CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002,

Sub.9, in capo al Debitore n.1

SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto il 15/04/2016 ai nn.13818/10710, ordinanza del Tribunale di Catania del 11/04/2016, a favore del Fallimento [REDACTED] società cooperativa in liquidazione con sede in [REDACTED] C.f. [REDACTED] contro [REDACTED] sopra il Cespite E ed altri immobili.

Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 02/11/2020 ai nn.42411/10124

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 10/07/2017 ai nn.25128/3542, nascente da **decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania** del 03/04/2017 per Euro 30.000,00 (15.673,94 s.c.), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop. con sede in Ragusa, contro [REDACTED] sopra il cespite E (sulla quota di 2/35)

CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,

Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1

SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto il 15/04/2016 ai nn.13818/10710, ordinanza del Tribunale di Catania del 11/04/2016, a favore del Fallimento [REDACTED] società cooperativa in liquidazione con sede in [REDACTED] C.f. [REDACTED] contro [REDACTED] sopra il Cespite F ed altri immobili.

Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 02/11/2020 ai nn.42411/10124

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 10/07/2017 ai nn.25128/3542, nascente da **decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania** del 03/04/2017 per Euro 30.000,00 (15.673,94 s.c.), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop. con sede in Ragusa, contro [REDACTED] sopra il cespite F (sulla quota di 1/15)

CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,

Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1

SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto il 15/04/2016 ai nn.13818/10710, ordinanza del Tribunale di Catania del 11/04/2016, a favore del Fallimento [REDACTED] società cooperativa in liquidazione con sede in [REDACTED] C.f. [REDACTED] contro [REDACTED] sopra il Cespite G ed altri immobili.

Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 02/11/2020 ai nn.42411/10124

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 10/07/2017 ai nn.25128/3542, nascente da **decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania** del 03/04/2017 per Euro 30.000,00 (15.673,94 s.c.), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop. con

sede in Ragusa, contro [REDACTED] sopra il cespite G (sulla quota di 1/15)

CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,

Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1

SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto il 15/04/2016 ai nn.13818/10710, ordinanza del Tribunale di Catania del 11/04/2016, a favore del Fallimento [REDACTED] società cooperativa in liquidazione con sede in [REDACTED] C.f. [REDACTED] contro [REDACTED] sopra il Cespite H ed altri immobili.

Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 02/11/2020 ai nn.42411/10124

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 10/07/2017 ai nn.25128/3542, nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 03/04/2017 per Euro 30.000,00 (15.673,94 s.c.), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop. con sede in Ragusa, contro [REDACTED], sopra il cespite H (sulla quota di 1/15)

CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,

Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1

SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto il 15/04/2016 ai nn.13818/10710, ordinanza del Tribunale di Catania del 11/04/2016, a favore del Fallimento [REDACTED] società cooperativa in liquidazione con sede in [REDACTED] C.f. [REDACTED] contro [REDACTED] sopra il Cespite I ed altri immobili.

Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 02/11/2020 ai nn.42411/10124

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 10/07/2017 ai nn.25128/3542, nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 03/04/2017 per Euro 30.000,00 (15.673,94 s.c.), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop. con sede in Ragusa, contro [REDACTED], sopra il cespite I (sulla quota di 1/15)

A seguito di aggiornamento delle visure ipotecarie effettuate in data 05/04/2022, non si rilevano ulteriori formalità pregiudiziali.

A seguito del Decreto di Trasferimento dell'immobile dovranno essere cancellate le seguenti formalità:

CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2,

Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2

IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 16/04/2010 ai nn.24424/7429, nascente da **ATTO DI MUTUO** ai rogiti del notaio Michele Calì del 15/04/2010 per euro 250.000,00 (125.000,00 s.c.) a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., contro [REDACTED] sopra il Cespite A

SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto il 15/04/2016 ai nn.13818/10710, ordinanza del Tribunale di Catania del 11/04/2016, a favore del Fallimento [REDACTED] società cooperativa in liquidazione con sede in [REDACTED] C.f. [REDACTED] contro [REDACTED] sopra il Cespite A ed altri immobili.

Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 02/11/2020 ai nn.42411/10124



CESPITE B) Appartamento in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14, in capo al Debitore n.1

SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto il 15/04/2016 ai nn.13818/10710, ordinanza del Tribunale di Catania del 11/04/2016, a favore del Fallimento [REDACTED] società cooperativa in liquidazione con sede in [REDACTED] C.f. [REDACTED] contro [REDACTED] sopra il Cespite B ed altri immobili.

Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 02/11/2020 ai nn.42411/10124

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 10/07/2017 ai nn.25128/3542, nascente da **decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania** del 03/04/2017 per Euro 30.000,00 (15.673,94 s.c.), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop. con sede in Ragusa, contro [REDACTED] sopra la piena proprietà dell'intero del Cespite B ed altri immobili

CESPITE C) Garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.29, in capo al Debitore n.1

IPOTECA LEGALE iscritta il 18/11/2008 ai nn.66906/1488, nascente da **PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO del 07/11/2008 a favore di SERIT Sicilia spa** con sede in Catania, per Euro 10.073,42 (5.036,71 s.c.) contro [REDACTED] sopra 1/2 del Cespite C

SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto il 15/04/2016 ai nn.13818/10710, ordinanza del Tribunale di Catania del 11/04/2016, a favore del Fallimento [REDACTED] società cooperativa in liquidazione con sede in [REDACTED] C.f. [REDACTED] contro [REDACTED] sopra il Cespite C ed altri immobili.

Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 02/11/2020 ai nn.42411/10124



IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 10/07/2017 ai nn.25128/3542, nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 03/04/2017 per Euro 30.000,00 (15.673,94 s.c.), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop. con sede in Ragusa, contro [REDACTED], sopra la piena proprietà dell'intero del Cespite C ed altri immobili



CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1

SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto il 15/04/2016 ai nn.13818/10710, ordinanza del Tribunale di Catania del 11/04/2016, a favore del Fallimento [REDACTED] società cooperativa in liquidazione con sede in [REDACTED] C.f. [REDACTED] contro [REDACTED] sopra il Cespite D ed altri immobili.

Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 02/11/2020 ai nn.42411/10124

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 10/07/2017 ai nn.25128/3542, nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 03/04/2017 per Euro 30.000,00 (15.673,94 s.c.), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop. con sede in Ragusa, contro [REDACTED] ed altri, sopra il cespite D (sulla quota di 1/15)

CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002, Sub.9, in capo al Debitore n.1

SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto il 15/04/2016 ai nn.13818/10710, ordinanza del Tribunale di Catania del 11/04/2016, a favore del Fallimento [REDACTED] società cooperativa in liquidazione con sede in [REDACTED] C.f. [REDACTED] contro [REDACTED] sopra il Cespite E ed altri immobili.

Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 02/11/2020 ai nn.42411/10124

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 10/07/2017 ai nn.25128/3542, nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 03/04/2017 per Euro 30.000,00 (15.673,94 s.c.), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop. con sede in Ragusa, contro [REDACTED] ed altri, sopra il cespite E (sulla quota di 2/35)

CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1

SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto il 15/04/2016 ai nn.13818/10710, ordinanza del Tribunale di Catania del 11/04/2016, a favore del Fallimento [REDACTED]



██████████ società cooperativa in liquidazione con sede in ██████████
██████████ contro ██████████ sopra
il Cespite F ed altri immobili.

Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 02/11/2020 ai nn.42411/10124

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 10/07/2017 ai nn.25128/3542, nascente da
decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 03/04/2017 per Euro 30.000,00
(15.673,94 s.c.), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop. con
sede in Ragusa, contro ██████████ ed altri, sopra il cespite F (sulla quota di
1/15)

**CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,
Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1**

SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto il 15/04/2016 ai nn.13818/10710,
ordinanza del Tribunale di Catania del 11/04/2016, a favore del Fallimento
██████████ società cooperativa in liquidazione con sede in ██████████
C.f. ██████████ contro ██████████ sopra
il Cespite G ed altri immobili.

Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 02/11/2020 ai nn.42411/10124

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 10/07/2017 ai nn.25128/3542, nascente da
decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 03/04/2017 per Euro 30.000,00
(15.673,94 s.c.), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop. con
sede in Ragusa, contro ██████████ ed altri, sopra il cespite G (sulla quota di
1/15)

**CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,
Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1**

SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto il 15/04/2016 ai nn.13818/10710,
ordinanza del Tribunale di Catania del 11/04/2016, a favore del Fallimento
██████████ società cooperativa in liquidazione con sede in ██████████
C.f. ██████████ contro ██████████ sopra
il Cespite H ed altri immobili.

Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 02/11/2020 ai nn.42411/10124

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 10/07/2017 ai nn.25128/3542, nascente da
decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 03/04/2017 per Euro 30.000,00
(15.673,94 s.c.), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop. con
sede in Ragusa, contro ██████████ ed altri, sopra il cespite H (sulla quota di
1/15)

CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,

Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1

SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto il 15/04/2016 ai nn.13818/10710, ordinanza del Tribunale di Catania del 11/04/2016, a favore del Fallimento [REDACTED] società cooperativa in liquidazione con sede in [REDACTED]

C.f. [REDACTED] contro [REDACTED] sopra il Cespite I ed altri immobili.

Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 02/11/2020 ai nn.42411/10124

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 10/07/2017 ai nn.25128/3542, nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 03/04/2017 per Euro 30.000,00 (15.673,94 s.c.), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop. con sede in Ragusa, contro [REDACTED] ed altri, sopra il cespite I (sulla quota di 1/15)

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

CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2,

Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2

appartamento ubicato in **Gravina di Catania (CT), Via Curzio Malaparte n.4, piano secondo**, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Gravina di Catania al **“Foglio n.2 Part. n.2296, Sub. n.4, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 89 m², escluso aree scoperte 83 m², Rendita € 322,79”**.

La planimetria catastale del bene risulta conforme allo stato dei luoghi.

I dati catastali sono conformi a quanto riportato nell'ordinanza di sequestro e conversione in pignoramento.

CESPITE B) Appartamento in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14, in capo al Debitore n.1

quota di 1/2 di appartamento ubicato in Camporotondo Etneo (CT), Via Roma n.72, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Camporotondo Etneo al "Foglio n.1 Part. n.1467, Sub. n.14, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 117 m², escluso aree scoperte 109 m², Rendita € 371,85".

La planimetria catastale del bene risulta conforme allo stato dei luoghi; è presente solamente una veranda in una porzione del ballatoio che non inficia la planimetria catastale, che non si ritiene quindi necessario aggiornare.

I dati catastali sono conformi a quanto riportato nell'ordinanza di sequestro e conversione in pignoramento.

CESPITE C) Garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.29, in capo al Debitore n.1

quota di 1/2 di garage ubicato in Camporotondo Etneo (CT), Via Roma n.72, piano seminterrato, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Camporotondo Etneo al "Foglio n.1 Part. n.1467, Sub. n.29, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 22m², Superficie catastale 22 m², Rendita € 55,67".

La planimetria catastale del bene risulta conforme allo stato dei luoghi.

I dati catastali sono conformi a quanto riportato nell'ordinanza di sequestro e conversione in pignoramento.

CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1

quota di 1/15 di tratto di terreno ubicato in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, identificato al Catasto Terreni del Comune di Misterbianco al "Foglio



n.7 Part. n.611, Qualità incolto produttivo, Classe U, Superficie 1.150m², Reddito dominicale € 0,12, Reddito agrario € 0,12”

I dati catastali sono conformi a quanto riportato nell'ordinanza di sequestro e conversione in pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002, Sub.9, in capo al Debitore n.1

quota di 2/35 di appartamento ubicato in Catania (CT), Via Vivaio n.129, piano terra, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al “Foglio n.69 Part. n.21002, Sub. n.9, Categoria A/5, Classe 9, Consistenza 1 vano, Superficie catastale 32 m², escluso aree scoperte 32 m², Rendita € 51,65”.

La planimetria catastale del bene risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi; durante il sopralluogo si è rilevato che è presente un'apertura che mette in collegamento tale cespite con un altro immobile, ma non si ritiene aggiornare la planimetria catastale in quanto tale apertura dovrà essere chiusa.

I dati catastali sono conformi a quanto riportato nell'ordinanza di sequestro e conversione in pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1

quota di 1/15 di appartamento ubicato in Catania (CT), Via Stefano Carombene n.22, piano seminterrato, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al “Foglio n.69 Part. n.21323, Sub. n.3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 33 m², escluso aree scoperte 33 m², Rendita € 72,30”.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La planimetria catastale del bene risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi; durante il sopralluogo è stata rilevata una modifica interna inerente la realizzazione di un vano WC, ma non si ritiene strettamente necessario elaborare una



nuova planimetria catastale in questa sede; dovrà comunque essere cura dell'eventuale acquirente aggiornare la planimetria catastale.

I dati catastali sono conformi a quanto riportato nell'ordinanza di sequestro e conversione in pignoramento.



CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1

quota di 1/15 di appartamento ubicato in Catania (CT), Via Stefano Carombene n.22, piano terra, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al "Foglio n.69 Part. n.21323, Sub. n.4, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 63 m², escluso aree scoperte 63 m², Rendita € 119,30".

La planimetria catastale del bene risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi; durante il sopralluogo è stata rilevata una modifica interna inerente lo spostamento del vano WC, ma non si ritiene strettamente necessario elaborare una nuova planimetria catastale in questa sede; dovrà comunque essere cura dell'eventuale acquirente aggiornare la planimetria catastale.

I dati catastali sono conformi a quanto riportato nell'ordinanza di sequestro e conversione in pignoramento.



CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1

quota di 1/15 di appartamento ubicato in Catania (CT), Via Stefano Carombene n.22, piano primo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al "Foglio n.69 Part. n.21323, Sub. n.5, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 75 m², escluso aree scoperte 72 m², Rendita € 209,17".

La planimetria catastale del bene risulta conforme allo stato dei luoghi.

I dati catastali sono conformi a quanto riportato nell'ordinanza di sequestro e conversione in pignoramento.



CESPITE D) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1

quota di 1/15 di appartamento ubicato in Catania (CT), Via Stefano Carombene n.22, piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al "Foglio n.69 Part. n.21323, Sub. n.7, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 78 m², escluso aree scoperte 76 m², Rendita € 185,92".

La planimetria catastale del bene risulta conforme allo stato dei luoghi.

I dati catastali sono conformi a quanto riportato nell'ordinanza di sequestro e conversione in pignoramento.

h) In merito all'ottavo punto dell'incarico, e precisamente: *"indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell'i beni/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente"*

CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2, Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gravina di Catania, assetto ed utilizzazione del territorio attività igienico sanitarie, si legge che l'immobile pignorato ricade in **zona C2, Edilizia residenziale** ai sensi del PRG approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale urbanistica dell'ARTA n.657 del 7 luglio 2008. Per le specifiche prescrizioni della Zona Territoriale Omogenea si rimanda al Certificato di Destinazione urbanistica (vedasi CDU, allegato n.06) e/o al PRG adottato.

CESPITE B) Appartamento in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14, in capo al Debitore n.1

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Camporotondo Etneo, Area tecnica, si legge che l'immobile pignorato ricade in **zona B1, consolidata e di completamento** ai sensi del PRG del 16/03/2007. Per le specifiche prescrizioni della Zona Territoriale Omogenea Centro Storico si rimanda al Certificato di Destinazione urbanistica (vedasi CDU, allegato n.06) e/o al PRG adottato.



CESPITE C) Garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467,
Sub.29, in capo al Debitore n.1

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Camporotondo Etneo, Area tecnica, si legge che l'immobile pignorato ricade in **zona B1, consolidata e di completamento** ai sensi del PRG del 16/03/2007. Per le specifiche prescrizioni della Zona Territoriale Omogenea Centro Storico si rimanda al Certificato di Destinazione urbanistica (vedasi CDU, allegato n.06) e/o al PRG adottato.

CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Misterbianco, settore Urbanistica, si legge che il terreno pignorato ricade **in parte in zona B3, Area dei piani di recupero, ed i parte in zona destinata alla viabilità**, ai sensi del PRG del 19/11/2001.

Inoltre l'intero territorio comunale è soggetto al vincolo aeroportuale.

Per le specifiche prescrizioni della Zona Territoriale Omogenea si rimanda al Certificato di Destinazione urbanistica (vedasi CDU, allegato n.06) e/o al PRG adottato.

CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002,
Sub.9, in capo al Debitore n.1

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Catania, Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio, si legge che l'immobile pignorato ricade all'interno della **in zona territoriale omogenea B, nonché in zona "L" simbolo "N" del PRG vigente**. Ricade inoltre nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea. Per le specifiche prescrizioni della Zona Territoriale Omogenea si rimanda al Certificato di Destinazione urbanistica (vedasi CDU, allegato n.06) e/o al PRG adottato.



CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Catania, Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio, si legge che l'immobile pignorato ricade all'interno della in **zona territoriale omogenea A, nonché all'interno del programma integrato di intervento San Cristoforo sud**. Ricade inoltre nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea. Per le specifiche prescrizioni della Zona Territoriale Omogenea si rimanda al Certificato di Destinazione urbanistica (vedasi CDU, allegato n.06) e/o al PRG adottato.

CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Catania, Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio, si legge che l'immobile pignorato ricade all'interno della in **zona territoriale omogenea A, nonché all'interno del programma integrato di intervento San Cristoforo sud**. Ricade inoltre nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea. Per le specifiche prescrizioni della Zona Territoriale Omogenea si rimanda al Certificato di Destinazione urbanistica (vedasi CDU, allegato n.06) e/o al PRG adottato.

CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Catania, Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio, si legge che l'immobile pignorato ricade all'interno della in **zona territoriale omogenea A, nonché all'interno del programma integrato di intervento San Cristoforo sud**. Ricade inoltre nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea. Per le specifiche prescrizioni della Zona Territoriale Omogenea si



rimanda al Certificato di Destinazione urbanistica (vedasi CDU, allegato n.06) e/o al PRG adottato.



CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Catania, Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio, si legge che l'immobile pignorato ricade all'interno della in **zona territoriale omogenea A, nonché all'interno del programma integrato di intervento San Cristoforo sud**. Ricade inoltre nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea. Per le specifiche prescrizioni della Zona Territoriale Omogenea si rimanda al Certificato di Destinazione urbanistica (vedasi CDU, allegato n.06) e/o al PRG adottato.

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

CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2, Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2

L'immobile fu realizzato intorno gli anni 1960 in assenza di provvedimenti autorizzativi; successivamente fu richiesta, ed ottenuta, Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 17/03/2010 al n.26.

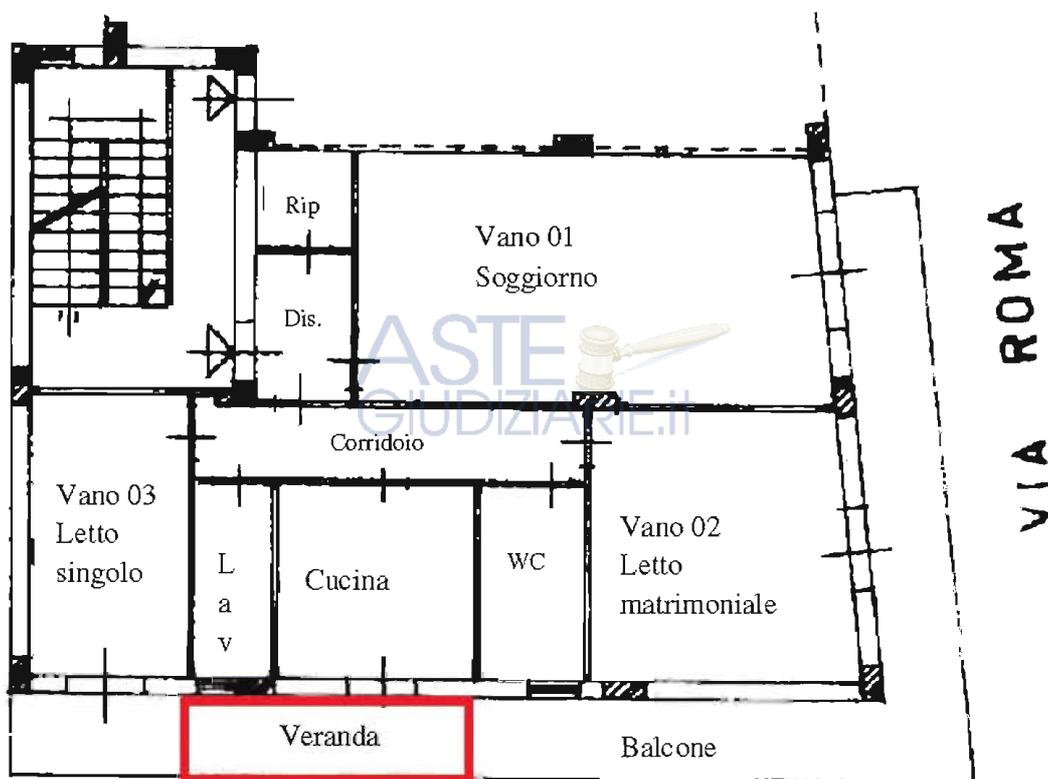
A seguito di sopralluogo si rileva che lo stato dei luoghi è conforme al progetto approvato in sanatoria. Non sono state rilevate difformità e/o abusi.



CESPITE B) Appartamento in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14, in capo al Debitore n.1

L'immobile pignorato fu legittimamente edificato fra il 1993 ed il 1997 giusta Concessione Edilizia n.14/92 del 15/01/1993 e successiva variante n. 19/95 del 24/03/1997.

Il fabbricato è dotato di certificato di abitabilità, benchè parziale in quanto non riguarda il piano interrato destinato a garage, e quindi è già stata certificata la conformità della costruzione ai progetti approvati. A seguito di sopralluogo non sono state rilevate difformità. Come specificato al precedente punto g), è stato però rilevato che nel cespite B è stata edificata una veranda in una porzione del ballatoio segnalata graficamente nella sottostante planimetria.



Stralcio della planimetria catastale rielaborata

CESPITE C) Garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467,

Sub.29, in capo al Debitore n.1

L'immobile pignorato fu **legittimamente edificato fra il 1993 ed il 1997 giusta Concessione Edilizia n.14/92 del 15/01/1993 e successiva variante n. 19/95 del 24/03/1997.**

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità del piano sottostrada ove è ubicato il cespite, e non è quindi possibile affermare se il cespite sia totalmente conforme o meno ai provvedimenti autorizzativi. In fase di sopralluogo si è potuto accertare che il piano garage rispetta quanto previsto nella relazione tecnica presente agli atti del comune di Camporotondo.

CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1

Trattasi di terreno non urbanizzato ne edificato nel quale quindi non sono stati rilevati atti per la verifica di conformità.

CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002,

Sub.9, in capo al Debitore n.1

Dallo studio dei caratteri tipologici del cespite si ritiene che fu **edificato in data certamente anteriore al 1942**; a dimostrazione di ciò si segnala che la planimetria catastale fu presentata presso i competenti uffici già nel 1940.

Presso il comune di Catania non sono stati trovati atti di assenso per l'edificazione di tale cespite, il cui **intervento** si ritiene comunque **legittimo**, in quanto va precisato che l'obbligo di richiesta di titolo edificatorio insorse solamente nel 1942, mentre tale cespite fu edificato in data precedente.

Come già segnalato nel quesito g) è presente un vano di passaggio verso un altro immobile che non è presente nella planimetria catastale.



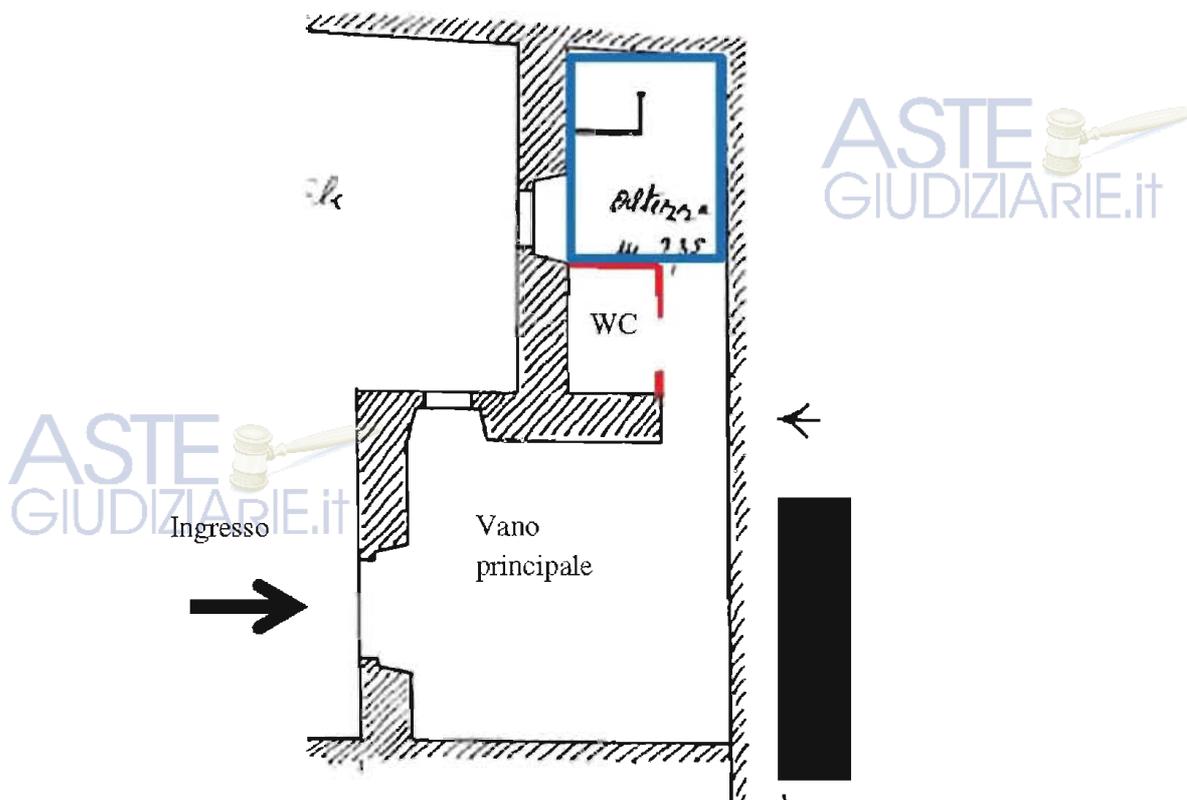


Stralcio della planimetria catastale con indicazione, in rosso, del vano di passaggio ad altro immobile

CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1

Il cespite pignorato fu **legittimamente edificato** intorno il 1940 giusta Licenza di costruire n.1806 del 26/09/1936 in ditta **Guglielmino Domenico**.

Rispetto al provvedimento autorizzativo, nonché rispetto la planimetria catastale, sono presenti alcune modifiche della distribuzione interna degli spazi; si è inoltre rilevato che l'altezza interna del cespite non è di 3,10m come da relazione tecnica allegata al provvedimento autorizzativo ma è pari a 2,25m (nella planimetria catastale viene invece indicata un'altezza di 2,35m).



Stralcio della planimetria catastale rielaborata, in rosso le modifiche rilevate, in blu il vano non accessibile

CESPITE G) Appartamento in Catania (CT). Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1

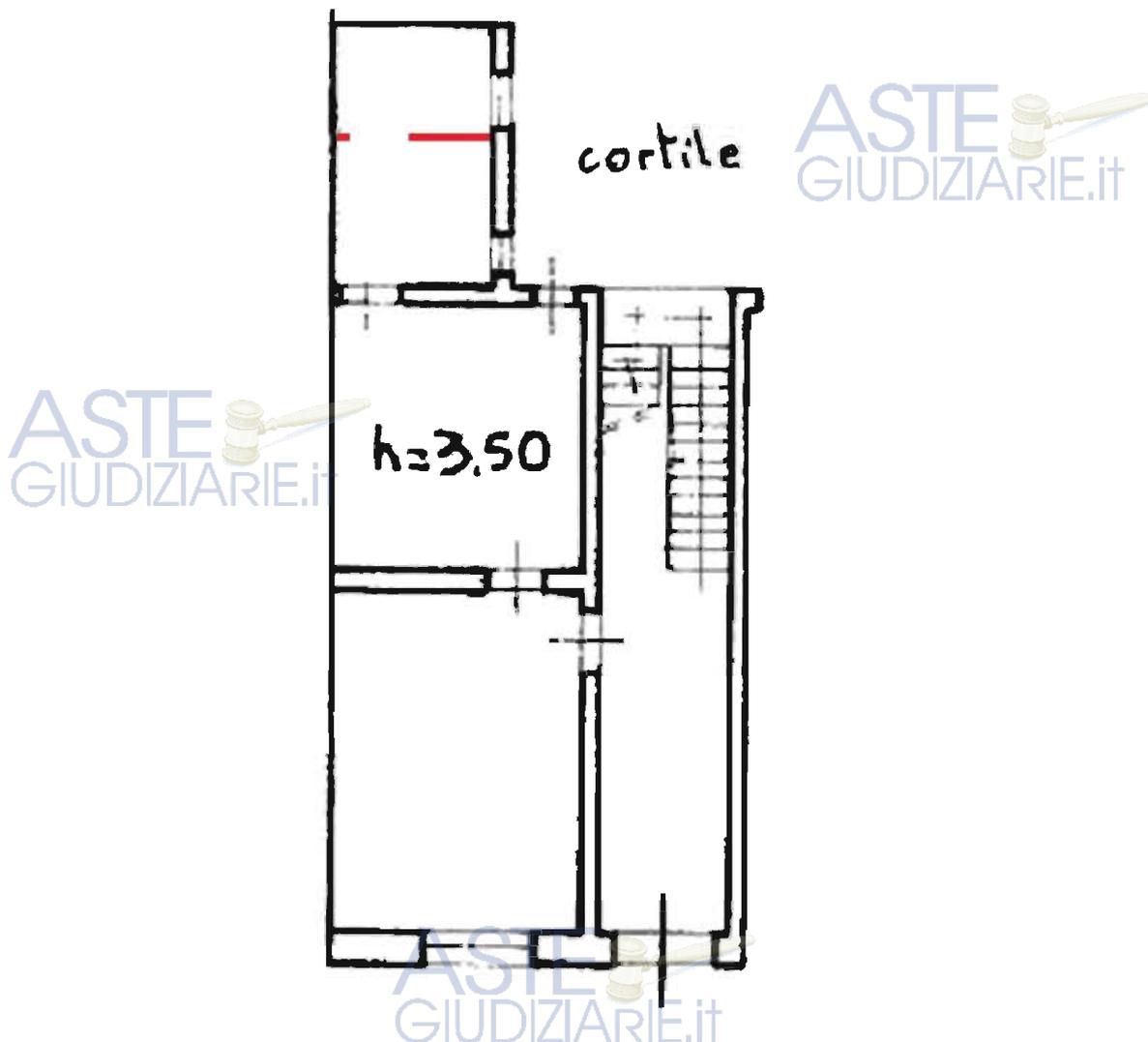
Il cespite pignorato fu **legittimamente edificato intorno il 1940 giusta Licenza di costruire n.1806 del 26/09/1936 in ditta Guglielmino Domenico.**

Rispetto al provvedimento autorizzativo sono state rilevate diverse modifiche della distribuzione interna degli spazi; alcune di tali modifiche furono già segnalate nella planimetria catastale presentata nel 1973, altre invece non sono mai state segnalate.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



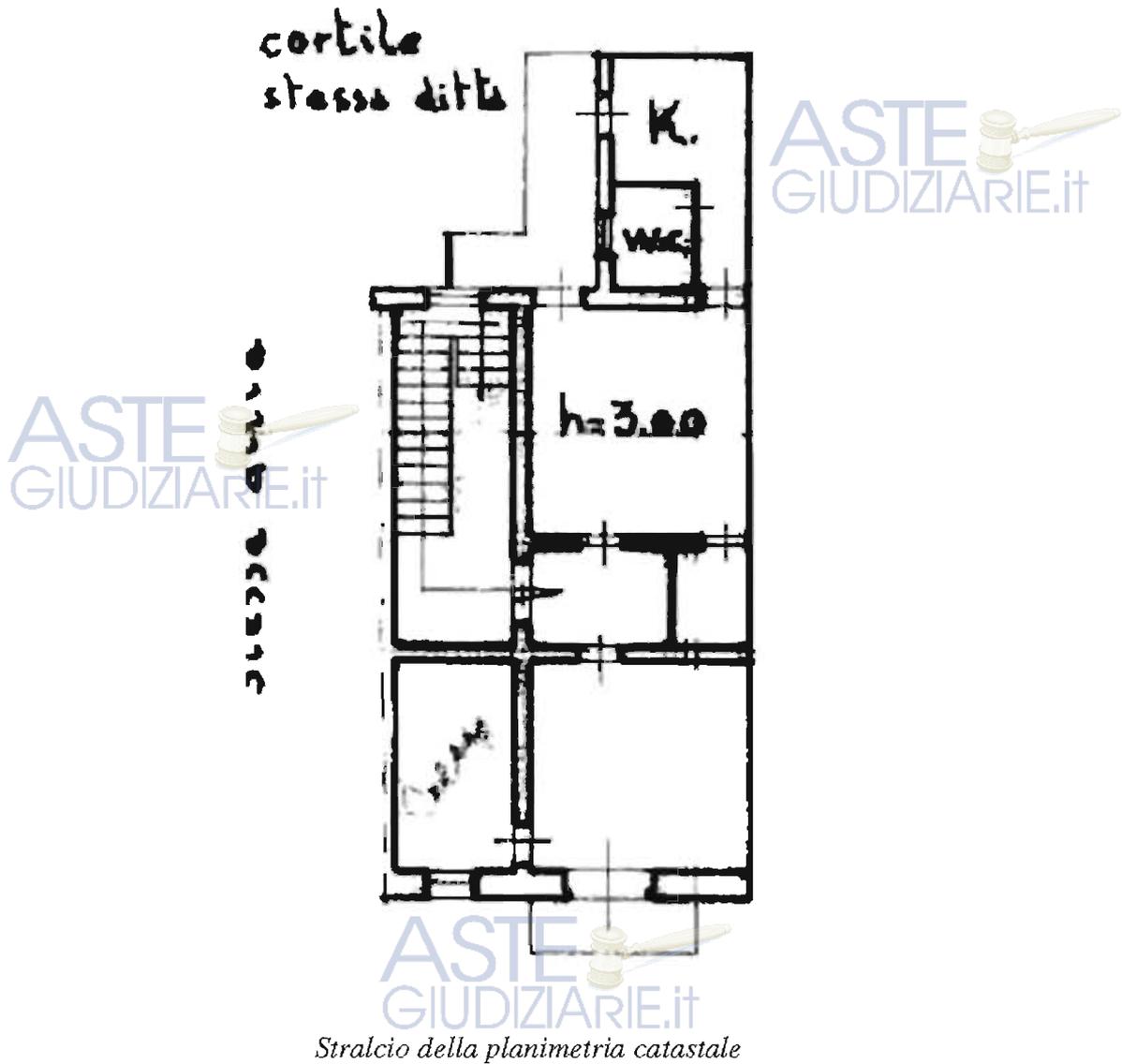


Stralcio della planimetria catastale rielaborata, in rosso evidenza del tramezzo non segnalato

CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1

Il cespite pignorato fu legittimamente edificato intorno il 1940 giusta Licenza di costruire n.1806 del 26/09/1936 in ditta Guglielmino Domenico.

Rispetto al provvedimento autorizzativo sono state riscontrate lievi differenze della distribuzione interna degli spazi; tali modifiche furono già segnalate nella planimetria catastale presentata nel 1973.



CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1

Il cespite pignorato fu edificato intorno agli anni 1940 in assenza di titolo edificatorio. Si tratta del piano secondo ed ultimo di un fabbricato legittimamente edificato a seguito di Licenza di costruire n.1806 del 26/09/1936 in ditta Guglielmino Domenico; tale Licenza legittimava la realizzazione dei piani seminterrato, terra e primo ma non il piano secondo.

Dallo studio dei caratteri tipologici si ritiene che il piano secondo fu realizzato contestualmente ai piani sottostanti intorno al 1940, quindi prima dell'obbligo di richiesta



di titolo edificatorio che insorse nel 1942, si ritiene quindi che l'immobile sia stato **legittimamente edificato**.

Si precisa che la planimetria catastale fu presentata nel 1973 in pari data delle planimetrie catastali degli immobili sottostanti. La planimetria catastale riportata in allegato alla presente relazione fa invece riferimento all'ultima distribuzione planimetrica realizzata in epoca recente.

j) In merito al decimo punto dell'incarico, e precisamente: *"in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere"*;

CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2, Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2

Non sono stati rilevati abusi.

CESPITE B) Appartamento in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14, in capo al Debitore n.1

Come già indicato al punto i) è stata realizzata una veranda in assenza di comunicazione al Comune di Camporotondo; tale abuso è sanabile presentando una CILA (Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori) con sanzione pari ad €1.000,00 per averla presentata ad opere ultimate. Si dovranno inoltre pagare i diritti per la realizzazione della veranda pari ad €150,00 più i diritti di segreteria per la presentazione della CILA; la pratica va presentata da opportuno tecnico asseveratore, ed il costo presunto per parcella professionale ammonta a circa € 1.000,00.

Il costo totale per la regolarizzazione della veranda ammonta quindi a circa € 2.500,00.

CESPITE C) Garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467,

Sub.29, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi.



CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe

Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1

Trattasi di terreno non urbanizzato ne edificato nel quale quindi non sono presenti fabbricati.



CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002,

Sub.9, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi; si segnala solamente che il vano di passaggio ad altro immobile segnalato nel quesito g) e nel quesito i) non è legittimo in quanto costituirebbe accorpamento di due unità immobiliari distinte, ed andrà quindi chiuso con un costo presunto di €1.000.



CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,

Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi. Si segnala però che l'altezza utile rilevata non è sufficiente per rendere l'immobile abitabile nonostante la categoria catastale dichiarata sia residenziale.

CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,

Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi ma solamente differenze nella distribuzione interna degli spazi che possono essere sanate mediante la presentazione di una CLA per interventi già eseguiti e l'aggiornamento catastale con presentazione della DOcFA.



Il costo presunto per la pratica di aggiornamento ammonta a circa 2.000€ compreso gli oneri per le dovute sanzioni.



CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi.



CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi ma solamente differenze nella distribuzione interna degli spazi che possono essere sanate mediante la presentazione di una CILA per interventi già eseguiti e l'aggiornamento catastale con presentazione della DOCCA.

Il costo presunto per la pratica di aggiornamento ammonta a circa 2.000€ compreso gli oneri per le dovute sanzioni.



K) In merito all'undicesimo punto dell'incarico, e precisamente: *"verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e relativi costi"*;



CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2, Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2

Non sono stati rilevati abusi da condonare.



CESPITE B) Appartamento in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi da condonare.



CESPITE C) Garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.29, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi da condonare.



CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1

Trattasi di terreno non urbanizzato ne edificato nel quale quindi non sono presenti fabbricati.

CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002, Sub.9, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi da condonare.



CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi da condonare.

CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi da condonare.



CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,
Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi da condonare.



CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,
Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi da condonare.



I) In merito al dodicesimo punto dell'incarico, e precisamente: *"in caso di immobili abusivi, 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota"*;

CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2,
Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2

Non sono stati rilevati abusi non sanabili.



CESPITE B) Appartamento in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1,
Part.1467, Sub.14, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi non sanabili.

CESPITE C) Garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467,
Sub.29, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi non sanabili.



CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1

Trattasi di terreno non urbanizzato ne edificato nel quale quindi non sono presenti fabbricati.



CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002, Sub.9, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi non sanabili.



CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi non sanabili.

CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi non sanabili.



CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi non sanabili.

CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati abusi non sanabili.



m) In merito al tredicesimo punto dell'incarico, e precisamente: *“verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”*;

CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2, Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2

Nessuna formalità, vincoli od oneri rilevati.

CESPITE B) Appartamento in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14, in capo al Debitore n.1

Nessuna formalità, vincoli od oneri rilevati.

CESPITE C) Garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.29, in capo al Debitore n.1

Nessuna formalità, vincoli od oneri rilevati.

CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1

Nessuna formalità, vincoli od oneri rilevati.

CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002, Sub.9, in capo al Debitore n.1

Nessuna formalità, vincoli od oneri rilevati.

CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1

Nessuna formalità, vincoli od oneri rilevati.



CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,
Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1

Nessuna formalità, vincoli od oneri rilevati.



CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,
Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1

Nessuna formalità, vincoli od oneri rilevati.



CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,
Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1

Nessuna formalità, vincoli od oneri rilevati.

n) In merito al quattordicesimo punto dell'incarico, e precisamente: *“verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente”*;

CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2,
Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2

Nessuna formalità, vincoli od oneri rilevati.



CESPITE B) Appartamento in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1,
Part.1467, Sub.14, in capo al Debitore n.1

Nessuna formalità, vincoli od oneri rilevati.

CESPITE C) Garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467,
Sub.29, in capo al Debitore n.1

Nessuna formalità, vincoli od oneri rilevati.



CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1

Nessuna formalità, vincoli od oneri rilevati.



CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002, Sub.9, in capo al Debitore n.1

Nessuna formalità, vincoli od oneri rilevati.



CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1

Nessuna formalità, vincoli od oneri rilevati.

CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1

Nessuna formalità, vincoli od oneri rilevati.



CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1

Nessuna formalità, vincoli od oneri rilevati.

CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1

Nessuna formalità, vincoli od oneri rilevati.



o) In merito al quindicesimo punto dell'incarico, e precisamente: *“verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”*;

CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2, Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato per cui **non sono stati rilevati gravami quali censo, livello od uso civico.**

CESPITE B) Appartamento in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14, in capo al Debitore n.1

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato per cui **non sono stati rilevati gravami quali censo, livello od uso civico.**

CESPITE C) Garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.29, in capo al Debitore n.1

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato per cui **non sono stati rilevati gravami quali censo, livello od uso civico.**

CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1

Non sono stati rilevati gravami quali censo, livello od uso civico.

CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002, Sub.9, in capo al Debitore n.1

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato per cui **non sono stati rilevati gravami quali censo, livello od uso civico.**

CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,
Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato per cui **non sono stati rilevati gravami quali censo, livello od uso civico.**



CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,
Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato per cui **non sono stati rilevati gravami quali censo, livello od uso civico.**



CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,
Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato per cui **non sono stati rilevati gravami quali censo, livello od uso civico.**

CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,
Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato per cui **non sono stati rilevati gravami quali censo, livello od uso civico.**



p) In merito al sedicesimo punto dell'incarico, e precisamente: *“accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*;



CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2, Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2

Per dichiarazione del debitore le spese fisse ammontano a circa 20€ al mese per la fornitura di energia elettrica ad uso illuminazione parti comuni, e sempre per dichiarazione del debitore non risultano spese straordinarie già deliberate all'atto del sopralluogo.

CESPITE B) e C) Appartamento e Garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14 e 29, in capo al Debitore n.1

La quota ordinaria annua da corrispondere per la gestione del condominio ammonta a circa 650,00€.

Le quote ordinarie degli anni 2020 e 2021 non risultano pagate, così come le spese straordinarie sostenute per espurgo pari a circa 110,0€.

Risulta inoltre a carico del Debitore n.1 il compenso per spese legali sostenute da condominio pari a circa 1.200,00€

CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1

Trattasi di terreno non urbanizzato ne edificato nel quale quindi non sono presenti fabbricati.

CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002, Sub.9, in capo al Debitore n.1

Trattasi di abitazione al piano terra di edificio a più elevazioni fuori terra, con accesso privato. All'atto del sopralluogo non risultano spese straordinarie già deliberate.

CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1



Le spese fisse ammontano a circa 15€ al mese per la fornitura di per dichiarazione del debitore non risultano spese straordinarie già deliberate all'atto del sopralluogo.



CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1

Le spese fisse ammontano a circa 15€ al mese per la fornitura di per dichiarazione del debitore non risultano spese straordinarie già deliberate all'atto del sopralluogo.



CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1

Le spese fisse ammontano a circa 15€ al mese per la fornitura di per dichiarazione del debitore non risultano spese straordinarie già deliberate all'atto del sopralluogo.

CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1



Le spese fisse ammontano a circa 15€ al mese per la fornitura di per dichiarazione del debitore non risultano spese straordinarie già deliberate all'atto del sopralluogo.

q) In merito al diciassettesimo punto dell'incarico, e precisamente: *“accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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)”*



CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2, Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2

Dal certificato di residenza rilasciato dall'ANPR si evince che il Debitore n.2 possiede la propria residenza presso il Cespite A; inoltre a seguito del sopralluogo si ritiene che l'effettiva residenza del Debitore n.2 sia presso tale Cespite nel quale convive con il proprio nucleo familiare.

CESPITE B) Appartamento in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14, in capo al Debitore n.1

Dal certificato di residenza rilasciato dall'ANPR si evince che il Debitore n.1 possiede la propria residenza presso il Cespite B insieme alla moglie comproprietaria; durante il sopralluogo era presente la moglie comproprietaria dell'immobile e non il Debitore n.1 in quanto allo stato attuale, da quanto affermato dalla moglie, si trova in stato di detenzione forzata.

CESPITE C) Garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.29, in capo al Debitore n.1

Trattandosi di garage non è possibile che il Cespite C fosse adibito a residenza. All'atto del sopralluogo non sono stati rilevati dati utili per poter affermare che fosse locato, si ritiene quindi che fosse in uso al Debitore.

CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1

Trattandosi di terreno privo di fabbricati non è possibile che il Cespite D fosse adibito a residenza.

Dallo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo si ritiene che il Cespite non fosse affittato a terzi.



CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002, Sub.9, in capo al Debitore n.1

Dal certificato di residenza rilasciato dall'ANPR si evince che il Debitore n.1 non possiede la propria residenza presso il Cespite E, presso il quale è invece registrata la residenza del comproprietario di maggioranza. Quest'ultimo era presente durante il sopralluogo e si ritiene che la sua residenza sia effettivamente stabilita presso tale Cespite.

Tutti i comproprietari del Cespite E sono parenti di primo grado e nessun canone di locazione viene erogato a favore degli altri comproprietari, ivi compreso il Debitore.

CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1

Dal certificato di residenza rilasciato dall'ANPR si evince che il Debitore n.1 non possiede la propria residenza presso il Cespite F; all'atto del sopralluogo il Cespite era adibito a deposito, probabilmente non utilizzato da molto tempo, e non si ritiene fosse oggetto di locazione a terzi.

CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1

Dal certificato di residenza rilasciato dall'ANPR si evince che il Debitore n.1 non possiede la propria residenza presso il Cespite G; all'atto del sopralluogo il cespite era abitato da terzi con contratto di comodato ad uso gratuito registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 05/03/2018.

CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1

Dal certificato di residenza rilasciato dall'ANPR si evince che il Debitore n.1 non possiede la propria residenza presso il Cespite H; all'atto del sopralluogo il cespite era abitato da terzi in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo regolarmente registrato



presso l'Agenzia delle Entrate in data 21/01/2019. Si precisa che tale contratto era valido fino al 20/01/2020, ma il conduttore era presente all'atto del sopralluogo, si ritiene quindi che in forma tacita il contratto fosse stato rinnovato.

Il canone di locazione contrattualizzato è pari ad €2.400 annui, pari a 200€ al mese.

CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1

Dal certificato di residenza rilasciato dall'ANPR si evince che il Debitore n.1 non possiede la propria residenza presso il Cespite H; all'atto del sopralluogo il cespite era abitato da terzi in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 08/10/2018.

Il canone di locazione contrattualizzato è pari ad €600 annui, pari a 50€ al mese.

r) In merito al diciottesimo punto dell'incarico, e precisamente: *"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 A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2, Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2

I dati catastali dell'immobile sottoposto a pignoramento sono già stati indicati nel paragrafo a) e vengono di seguito riportati:

Catasto Edilizio Urbano del Comune di Gravina di Catania al "Foglio n.2 Part. n.2296, Sub. n.4, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 89 m², escluso aree scoperte 83 m², Rendita € 322,79

Il fabbricato è ubicato nell'area est del Comune di Gravina di Catania, a confine con il Comune di Tremestieri Etneo e Sant'Agata Li Battiati, area di poco esterna al centro storico di Gravina.

Si tratta di un'area prettamente **residenziale**, caratterizzata da fabbricati a più elevazioni fuori terra di natura condominiale; **non** sono presenti **molti servizi in zona** se non un tabacchino, qualche negozio di generi alimentari, una cartoleria, ma tutti i servizi principali quali poste, bar, farmacie sono facilmente raggiungibili in bicicletta o in automobile, o a piedi a distanza di una decina di minuti.

Non è possibile parcheggiare l'automobile lungo la Via C. Malaparte che nonostante sia a due sensi di marcia risulta essere una strada piuttosto stretta; non sono presenti garage privati annessi al fabbricato. E' quindi possibile parcheggiare solamente nelle strade limitrofe a poca distanza dal fabbricato.

Il fabbricato presenta **quattro elevazioni fuori terra** dal piano terra al piano terzo sottotetto (foto n.01); la **struttura portante** del fabbricato è in **calcestruzzo armato intelaiato a pilastri e travi**; l'edificazione risale **agli anni 1960-1970**.

Lo **stato manutentivo** del fabbricato risulta essere **buono**; il prospetto su Via Malaparte è interamente rivestito di mattonelle che ne rendono facile la pulizia senza l'ausilio di costosi ponteggi (foto n.02).

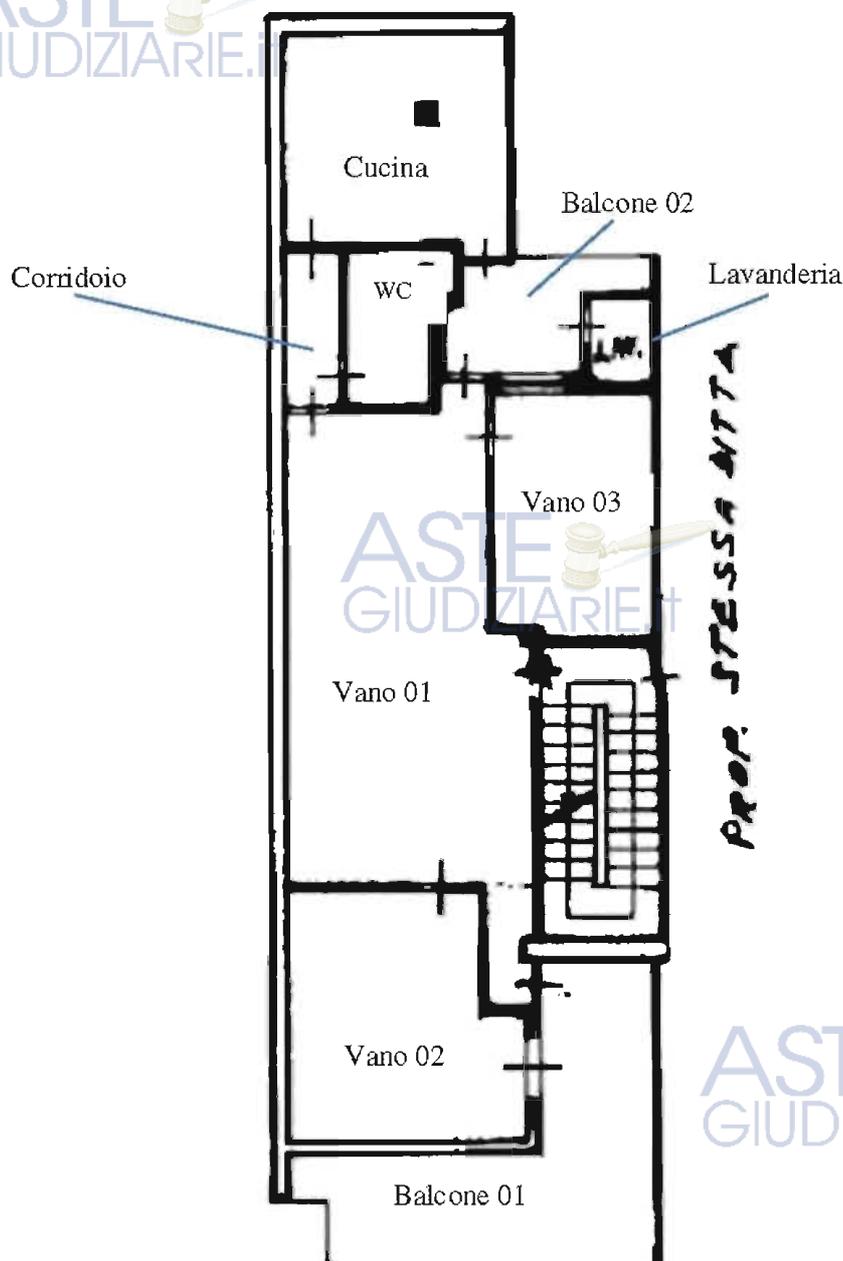
L'**accesso** avviene **dal portone pedonale** ubicato al civico n.4 di Via Curzio Malaparte (foto n.03) attraversato il quale si giunge in un piccolo **androne di accesso** (foto n.04) che conduce alla **scala condominiale** rivestita in marmo ed in buono stato di conservazione (foto n.05).

Giunti al **piano secondo** sono presenti due appartamenti fra cui, ad est, quello oggetto di pignoramento; entrati nell'appartamento si giunge ad un grande **vano 01 soggiorno** (foto nn.06-07) attraverso il quale si giunge, fra gli altri, al **vano 02** adibito



all'atto del sopralluogo a camera da letto matrimoniale (foto nn.08-09-10), al vano 03 adibito a camera da letto singola (foto nn.11-12-13), nonché ad un corridoio (foto n.14) che conduce alla zona servizi, ossia il vano WC (foto n.15) ed il vano cucina (16-17-18-19).

Completano l'appartamento un balcone angolare a cielo aperto (balcone 01) accessibile sia dal soggiorno che dal vano 02, camera da letto matrimoniale, (foto nn.20-21-22-23), ed un ulteriore balcone parzialmente coperto e parzialmente chiuso a veranda nel quale è presente la lavanderia (foto nn.24-25).



Stralcio della planimetria catastale rielaborata

L'altezza interna dei vani è pari a circa 2,90m.

È presente un **impianto di riscaldamento** con termosifoni in alluminio alimentato da caldaia a metano (foto n.26). È inoltre presente un **condizionatore a pompa di calore** installato nella camera da letto matrimoniale vano 02 (foto nn.27-28).

Il **livello delle finiture interne** è nella media; lo stato di manutenzione del cespite è molto buono.

Le superfici nette rilevate sono così suddivise:

VANI PRINCIPALI	SUPERFICIE netta	PERTINENZE	SUPERFICIE netta
Vano 01	30,00 mq	Balcone 01	16,00 mq
Vano 02	14,00 mq	Balcone 02	4,50 mq
Vano 03	10,00 mq		
Corridoio	2,00 mq		
Vano WC	4,00 mq		
Vano cucina	12,50 mq		
Lavanderia	1,50 mq		
TOTALE	74,00 mq		

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALI

La superficie commerciale si determina sommando alla superficie lorda dei vani principali, le superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo; la superficie lorda si ottiene misurando la superficie coperta, compreso tramezzature interne, e murature esterne (tramezzature e murature vengono computate fino allo spessore di 50cm in caso di proprietà esclusiva, e fino alla mezzera per le pareti in comune e non oltre 25 cm). A quest'ultima vanno sommate le superfici omogeneizzate di tutte le pertinenze, ossia le superfici nette moltiplicate per il più corretto coefficiente di omogeneizzazione.

Nel caso dell'appartamento pignorato, considerate le caratteristiche costruttive dello stesso, al fine di ottenere la superficie lorda dei vani principali si possono aumentare le superfici rilevate del 15% (coefficiente di omogeneizzazione pari ad 1,15); i balconi pari avranno invece coefficiente pari ad 0,30.

Vani principali e pertinenze	Superficie netta	Coefficiente di omogeneizzaz.	Superficie lorda/omogeneizzata	Superficie commerciale
Vani principali	74,00 mq	1,15	85,00 mq	85,00 mq
Balconi	20,50 mq	0,30	6,15 mq	6,00 mq
			TOTALE arrotond.	91,00 mq

CESPITE B) Appartamento in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14, in capo al Debitore n.1

I dati catastali dell'immobile sottoposto a pignoramento sono già stati indicati nel paragrafo a) e vengono di seguito riportati:

“Catasto Edilizio Urbano del Comune di Camporotondo Etneo al “**Foglio n.1 Part. n.1467, Sub. n.14**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 117 m², escluso aree scoperte 109 m², Rendita € 371,85”

Il fabbricato è ubicato nel Comune di **Camporotondo Etneo**, piccolo comune di circa 5.000 abitanti, nella zona sud del nucleo urbano caratterizzato da un piccolo centro storico e da una zona di completamento urbano all'interno della quale si trova il fabbricato.

L'asse viario principale di tale zona di completamento è la Via Roma, sulla quale si affaccia il fabbricato. Tutta la Via Roma è caratterizzata da abitazioni plurifamiliari a due o tre piani di non antica realizzazione.

In zona sono presenti servizi generali quali bar, panificio, cartoleria, ufficio postale, ma essendo inserito in un contesto cittadino di piccole dimensioni si possono facilmente raggiungere in auto o bicicletta tutti i servizi quali parco giochi, farmacie, scuole, uffici comunali.

Il fabbricato presenta **tre elevazioni fuori terra dal piano terra al piano secondo più piano seminterrato con i garage** (foto n.01); al piano terra è presente un porticato dal quale si accede ad alcune botteghe con affaccio su Via Roma, mentre la retrostante porzione del piano terra, nonché i piani primo e secondo, sono a carattere residenziale.

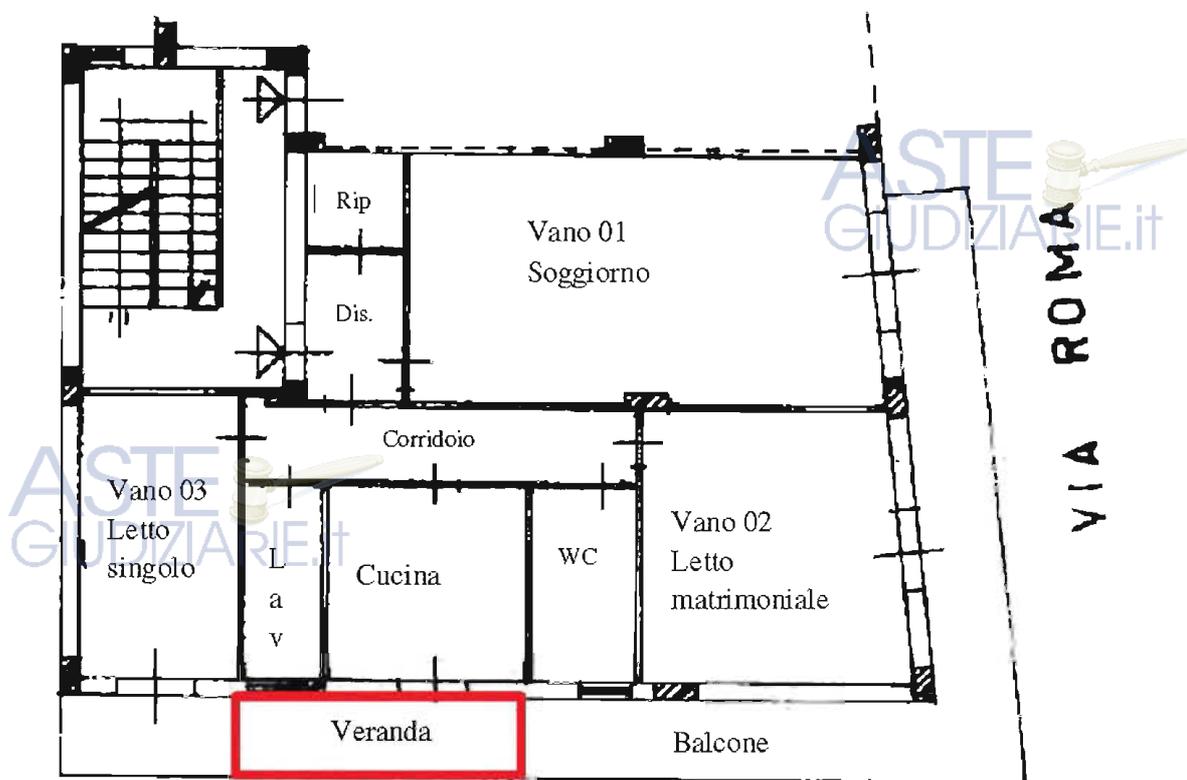
All'area residenziale del fabbricato si accede attraversando un cancelletto pedonale che fiancheggia il prospetto sud-ovest del fabbricato, accanto il quale è ubicato anche il cancello carrabile e la rampa che conduce al piano seminterrato ove sono ubicati i garage (foto n.02).

La **struttura portante** del fabbricato è in **calcestruzzo armato intelaiato a pilastri e travi**; l'edificazione risale **agli inizi del decennio 1990**.

Lo **stato manutentivo** del fabbricato risulta essere **molto buono**; il calcestruzzo a vista del portico e dei ballatoi è in ottimo stato di conservazione così come la finitura della facciata. Anche le finiture interne si presentano in buono stato manutentivo.

Il condominio presenta due scale di accesso ai piani superiori, una che conduce agli appartamenti con affaccio su via Roma, ed una che conduce agli appartamenti retrostanti. Accedendo al vano scala che conduce agli appartamenti con affaccio su Via Roma (foto n.03), e percorrendo interamente le rampe di scale, si giunge al **piano secondo** ove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento; **non è presente alcun ascensore**.

Attraversando il portone di ingresso (foto n.04) si giunge ad un **disimpegno di ingresso** (foto n.05) che separa la zona soggiorno dalla zona notte e servizi. Nel disimpegno di ingresso sono presenti due porte, una che conduce ad un piccolo **vano ripostiglio** (foto n.06) ed una che conduce al **vano soggiorno** (vano 01, foto nn.07-08), ed è inoltre in diretto collegamento al **corridoio** che conduce alla zona notte e servizi (foto n.09). Sono presenti due vani adibiti a **camere da letto**, **una matrimoniale** con affaccio su Via Roma (vano 02, foto nn.10-11) ed **una cameretta** con affaccio sulla rampa di accesso ai garage (vano 03, foto nn.12-13). Sono inoltre presenti un **vano cucina** (foto nn.14-15), un **vano WC** (foto n.16) ed un **vano lavanderia** (foto n.17). Completa l'appartamento un grande **balcone angolare** che contorna l'intero appartamento e nel quale è stato realizzato un **vano verandato** (foto nn.18-19-20-21).



Stralcio della planimetria catastale rielaborata

L'altezza interna di tali vani è pari a circa 2,90m. L'appartamento risulta ben esposto ed illuminato da luce naturale presentando affacci sui prospetti sud-est e sud-ovest, i più soleggiati.

L'appartamento è dotato di **impianto di riscaldamento autonomo** con caldaia a metano e termosifoni in alluminio. Inoltre sono presenti **due split a pompa di calore** per il riscaldamento e raffrescamento nel vano cucina e nella camera da letto matrimoniale.

L'appartamento si presenta in **ottimo stato manutentivo**, sono però state rilevate alcune **tracce di umidità** risalenti probabilmente alle forti piogge degli ultimi mesi avvenute in concomitanza della caduta di cenere vulcanica che ha otturato molte grondaie.

L'immobile è dotato di **certificato di agibilità** (ex certificato di abitabilità).

Le superfici nette rilevate sono così suddivise:



VANI PRINCIPALI	SUPERFICIE netta	PERTINENZE	SUPERFICIE netta
Disimpegno	2,00 mq	Balcone	30,00 mq
Ripostiglio	4,00 mq		
Vano 01	33,00 mq		
Corridoio	8,00 mq		
Vano 02	19,50 mq		
Vano 03	12,00 mq		
Lavanderia	4,00 mq		
Cucina	11,00 mq		
Vano WC	5,50 mq		
TOTALE	99,00 mq		

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale si determina sommando alla superficie lorda dei vani principali, le superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo; la superficie lorda si ottiene misurando la superficie coperta, compreso tramezzature interne, e murature esterne (tramezzature e murature vengono computate fino allo spessore di 50cm in caso di proprietà esclusiva, e fino alla mezzera per le pareti in comune e non oltre 25 cm). A quest'ultima vanno sommate le superfici omogeneizzate di tutte le pertinenze, ossia le superfici nette moltiplicate per il più corretto coefficiente di omogeneizzazione.

Nel caso dell'appartamento pignorato, considerate le caratteristiche costruttive dello stesso, al fine di ottenere la superficie lorda dei vani principali si possono aumentare le superfici rilevate del 17% (coefficiente di omogeneizzazione pari ad 1,17), invece il balcone va considerato al 30%, coefficiente pari a 0,30.

Vani principali e pertinenze	Superficie netta	Coefficiente di omogeneizzaz.	Superficie lorda/omogeneizzata	Superficie commerciale
Vani principali	99,00 mq	1,17	115,83 mq	116,00 mq
Balcone	30,00 mq	0,30	9,00 mq	9,00 mq
			TOTALE arrotond.	125,00 mq

CESPITE C) Garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467,

Sub.29, in capo al Debitore n.1

I dati catastali dell'immobile sottoposto a pignoramento sono già stati indicati nel paragrafo a) e vengono di seguito riportati:

“Catasto Edilizio Urbano del Comune di Camporotondo Etneo al “Foglio n.1 Part. n.1467, Sub. n.29, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 22m², Superficie catastale 22 m², Rendita € 55,67”

Il fabbricato è ubicato nel Comune di **Camporotondo Etneo**, piccolo comune di circa 5.000 abitanti, nella zona sud del nucleo urbano caratterizzato principalmente da un piccolo centro storico e da una zona di completamento urbano all'interno della quale si trova il fabbricato.

L'asse viario principale di tale zona di completamento è la Via Roma, sulla quale si affaccia il fabbricato. Tutta la Via Roma è caratterizzata da abitazioni plurifamiliari a due o tre piani di non antica realizzazione.

In zona sono presenti servizi generali quali bar, panificio, cartoleria, ufficio postale, ma essendo inserito in un contesto cittadino di piccole dimensioni si possono facilmente raggiungere in auto o bicicletta tutti i servizi quali parco giochi, farmacie, scuole, uffici comunali.

Il fabbricato presenta **tre elevazioni fuori terra dal piano terra al piano secondo più piano seminterrato con i garage** (foto n.01); al piano terra è presente un porticato dal quale si accede ad alcune botteghe con affaccio su Via Roma, mentre la retrostante porzione del piano terra, nonché i piani primo e secondo, sono a carattere residenziale.

All'area residenziale del fabbricato si accede attraversando un cancelletto pedonale che fiancheggia il prospetto sud-ovest del fabbricato, accanto il quale è ubicata anche il cancello carrabile e la rampa che conduce al piano seminterrato ove sono ubicati i garage (foto n.02).

La **struttura portante** del fabbricato è in **calcestruzzo armato intelaiato a pilastri e travi**; l'edificazione risale **agli inizi del decennio 1990**.

Lo **stato manutentivo** del fabbricato risulta essere **molto buono**; il calcestruzzo a vista del portico e dei ballatoi è in ottimo stato di conservazione così come la finitura della facciata. Anche le finiture interne si presentano in buono stato manutentivo.

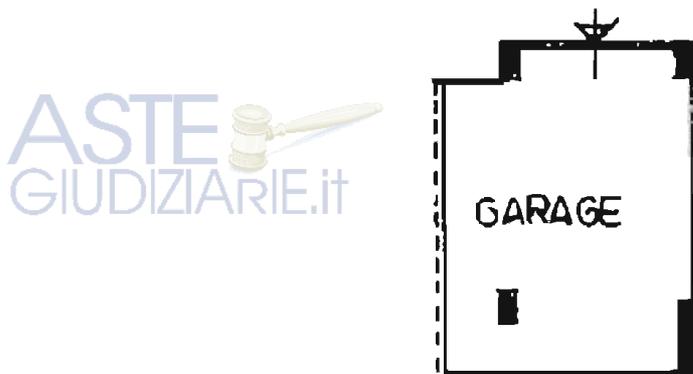
Dalla rampa carrabile si accede al piano seminterrato ove sono ubicati i garage condominiali (foto nn.03-04); il garage pignorato presenta saracinesca basculante (foto



n.05) e si presenta come un unico vano di dimensioni 3,78x5,60m, pari a circa 21,00mq, con una finestra lucifera; il pavimento risulta rivestito ed è presente l'impianto di illuminazione (foto nn.06-07).

L'altezza interna rilevata è pari a 2,80m.

Lo stato manutentivo è buono ed il livello delle finiture nella media.



Stralcio della planimetria catastale rielaborata

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità del piano sottostrada ove è ubicato il cespite, e non è quindi possibile affermare se il cespite sia totalmente conforme o meno ai provvedimenti autorizzativi. In fase di sopralluogo si è potuto accertare che il piano garage rispetta quanto previsto nella relazione tecnica presente agli atti del comune di Camporotondo.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale si determina sommando alla superficie lorda dei vani principali, le superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo; la superficie lorda si ottiene misurando la superficie coperta, compreso tramezzature interne, e murature esterne (tramezzature e murature vengono computate fino allo spessore di 50cm in caso di proprietà esclusiva, e fino alla mezzaria per le pareti in comune e non oltre 25 cm). A quest'ultima vanno sommate le superfici omogeneizzate di tutte le pertinenze, ossia le superfici nette moltiplicate per il più corretto coefficiente di omogeneizzazione.

Il cespite pignorato ha una superficie netta interna pari a $3,78 \times 5,60 = 21,16$ mq, mentre la superficie commerciale è pari a 24,00mq.



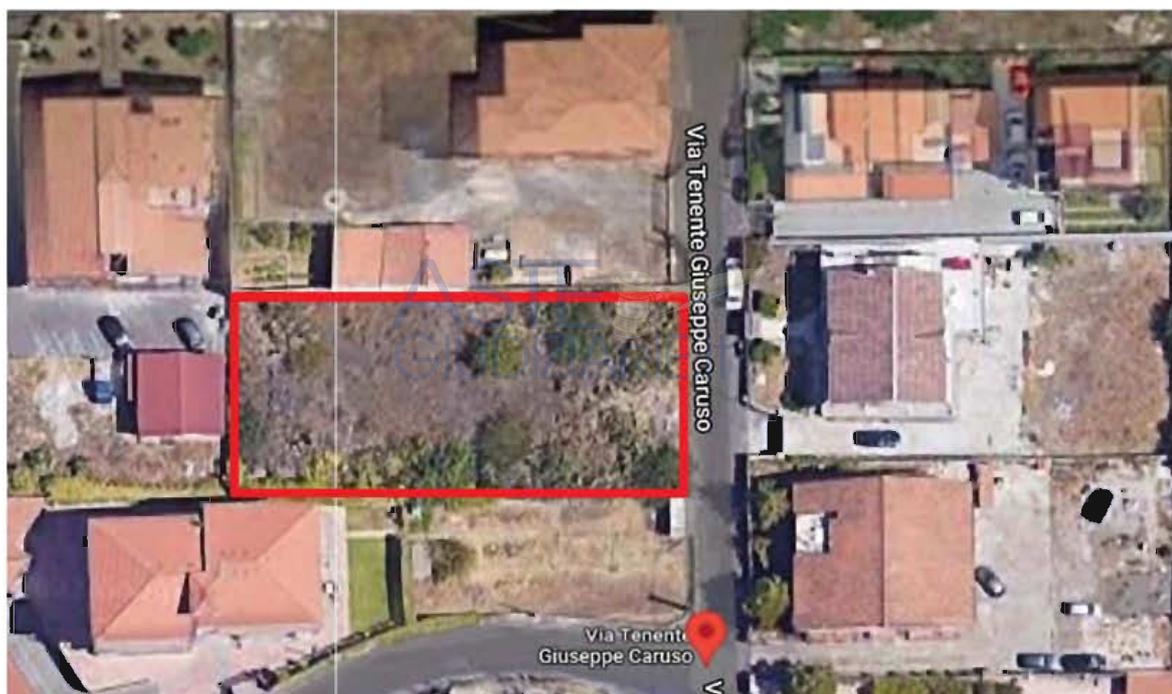
CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7. Part.611, in capo al Debitore n.1

I dati catastali dell'immobile sottoposto a pignoramento sono già stati indicati nel paragrafo a) e vengono di seguito riportati:

“Catasto Terreni del Comune di Misterbianco al Foglio n.7 Part. n.611, Qualità incolto produttivo, Classe U, Superficie 1.150m², Reddito dominicale € 0,12, Reddito agrario € 0,12”

Il terreno è ubicato in località **Serra-Belsito**, una zona periferica del comune di Misterbianco caratterizzata da edilizia residenziale di recente formazione ove sono presenti pochi servizi principali.

Il lotto di terreno de quo ha **accesso dalla Via Tenente Giuseppe Caruso** sul quale affaccia, e confina con alcuni tratti di terreno di pertinenza di fabbricati già esistenti, nonché con un tratto di terreno ancora ineditato (a sud).



Stralcio aereo (da google maps) con evidenza, in rosso, del lotto staggito

Il terreno ha **forma prevalentemente rettangolare** e si presentava, all'atto del sopralluogo, **privo di fabbricati, incolto**, ricco di vegetazione spontanea nata su un fondo per lo più di pietra lavica (foto nn.01-02-03-04).

Dalle visure catastali estratte dal portale online dell'Agenzia delle Entrate il lotto presenta un'estensione pari a **1.150m²**.



Al di sopra di tale lotto è consentita l'edificazione di fabbricati a carattere residenziale come previsto dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Misterbianco.

CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002

Sub.9, in capo al Debitore n.1

I dati catastali dell'immobile sottoposto a pignoramento sono già stati indicati nel paragrafo a) e vengono di seguito riportati:

“Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al Foglio n.69 Part. n.21002, Sub. n.9, Categoria A/5, Classe 9, Consistenza 1 vano, Superficie catastale 32 m², escluso aree scoperte 32 m², Rendita € 51,65”

Il fabbricato è ubicato in Catania, in zona Tondicello della Playa, vicino il porto commerciale della città.

La zona è caratterizzata da edifici a carattere residenziale plurifamiliare di antica realizzazione; non sono presenti molti servizi generali ad eccezione di bar e piccoli negozi di alimentari. Inoltre di fronte il fabbricato è presente una grande area industriale dismessa.

Il fabbricato presenta doppio affaccio su Via Vivaio e su Via SS. Maria Assunta; quest'ultima risulta sottomessa rispetto la Via Vivaio e quindi il fabbricato presenta due elevazioni fuori terra su Via Vivaio e tre elevazioni fuori terra su Via SS. Maria Assunta (foto n.01).

La struttura portante del fabbricato è in muratura; l'edificazione risale agli inizi del 1900.

Lo stato manutentivo del fabbricato risulta essere nella media della zona di riferimento; i prospetti necessiterebbero di interventi di manutenzione straordinaria.

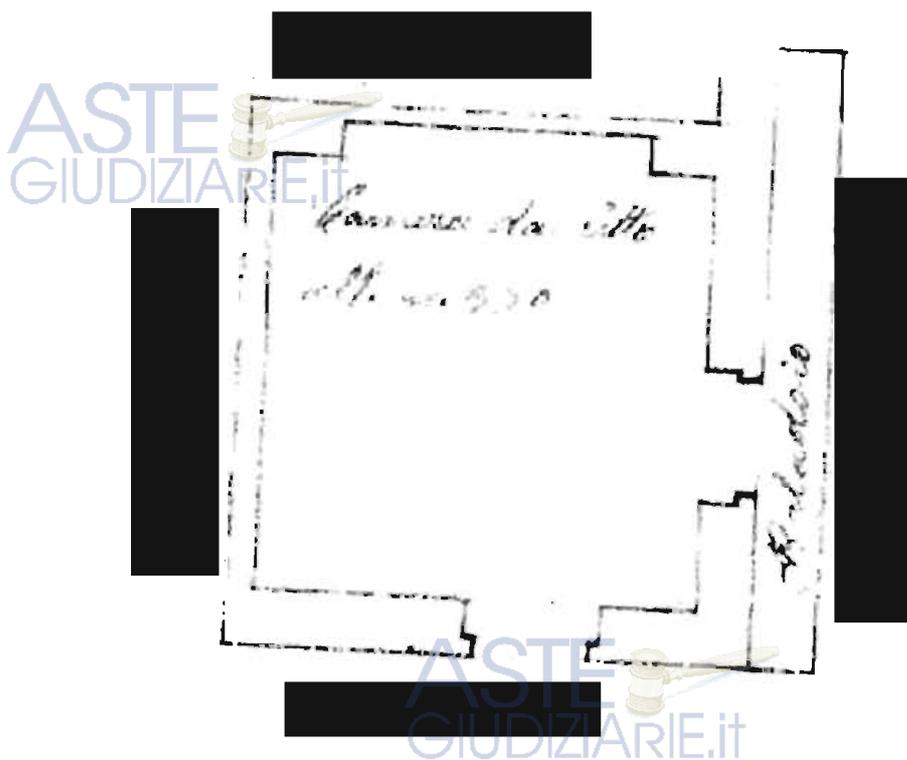
L'appartamento pignorato è ubicato al piano terra e presenta due aperture, una su Via Vivaio ed una su Via SS. Maria Assunta; quest'ultima apertura all'atto del sopralluogo risultava chiusa a parete, e l'accesso poteva essere effettuato dalla porta finestra su Via Vivaio.

Il cespite è composto da un unico vano adibito a camera da letto (foto nn.02-03), che all'atto del sopralluogo era collegato ad un ulteriore vano non oggetto della presente procedura. Va segnalato che tale apertura andrà chiusa al fine di separare i due ambienti.



Le **dimensioni interne** rilevate sono pari a **3,90x5,05m**, per una superficie complessiva pari a circa 18,00mq. Il **ballatoio esterno** ha una superficie netta pari a circa 6,00mq.

All'interno del cespite non sono presenti i necessari servizi per rendere l'ambiente abitabile quali vano wc e cucina.



Stralcio della planimetria catastale rielaborata

L'**altezza interna** utile rilevata è pari a circa **3,60m**.

L'immobile **non è dotato di certificato di agibilità** (ex certificato di abitabilità), e non sono quindi state rinvenute certificazioni relative agli impianti installati. L'impianto elettrico dovrebbe quindi essere verificato, eventualmente messo a norma, e certificato.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Le superfici nette rilevate sono così suddivise:

VANI PRINCIPALI	SUPERFICIE netta	PERTINENZE	SUPERFICIE netta
Vano 01	18,00 mq	Ballatoio	6,00 mq
TOTALE	18,00 mq		



CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale si determina sommando alla superficie lorda dei vani principali, le superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo; la superficie lorda si ottiene misurando la superficie coperta, compreso tramezzature interne, e murature esterne (tramezzature e murature vengono computate fino allo spessore di 50cm in caso di proprietà esclusiva, e fino alla mezzera per le pareti in comune e non oltre 25 cm). A quest'ultima vanno sommate le superfici omogeneizzate di tutte le pertinenze, ossia le superfici nette moltiplicate per il più corretto coefficiente di omogeneizzazione.

Nel caso dell'appartamento pignorato, considerate le caratteristiche costruttive dello stesso, al fine di ottenere la superficie lorda dei vani principali si possono aumentare le superfici rilevate del 50% (coefficiente di omogeneizzazione pari ad 1,50), mentre il ballatoio avrà coefficiente pari a 0,30.

Vani principali e pertinenze	Superficie netta	Coefficiente di omogeneizzaz.	Superficie lorda/omogeneizzata	Superficie commerciale
Vani principali	18,00 mq	1,50	27,00 mq	27,00 mq
Ballatoio	6,00 mq	0,30	1,80 mq	2,00 mq
			TOTALE arrotond.	29,00 mq

CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n. 1

I dati catastali dell'immobile sottoposto a pignoramento sono già stati indicati nel paragrafo a) e vengono di seguito riportati:

“Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al “Foglio n.69 Part. n.21323, Sub. n.3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 33 m², escluso aree scoperte 33 m², Rendita € 72,30”.

Il fabbricato è ubicato in Catania, in zona Tondicello della Playa, vicino il porto commerciale della città.

La zona è caratterizzata da edifici a carattere residenziale plurifamiliare di non recente realizzazione; nella limitrofa e principale Via Concordia sono presenti diverse attività commerciali nei piani terra degli edifici.

Il fabbricato presenta **tre elevazioni fuori terra** dal piano terra al piano secondo, più un piano seminterrato non visibile dalla Via Carombene dalla quale avviene l'accesso al fabbricato (foto n.01).

Si tratta di un edificio in linea con 8 appartamenti in totale, due per ogni piano compreso il seminterrato, con scala in posizione centrale alla quale si accede dalla Via Carombene.

La **struttura portante** del fabbricato è in **muratura** e le pareti portanti sono spesse 60cm alla base e 30cm in elevazione; l'edificazione risale **alla fine degli anni 1930**.

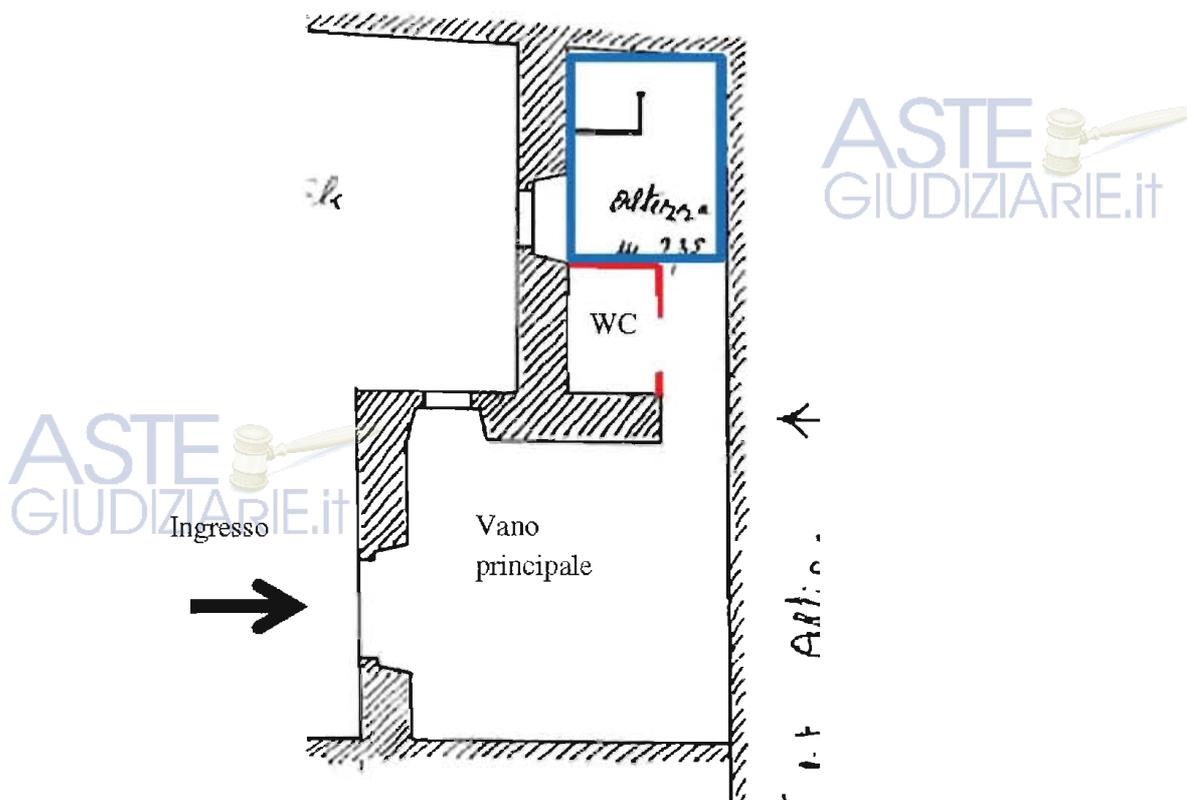
Lo **stato manutentivo** del fabbricato risulta essere **medio-basso**; i prospetti necessiterebbero di interventi di manutenzione straordinaria, così come i ballatoi, gli infissi e le zone interne comuni (vano scala e cortile).

L'immobile di cui al **cespite F** è ubicato al **piano seminterrato** del fabbricato sopra descritto; l'accesso avviene da Via Carombene dove è ubicato il portone di ingresso al fabbricato che conduce ad un atrio di ingresso sul quale si affaccia la scala condominiale (foto n.02); percorrendo tale scala verso il seminterrato si giunge ad un cortile comune (foto nn.03-04) sul quale si affacciano i prospetti interni di tutti gli appartamenti del fabbricato (foto n.05). L'accesso al cespite avviene dal cortile (foto n.06) attraverso un portone in legno in cattivo stato manutentivo (foto n.07); il cespite è composto da un **vano principale** che presenta un **elevato stato di degrado** con compromissione dei ferri di armatura delle sovrastanti travi e solai (foto nn.08-09-10), un **corridoio** (foto n.11), un **vano wc** (foto n.12), ed un **ulteriore vano** in fondo al corridoio non accessibile all'atto del sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Stralcio della planimetria catastale rielaborata, in rosso le modifiche rilevate, in blu il vano non accessibile

L'**altezza interna** di tali vani è pari a circa **2,25m**. Tale altezza non è oggi sufficiente per abitare l'immobile.

L'immobile non è dotato di **certificato di agibilità** (ex certificato di abitabilità), e non sono quindi state rinvenute certificazioni relative agli impianti installati.

Lo **stato manutentivo del cespite** è molto basso, con evidenti tracce di umidità, ferri di armatura delle strutture portanti il solaio compromessi; anche il livello delle finiture è molto basso, l'impianto elettrico è assente così come l'impianto di riscaldamento e l'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria.

Le superfici nette rilevate sono così suddivise:

VANI PRINCIPALI	SUPERFICIE netta	PERTINENZE	SUPERFICIE netta
Vano principale	13,50 mq		
Vano WC	2,00 mq		
Corridoio e vano non accessibile	4,00 mq		
TOTALE	19,50 mq		

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale si determina sommando alla superficie lorda dei vani principali, le superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo; la superficie lorda si ottiene misurando la superficie coperta, compreso tramezzature interne, e murature esterne (tramezzature e murature vengono computate fino allo spessore di 50cm in caso di proprietà esclusiva, e fino alla mezzeria per le pareti in comune e non oltre 25 cm). A quest'ultima vanno sommate le superfici omogeneizzate di tutte le pertinenze, ossia le superfici nette moltiplicate per il più corretto coefficiente di omogeneizzazione.

Nel caso dell'appartamento pignorato, considerate le caratteristiche costruttive dello stesso, al fine di ottenere la superficie lorda dei vani principali si possono aumentare le superfici rilevate del 50% (coefficiente di omogeneizzazione pari ad 1,50).

Vani principali e pertinenze	Superficie netta	Coefficiente di omogeneizzaz.	Superficie lorda/omogeneizzata	Superficie commerciale
Vani principali	19,50 mq	1,50	29,25 mq	29,00 mq
			TOTALE arrotond.	29,00 mq

CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1

I dati catastali dell'immobile sottoposto a pignoramento sono già stati indicati nel paragrafo a) e vengono di seguito riportati:

“Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al “Foglio n.69 Part. n.21323, Sub. n.4, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 63 m², escluso aree scoperte 63 m², Rendita € 119,30”.

Il fabbricato è ubicato in Catania, in zona Tondicello della Playa, vicino il porto commerciale della città.

La zona è caratterizzata da edifici a carattere residenziale plurifamiliare di non recente realizzazione; nella limitrofa e principale Via Concordia sono presenti diverse attività commerciali nei piani terra degli edifici.

Il fabbricato presenta tre elevazioni fuori terra dal piano terra al piano secondo, più un piano seminterrato non visibile dalla Via Carombene dalla quale avviene l'accesso al fabbricato (foto n.01).

Si tratta di un edificio in linea con 8 appartamenti in totale, due per ogni piano compreso il seminterrato, con scala in posizione centrale alla quale si accede dalla Via Carombene.

La **struttura portante** del fabbricato è in **muratura** e le pareti portanti sono spesse 60cm alla base e 30cm in elevazione; l'edificazione risale **alla fine degli anni 1930**.

Lo **stato manutentivo** del fabbricato risulta essere **medio-basso**; i prospetti necessiterebbero di interventi di manutenzione straordinaria, così come i ballatoi, gli infissi e le zone interne comuni (vano scala e cortile).

L'immobile di cui al **cepite G** è ubicato al **piano terra** del fabbricato sopra descritto; l'accesso avviene da Via Carombene dove è ubicato il portone di ingresso al fabbricato che conduce ad un atrio di ingresso sul quale si affaccia la scala condominiale (foto n.02).

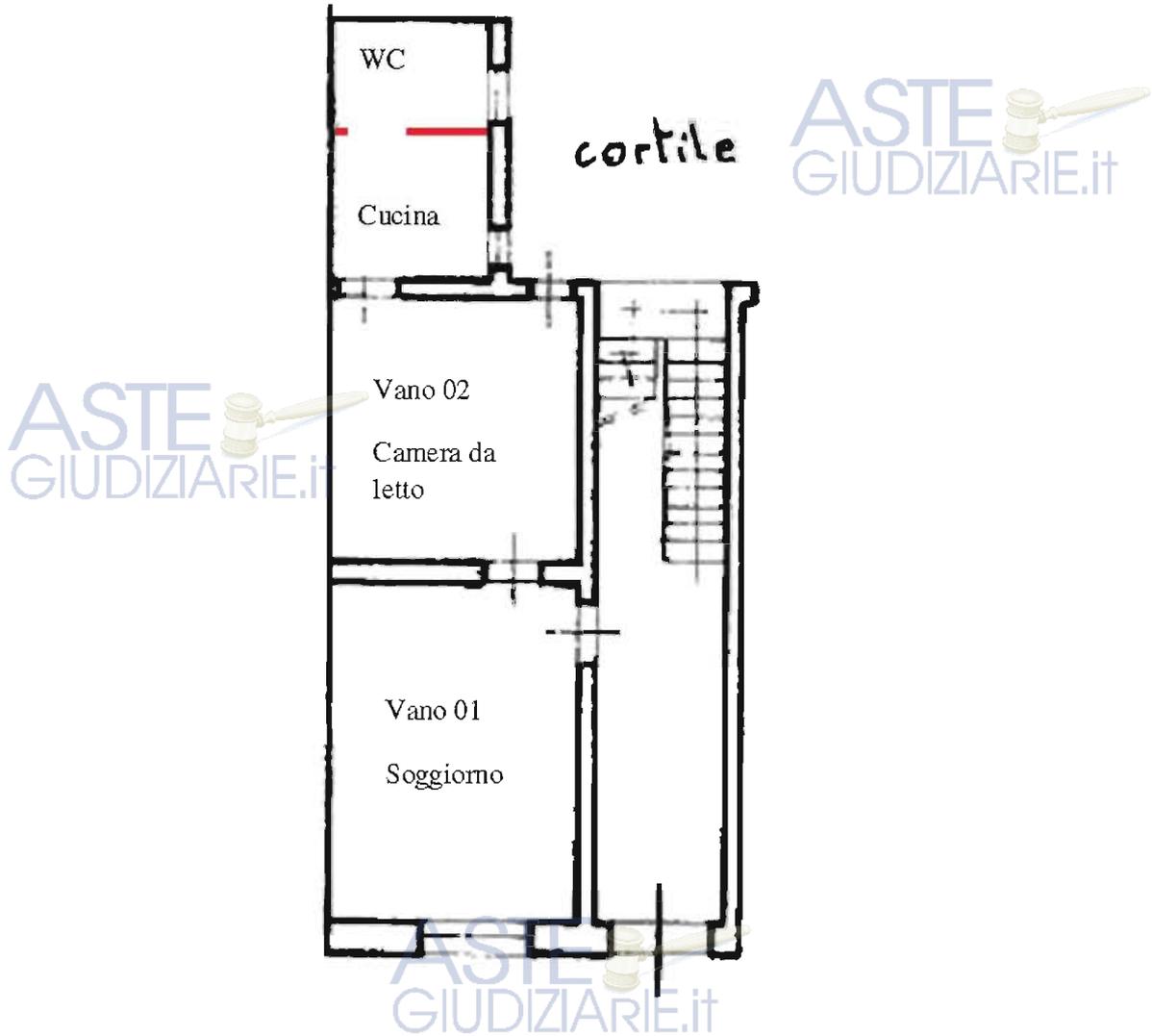
Attraverso il portone di ingresso in legno (foto n.03) si accede al **vano soggiorno** (vano 01, foto nn.04-05) con finestra sulla Via Carombene. Tale finestra, in alluminio a taglio freddo e vetro singolo, è munita di grata esterna. Dal vano soggiorno si giunge ad un ulteriore vano adibito, all'atto del sopralluogo, a **camera da letto matrimoniale** (vano 02, foto n.06) alle spalle del quale sono ubicati i vani servizi, che potranno quindi essere raggiunti solamente attraversando la camera da letto. I vani servizi di cui sopra sono costituiti dal **vano cucina** (foto n.07-08), con finestrella sul cortile condominiale, e dal **vano wc** anch'esso con finestrella sul cortile condominiale (foto nn.09-10).

La copertura dell'appartamento è realizzata con suggestive **volte a crociera** con **altezza massima pari a 4,40m**, non visibili nella zona servizi che risulta invece controsoffittata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Stralcio della planimetria catastale rielaborata

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità (ex certificato di abitabilità), e non sono quindi state rinvenute certificazioni relative agli impianti installati.

L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento, e l'acqua calda sanitaria è ottenuta con l'ausilio di uno scaldacqua elettrico (foto n.11). È presente uno split a pompa di calore nel vano soggiorno.

Lo stato manutentivo del cespite è molto buono, pitture e rivestimenti non presentano danneggiamenti o usura; anche il livello delle finiture è buono, con effetti pittorici alle pareti, e rivestimenti nella media.

Le superfici nette rilevate sono così suddivise:



VANI PRINCIPALI	SUPERFICIE netta	PERTINENZE	SUPERFICIE netta
Vano 01	19,50 mq		
Vano 02	17,00 mq		
Vano cucina	7,50 mq		
Vano wc	4,00 mq		
TOTALE	48,00 mq		

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale si determina sommando alla superficie lorda dei vani principali, le superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo; la superficie lorda si ottiene misurando la superficie coperta, compreso tramezzature interne, e murature esterne (tramezzature e murature vengono computate fino allo spessore di 50cm in caso di proprietà esclusiva, e fino alla mezzera per le pareti in comune e non oltre 25 cm). A quest'ultima vanno sommate le superfici omogeneizzate di tutte le pertinenze, ossia le superfici nette moltiplicate per il più corretto coefficiente di omogeneizzazione.

Nel caso dell'appartamento pignorato, considerate le caratteristiche costruttive dello stesso, al fine di ottenere la superficie lorda dei vani principali si possono aumentare le superfici rilevate del 30% (coefficiente di omogeneizzazione pari ad 1,30).

Vani principali e pertinenze	Superficie netta	Coefficiente di omogeneizzaz.	Superficie lorda/omogeneizzata	Superficie commerciale
Vani principali	48,00 mq	1,30	62,40 mq	62,00 mq
			TOTALE arrotond.	62,00 mq

CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n. 1

I dati catastali dell'immobile sottoposto a pignoramento sono già stati indicati nel paragrafo a) e vengono di seguito riportati:

“Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al “Foglio n.69 Part. n.21323, Sub. n.5, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 75 m², escluso aree scoperte 72 m², Rendita € 209,17”.

Il fabbricato è ubicato in Catania, in zona Tondicello della Playa, vicino il porto commerciale della città.

La zona è caratterizzata da edifici a carattere residenziale plurifamiliare di non recente realizzazione; nella limitrofa e principale Via Concordia sono presenti diverse attività commerciali nei piani terra degli edifici.

Il fabbricato presenta tre elevazioni fuori terra dal piano terra al piano secondo, più un piano seminterrato non visibile dalla Via Carombene dalla quale avviene l'accesso al fabbricato (foto n.01).

Si tratta di un edificio in linea con 8 appartamenti in totale, due per ogni piano compreso il seminterrato, con scala in posizione centrale alla quale si accede dalla Via Carombene.

La struttura portante del fabbricato è in muratura e le pareti portanti sono spesse 60cm alla base e 30cm in elevazione; l'edificazione risale alla fine degli anni 1930.

Lo stato manutentivo del fabbricato risulta essere medio-basso; i prospetti necessiterebbero di interventi di manutenzione straordinaria, così come i ballatoi, gli infissi e le zone interne comuni (vano scala e cortile).

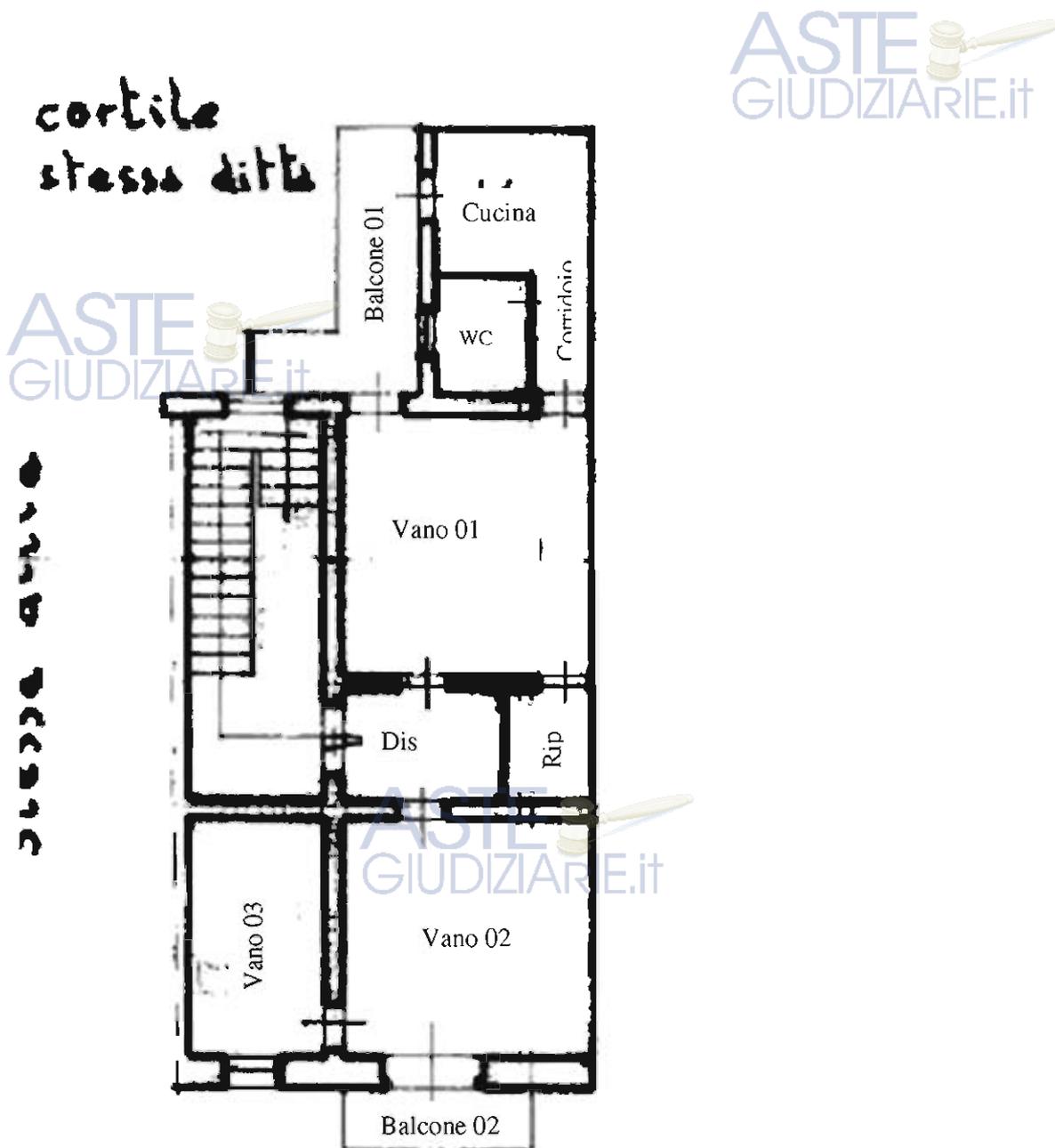
L'immobile di cui al cespite H è ubicato al piano primo del fabbricato sopra descritto; l'accesso avviene da Via Carombene dove è ubicato il portone di ingresso al fabbricato che conduce ad un atrio di ingresso sul quale si affaccia la scala condominiale (foto n.02).

Attraverso il portone di ingresso al cespite (foto n.03) si giunge in un disimpegno di ingresso (foto n.04) che separa la zona giorno dalla zona notte. La zona giorno è composta da un vano soggiorno, vano 01, (foto nn.05-06-07) con affaccio sul cortile interno, e nel quale è stato ricavato un ripostiglio alle spalle del disimpegno di ingresso (foto n.08), ed attraversato il quale è presente la zona servizi disimpegnata da un corridoio (foto n.09) che consente l'accesso sia al vano wc con affaccio sul cortile interno (foto nn.10-11) che al vano cucina (foto nn.12-13). Dal vano cucina, così come dal vano soggiorno, si accede ad un balcone con affaccio sul cortile interno (balcone 01, foto nn.14-15).

La zona notte è invece composta da due vani collegati fra loro; all'atto del sopralluogo il vano con accesso diretto dal disimpegno di ingresso (vano 02) era adibito a camera da letto doppia (foto nn.16-17), mentre il vano con accesso dalla camera doppia (vano 03) era adibito a camera singola (foto n.18-19). Entrambi tali vani presentano



affaccio sulla Via Carombene, la camera doppia attraverso un **balcone** (balcone 02, foto n.20) mentre la camera singola attraverso una finestra (foto n.21).



Stralcio della planimetria catastale rielaborata

L'altezza interna dei vani è pari a 3,65m, ad eccezione dei vani servizi alti 2,65m.

L'immobile **non è dotato di certificato di agibilità** (ex certificato di abitabilità), e non sono quindi state rinvenute certificazioni relative agli impianti installati.

L'appartamento è **sprovvisto di impianto di riscaldamento** ma sono presenti due **split a pompa di calore** nel vano 01 e nel vano 02.

Lo **stato manutentivo del cespite è buono**, pitture e rivestimenti non presentano danneggiamenti o usura; gli infissi esterni necessiterebbero di manutenzione. Il **livello delle finiture è nella media**.

Le superfici nette rilevate sono così suddivise:

VANI PRINCIPALI	SUPERFICIE netta	PERTINENZE	SUPERFICIE netta
Disimpegno	2,50 mq	Balcone 01	4,20 mq
Vano 01	17,00 mq	Balcone 02	1,80 mq
Ripostiglio	3,00 mq		
Corridoio	2,00 mq		
Vano WC	3,00 mq		
Vano cucina	6,00 mq		
Vano 02	15,50 mq		
Vano 03	7,50 mq		
TOTALE	56,50 mq		

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale si determina sommando alla superficie lorda dei vani principali, le superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo; la superficie lorda si ottiene misurando la superficie coperta, compreso tramezzature interne, e murature esterne (tramezzature e murature vengono computate fino allo spessore di 50cm in caso di proprietà esclusiva, e fino alla mezzzeria per le pareti in comune e non oltre 25 cm). A quest'ultima vanno sommate le superfici omogeneizzate di tutte le pertinenze, ossia le superfici nette moltiplicate per il più corretto coefficiente di omogeneizzazione.

Nel caso dell'appartamento pignorato, considerate le caratteristiche costruttive dello stesso, al fine di ottenere la superficie lorda dei vani principali si possono aumentare le superfici rilevate del 30% (coefficiente di omogeneizzazione pari ad 1,30), invece i balconi avranno coefficiente pari a 0,3.

Vani principali e pertinenze	Superficie netta	Coefficiente di omogeneizzaz.	Superficie lorda/omogeneizzata	Superficie commerciale
Vani principali	56,50 mq	1,30	73,45 mq	73,00 mq
Balconi	6,00 mq	0,30	1,80 mq	2,00 mq
			TOTALE arrotond.	75,00 mq

CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n. 1

I dati catastali dell'immobile sottoposto a pignoramento sono già stati indicati nel paragrafo a) e vengono di seguito riportati:

“Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al “Foglio n.69 Part. n.21323, Sub. n.7, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 78 m², escluso aree scoperte 76 m²

Il fabbricato è ubicato in Catania, in zona Tondicello della Playa, vicino il porto commerciale della città.

La zona è caratterizzata da edifici a carattere residenziale plurifamiliare di non recente realizzazione; nella limitrofa e principale Via Concordia sono presenti diverse attività commerciali nei piani terra degli edifici.

Il fabbricato presenta tre elevazioni fuori terra dal piano terra al piano secondo, più un piano seminterrato non visibile dalla Via Carombene dalla quale avviene l'accesso al fabbricato (foto n.01).

Si tratta di un edificio in linea con 8 appartamenti in totale, due per ogni piano compreso il seminterrato, con scala in posizione centrale alla quale si accede dalla Via Carombene.

La struttura portante del fabbricato è in muratura e le pareti portanti sono spesse 60cm alla base e 30cm in elevazione; l'edificazione risale alla fine degli anni 1930.

Lo stato manutentivo del fabbricato risulta essere medio-basso; i prospetti necessiterebbero di interventi di manutenzione straordinaria, così come i ballatoi, gli infissi e le zone interne comuni (vano scala e cortile).

L'immobile di cui al cespite I è ubicato al piano secondo del fabbricato sopra descritto; l'accesso avviene da Via Carombene dove è ubicato il portone di ingresso al

fabbricato che conduce ad un atrio di ingresso sul quale si affaccia la scala condominiale (foto n.02).

Entrando nell'appartamento è presente un lungo **corridoio** che smista gli accessi a tutti i vani; sulla Via Carombene affacciano due vani comunicanti, il **vano 01** (foto nn. 03-04) che all'atto del sopralluogo era **adibito a soggiorno**, ed il **vano 02** (foto nn.05-06) al quale si accede solamente attraversando l'intero vano 01. Nel vano 01 l'illuminazione naturale viene garantita da una porta finestra attraverso la quale si accede ad un **balcone** (balcone 01, foto n.07), e nel vano 02 da una finestra (foto n.08).

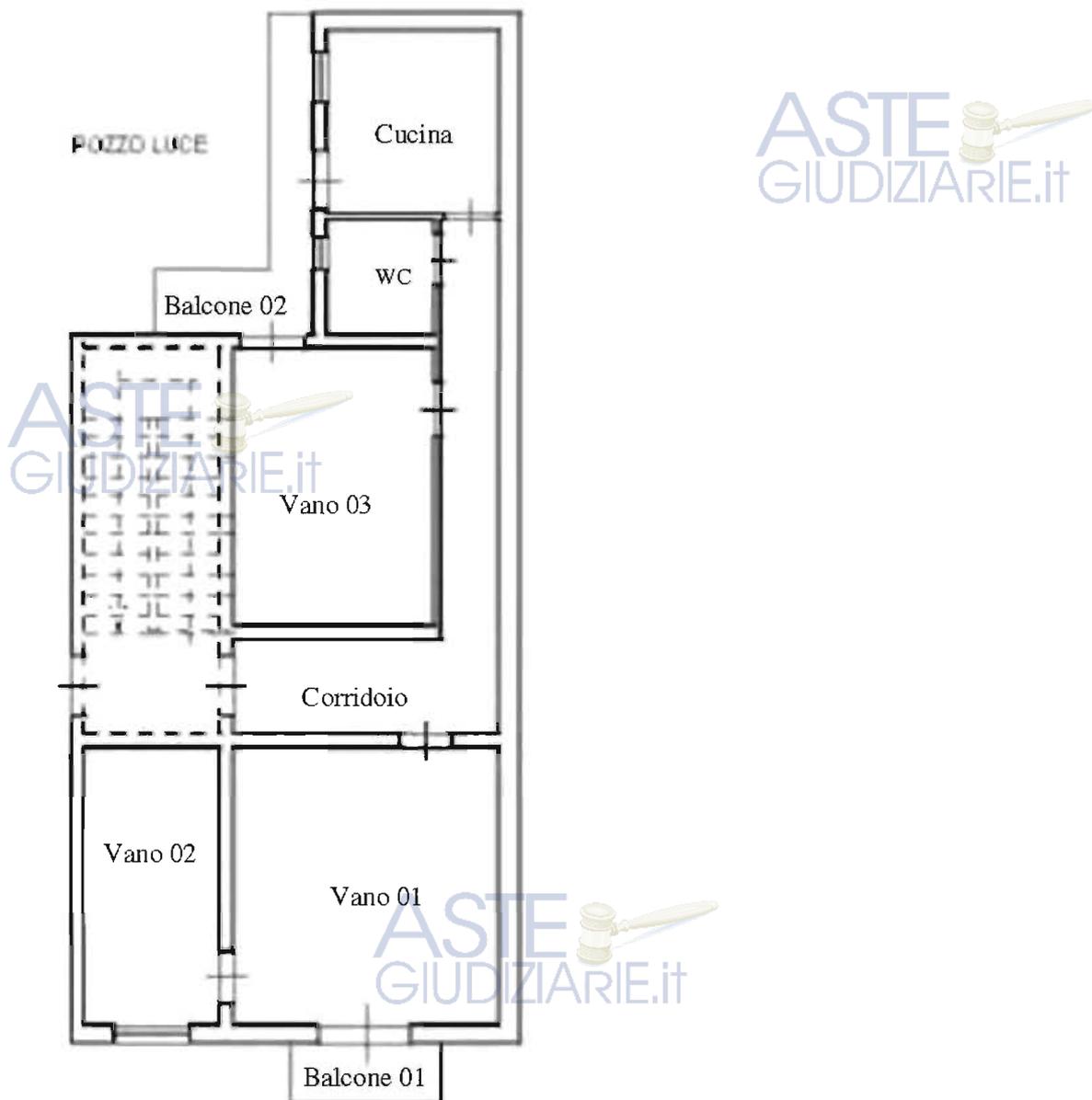
Percorrendo il corridoio si giunge ad un ulteriore vano, vano 03 (foto nn.09-10), adibito a **camera da letto**, nonché ad un **vano wc** (foto n.11) ed al **vano cucina** (foto n.12). Nel vano 03 e nel vano cucina l'illuminazione naturale viene garantita da due porte finestre, rispettivamente una per ogni vano, dalle quali si accede ad un **grande ballatoio ad L con affaccio sul cortile condominiale** (balcone 02, foto n.13) Sul medesimo ballatoio affaccia la finestra del vano wc.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Stralcio della planimetria catastale rielaborata

L'**altezza interna** utile rilevata è pari a **2,90m**.

L'immobile **non è dotato di certificato di agibilità** (ex certificato di abitabilità), e non sono quindi state rinvenute certificazioni relative agli impianti installati.

L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento ma è presente un **condizionatore a pompa di calore** nel vano 01.

Lo stato manutentivo del cespite è ottimo, ed è stato probabilmente oggetto di ristrutturazione in epoca recente. Il **livello delle finiture è sopra la media della zona**, con



effetti pittorici alle pareti, paventi parzialmente in laminato, infissi in alluminio anche se a taglio freddo.

Le superfici nette rilevate sono così suddivise:

VANI PRINCIPALI	SUPERFICIE netta	PERTINENZE	SUPERFICIE netta
Vano 01	17,50 mq	Balcone 01	1,80 mq
Vano 02	9,00 mq	Balcone 02	4,20 mq
Corridoio	11,50 mq		
Vano 03	13,00 mq		
Vano WC	2,50 mq		
Vano cucina	7,50 mq		
TOTALE	61,00 mq		

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale si determina sommando alla superficie lorda dei vani principali, le superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo; la superficie lorda si ottiene misurando la superficie coperta, compreso tramezzature interne, e murature esterne (tramezzature e murature vengono computate fino allo spessore di 50cm in caso di proprietà esclusiva, e fino alla mezzera per le pareti in comune e non oltre 25 cm). A quest'ultima vanno sommate le superfici omogeneizzate di tutte le pertinenze, ossia le superfici nette moltiplicate per il più corretto coefficiente di omogeneizzazione.

Nel caso dell'appartamento pignorato, considerate le caratteristiche costruttive dello stesso, al fine di ottenere la superficie lorda dei vani principali si possono aumentare le superfici rilevate del 30% (coefficiente di omogeneizzazione pari ad 1,30), invece i balconi avranno coefficiente pari a 0,3.

Vani principali e pertinenze	Superficie netta	Coefficiente di omogeneizzaz.	Superficie lorda/omogeneizzata	Superficie commerciale
Vani principali	61,00 mq	1,30	79,30 mq	79,00 mq
Balconi	6,0 mq	0,30	1,80 mq	2,00 mq
			TOTALE arrotond.	81,00 mq

s) In merito al diciannovesimo punto dell'incarico, e precisamente: *“determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*

La determinazione del valore del bene dipende dallo scopo per cui la valutazione è richiesta, in quanto ogni valutazione possiede un proprio movente che tiene conto del complesso rapporto che intercorre fra i soggetti che intervengono nella compravendita, i beni, i servizi, il diritto.

La presente valutazione è finalizzata alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

La valutazione tenderà alla ricerca del valore in libero mercato, salvo poi operare una riduzione del valore ottenuto al fine di tenere conto delle differenze esistenti fra il libero mercato e la vendita forzata, ad esempio la differente platea di probabili compratori.

Secondo gli International Valuation Standards (IVS) il **valore di libero mercato** è definito come *“..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di valutazione fra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Sempre secondo gli IVS il **valore di vendita forzata** viene così definito: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze, nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura*



della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato come sopra definito, nel presente elaborato si è proceduto con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, che si basa sulle metodologie di stima pluriparametriche indicate negli IVS.

Tale metodologia consente di ritrovare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (chiamato **Subject**) mettendolo a confronto con altri immobili (chiamati **Comparabili**) che sono simili al Subject per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed appartenenti al medesimo segmento immobiliare. Il prezzo di vendita di tali comparabili dovrà essere ricavato attraverso gli atti di compravendita.

Attraverso tale metodologia si possono **comparare tutte le caratteristiche quantitative** degli immobili, sarà quindi necessario operare ulteriori aggiustamenti al fine di valutare le **caratteristiche qualitative**, applicando il Sistema di stima. Saranno applicate due metodologie che intersecate fra loro consentiranno di ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Il procedimento di stima procederà secondo l'ordine sotto indicato:

- 1) Analisi del mercato ed individuazione dei Comparabili
- 2) Rilevazione dei dati immobiliari
- 3) Scelta delle caratteristiche immobiliari
- 4) Identificazione dei rapporti mercantili
- 5) Calcolo dei prezzi marginali
- 6) Aggiustamento dei prezzi di vendita

I comparabili da porre a confronto sono stati individuati tramite ricerca presso il portale dell'Agenzia delle Entrate degli immobili compravenduti nel Comune di riferimento; fra tutti gli immobili compravenduti sono stati selezionati i tre immobili dello stesso segmento immobiliare più prossimi a quello oggetto di stima in termini di posizione e tipologia edilizia.



CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2,

Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2

IMMOBILE DA VALUTARE - SUBJECT						
Comune di	Gravina di Catania (CT)		Ubicazione	Via Curzio Malaparte n.4		
						
Destinazione	Residenziale	Piano	2	Anno edificio	1970-1980	
Tipologia	Edificio in linea					
	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Sub.	Sub.
	Gravina di Catania	2	2296	4		
Superficie Commerciale e comparabili	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	89,00*	100%	89,00	Quantitativa
	Livello di piano	LIV	2			Quantitativa
	Posizione	POS	2			Qualitativa
	Qualità fabbricato	FABR	2			Qualitativa
	Superficie commerciale					89,00

*Per effettuare il confronto con le altri u.i. si è tenuto conto della superficie catastale riportata nella visura catastale



IMMOBILE COMPARABILE - C1						
Comune di	Gravina di Catania (CT)		Ubicazione	Via Roma n.238		
						
Destinazione	Residenziale	Piano	1	Anno edificio	Ante 1967	
Tipologia	Edificio in linea					
	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Sub.	Sub.
	Cesarò	2	944	3		
Superficie Commerciale e comparabili	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	121,00	100%	121,00	Quantitativa
	Livello di piano	LIV	1			Quantitativa
	Posizione	POS	3			Qualitativa
	Qualità fabbricato	FABR	1			Qualitativa
	Superficie commerciale					121,00
Provenienza dato	Atto di compravendita del 25/06/2021, Rep.n.143, Racc.n.118, Notaio Giovanni Coppelino in Caltagirone					
Prezzo di vendita	62.000,00 €		(€ Sessantaduemila,00)			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE COMPARABILE – C2						
Comune di	Gravina di Catania (CT)		Ubicazione	Via Ugo Foscolo n.15		
						
Destinazione	Residenziale	Piano	T	Anno edificio	2000	
Tipologia	Complesso plurifamiliare					
	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Sub.	Sub.
	Misterbianco	2	2018	14		
Superficie Commerciale e comparabili	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	94,00	100%	94,00	Quantitativa
	Livello di piano	LIV	0			Quantitativa
	Posizione	POS	3			Qualitativa
	Qualità fabbricato	FABR	4			Qualitativa
	Superficie commerciale					94,00
Provenienza dato	Atto di compravendita del 21/09/2021, Rep.n.8598, Racc.n.7380, Notaio Francesco Di Filippo Geraci in Siracusa					
Prezzo di vendita	140.000,00 €		(€ Centoquarantamila,00)			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE COMPARABILE – C3						
Comune di	Gravina di Catania (CT)		Ubicazione	Via Luigi Pirandello n.14		
						
Destinazione	Residenziale	Piano	2-3	Anno edificio	1980	
Tipologia	Edificio in linea					
	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Sub.	Sub.
	Cesarò	2	1395	4		
Superficie Commerciale e comparabili	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	159,00	100%	159,00	Quantitativa
	Livello di piano	LIV	2			Quantitativa
	Posizione	POS	2			Qualitativa
	Qualità fabbricato	FABR	3			Qualitativa
	Superficie commerciale					159,00
Provenienza dato	Atto di compravendita del 09/02/2022, Rep.n.17025, Racc.n.8166, Notaio Alfredo Tamburino in Catania					
Prezzo di vendita	140.000,00 €		(€ Centoquarantamila,00)			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si è quindi proceduto alla stesura della tabella dei valori individuati

	Comparabile C1	Comparabile C2	Comparabile C3	Subject
				
Ubicazione	Via Roma n.238	Via Ugo Foscolo n.15	Via Luigi Pirandello n.14	Via Malaparte n.4
Prezzo di vendita	€ 62.000,00	€ 140.000,00	€ 140.000,00	
Sup. Commerciale	121,00 mq	94,00 mq	159,00 mq	89,00 mq
Livello di piano	1	0	2	2
Posizione	3	3	2	2
Qualità fabbricato	1	4	3	2

Si è poi proceduto al calcolo e/o alla individuazione dei più corretti rapporti mercantili:

RAPPORTI MERCANTILI	
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	0,00%*
Saggio del livello di piano	0,05%

*Visto l'andamento del mercato si considera non vi siano state variazioni negli ultimi anni

Il calcolo dei prezzi marginali avviene secondo determinate formule matematiche all'uopo individuate.

Nel caso in esame il prezzo marginale riferito alla distanza nel tempo della compravendita è sempre nullo in quanto, come anticipato, non sono state rilevate variazioni nei prezzi medi di vendita del segmento considerato, nella zona di interesse, negli ultimi 24 mesi.

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE	$p_{SUP} = \frac{PRZ}{SUC} * \sigma$
Comparabile 1 - Via Roma	$\frac{62.000,00}{121,00} * 1 = 512,39 \text{ €}$
Comparabile 2 - Via Foscolo	$\frac{140.000,00}{94,00} * 1 = 1.489,36 \text{ €}$
Comparabile 3 - Via Pirandello	$\frac{140.000,00}{159,00} * 1 = 880,50 \text{ €}$
Non conoscendo il valor di σ lo si pone pari a 1 e si pone p_{sup} pari al minore dei prezzi marginali calcolati $p_{sup} = 512,39 \text{ €}$	

PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO	$p_{LIV} = PRZ * l$
Comparabile 1 - Via Firenze	$62.000,00 * 0,05 = 3.100,00 \text{ €}$
Comparabile 2 - Via dei Gerani	$140.000,00 * 0,05 = 7.000,00 \text{ €}$
Comparabile 3 - Via Armando Diaz	$140.000,00 * 0,05 = 7.000,00 \text{ €}$

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject			
Prezzo vendita (PRZ)	€ 62.000	€ 140.000	€ 140.000				
Sup. principale (SUP)	121	94	159	- € 16.500	- € 2.500	- € 36.000	89
Livello di piano (LIV)	1	0	2	€ 3.100	€ 14.000	€ 0,00	2
Prezzi corretti	€49.000	€151.000	€104.000				

Il prezzo medio ottenuto va ulteriormente corretto sulla base dei parametri qualitativi considerati, posizione e qualità edificio; il saggio marginale della posizione è pari ad €5.000,00, mentre il saggio marginale della qualità dell'edificio è pari ad €30.000,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI CON I PARAMETRI QUALITATIVI							
Caratteristica	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3		Subject
Prezzi corretti		€49.000		€151.000		€104.000	
Posizione (POS)	3	-€5.000	3	-€5.000	2	€ 0,00	2
Qualità fabbricato (FABR)	1	€ 30.000	4	-€ 60.000	3	-€ 30.000	2
Prezzi qualitativamente corretti		€74.000		€86.000		€74.000	

Il valore medio ottenuto correggendo i prezzi individuati è pari a 78.000€, valore che si arrotonda ad € 80.000,00 per tenere conto della maggior superficie catastale misurata sui luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CESPITE B) e C) Appartamento e garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14 e Sub. 29 in capo al Debitore n.1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE DA VALUTARE - SUBJECT						
Comune di	Camporotondo Etneo (CT)		Ubicazione	Via Roma n.72		
						
Destinazione	Residenziale	Piano	2	Anno edificio	1990	
Tipologia	Edificio in linea					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. appart.	Sub. garage	Sub.
	Camporotondo Etneo	1	1467	14	29	
Superficie Commerciale e comparabili	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	117,00*	100%	117,00	Quantitativa
	Sup. garage	SUPG	22,00			
	Livello di piano	LIV	2			Quantitativa
	Posizione	POS	3			Qualitativa
	Qualità fabbricato	FABR	2			Qualitativa
	Superficie commerciale					117,00

*Per effettuare il confronto con le altri u.i. si è tenuto conto della superficie catastale riportata nella visura catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE COMPARABILE - C1						
Comune di	Camporotondo Etneo (CT)		Ubicazione	Via Roma n.76		
						
Destinazione	Residenziale	Piano	1	Anno edificio	1990	
Tipologia	Edificio in linea					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. appart.	Sub. garage	
	Camporotondo Etneo	1	1468	14	31	
Superficie Commerciale e comparabili	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	117,00*	100%	117,00	
	Sup. garage	SUPG	18,00			
	Livello di piano	LIV	1			Quantitativa
	Posizione	POS	3			Qualitativa
	Qualità fabbricato	FABR	2			Qualitativa
	Superficie commerciale				117,00	mq
Provenienza dato	Atto di compravendita del 08/02/2021, Rep.n.72344, Racc.n.48007, Notaio Marco Cannizzo in Catania					
Prezzo di vendita	105.000,00 €		(€ Centocinquemila,00)			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

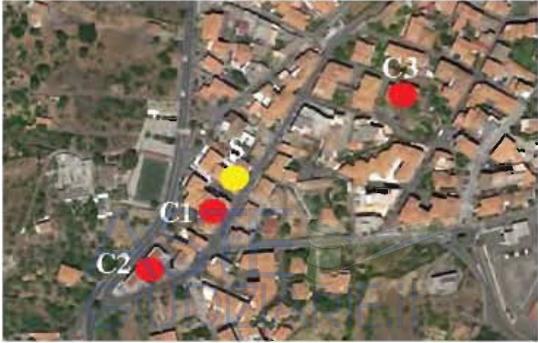


IMMOBILE COMPARABILE – C2						
Comune di	Camporotondo Etneo (CT)		Ubicazione	Via Roma n.90		
						
Destinazione	Residenziale	Piano	1	Anno edificio	2015	
Tipologia	Complesso plurifamiliare					
	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Sub.	Sub.
	Camporotondo Etneo	1	2189	17	6	
Superficie Commerciale e comparabili	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	98,00	100%	98,00	Quantitativa
	Sup. garage	SUP.G	16,00			
	Livello di piano	LIV	1			Quantitativa
	Posizione	POS	3			Qualitativa
	Qualità fabbricato	FABR	3			Qualitativa
	Superficie commerciale					98,00
Provenienza dato	Atto di compravendita del 24/01/2022, Rep.n.59695, Racc.n.18946, Notaio Giulia Litrico in Catania					
Prezzo di vendita	155.000,00 €		(€ Centocinquantacinquemila,00)			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE COMPARABILE – C3						
Comune di	Camporotondo Etneo (CT)		Ubicazione	Via Roma n.52		
						
Destinazione	Residenziale	Piano	1	Anno edificio	2004	
Tipologia	Edificio in linea					
	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Sub.	Sub.
	Cesarò	1	1415	11	6	
Superficie Commerciale e comparabili	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	84,00	100%	84,00	Quantitativa
	Sup. garage	SUP.G	21,00			
	Livello di piano	LIV	1			Quantitativa
	Posizione	POS	2			Qualitativa
	Qualità fabbricato	FABR	2			Qualitativa
	Superficie commerciale					84,00
Provenienza dato	Atto di compravendita del 26/01/2021, Rep.n.72208, Racc.n.47900, Notaio Marco Cannizzo in Catania					
Prezzo di vendita	75.000,00 €		(€ Settantacinquemila,00)			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si è quindi proceduto alla stesura della tabella dei valori individuati

	Comparabile C1	Comparabile C2	Comparabile C3	Subject
				
Ubicazione	Via Roma n.76	Via Roma n.90	Via Roma n.52	Via Roma n.72
Prezzo di vendita	€ 105.000,00	€ 155.000,00	€ 75.000,00	
Sup. Commerciale	117,00 mq	102,00 mq	84,00 mq	117,00 mq
Livello di piano	1	1	1	2
Posizione	2	3	2	2
Qualità fabbricato	1	4	3	2

Si è poi proceduto al calcolo e/o alla individuazione dei più corretti rapporti mercantili:

RAPPORTI MERCANTILI	
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	0,00%*
Saggio del livello di piano	0,05%

*Visto l'andamento del mercato si considera non vi siano state variazioni negli ultimi anni

Il calcolo dei prezzi marginali avviene secondo determinate formule matematiche all'uopo individuate.

Nel caso in esame il prezzo marginale riferito alla distanza nel tempo della compravendita è sempre nullo in quanto, come anticipato, non sono state rilevate variazioni nei prezzi medi di vendita del segmento considerato, nella zona di interesse, negli ultimi 24 mesi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE	$p_{SUP} = \frac{PRZ}{SUC} * \sigma$
Comparabile 1 - Via Roma n.76	$\frac{105.000,00}{117,00} * 1 = 897,43 \text{ €}$
Comparabile 2 - Via Roma n.90	$\frac{155.000,00}{102,00} * 1 = 1.519,60 \text{ €}$
Comparabile 3 - Via Roma n.52	$\frac{75.000,00}{84,00} * 1 = 815,21 \text{ €}$
Non conoscendo il valor di σ lo si pone pari a 1 e si pone p_{sup} pari al minore dei prezzi marginali calcolati $p_{sup} = 815,21 \text{ €}$	

PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO	$p_{LIV} = PRZ * l$
Comparabile 1 - Via Roma n.76	$105.000,00 * 0,05 = 5.250,00 \text{ €}$
Comparabile 2 - Via Roma n.90	$155.000,00 * 0,05 = 7.750,00 \text{ €}$
Comparabile 3 - Via Roma n.52	$75.000,00 * 0,05 = 3.750,00 \text{ €}$

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject			
Prezzo vendita (PRZ)	€ 105.000	€ 155.000	€ 75.000				
Sup. principale (SUP)	117	102	84	€ 20.380	117		
Livello di piano (LIV)	1	1	1	€ 3.750,00	2		
Prezzi corretti	€110.250	€175.000	€99.000				

Il prezzo medio ottenuto va ulteriormente corretto sulla base dei parametri qualitativi considerati, posizione e qualità edificio; il saggio marginale della posizione è pari ad €11.000,00, mentre il saggio marginale della qualità dell'edificio è pari ad €65.000,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI CON I PARAMETRI QUALITATIVI							
Caratteristica	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3		Subject
Prezzi corretti		€110.250		€175.000		€99.000	
Posizione (POS)	3	€ 0,00	3	€ 0,00	2	€ 11.000,00	3
Qualità fabbricato (FABR)	2	€ 0,00	3	-€ 65.000	2	€ 0,00	2
Prezzi qualitativamente corretti		€110.250		€110.000		€110.000	

Il valore medio ottenuto correggendo i prezzi individuati è pari a 110.000€ considerando una superficie catastale di 117,00mq più garage; tale valore che si arrotonda ad € 115.000,00 per tenere conto della maggior superficie catastale misurata sui luoghi.

A tale valore vanno detratti i costi necessari per la regolarizzazione dello stato dei luoghi stimati al punto j) in € 2.500,00.

Valore del cespite pari quindi ad € 112.500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

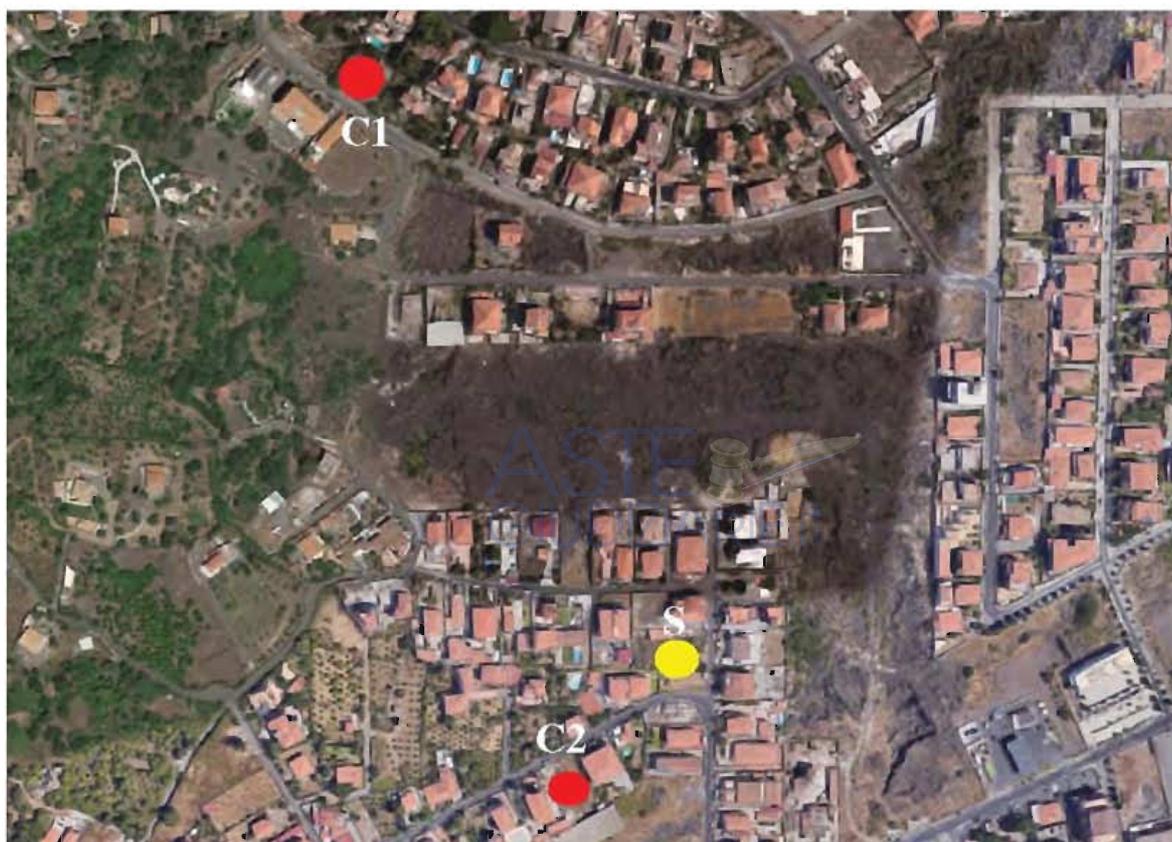
ASTE
GIUDIZIARIE.it



CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7. Part.611, in capo al Debitore n.1

Anche nel caso della compravendita di un tratto di terreno, qualora sul mercato siano presenti comparabili da porre a confronto con il bene da stimare, è opportuno procedere con il metodo del Market Comparison Approach descritto all'inizio del presente punto s).

Attraverso analisi del mercato è stato possibile individuare due comparabili (indicati con C1 e C2) da porre a confronto con il subject (individuato con S) identificati nella planimetria sottostante:



I comparabili individuati possiedono caratteristiche molto simili al terreno oggetto di valutazione, sia per posizione, estensione, destinazione urbanistica (e quindi per capacità edificatoria), sia per caratteristiche topografiche.



	Comparabile C1	Comparabile C2	Subject
			
Ubicazione	Via Licciardello	Via O. Branciforte	Via Tenente Caruso
Prezzo di vendita	€ 110.000,00	€ 110.000,00	
Sup. catastale	1.165,00 mq	1.000,00 mq	1.150,00 mq
Costo al mq	94,42€/mq	110 €/mq	
	Atto di compravendita del 27/10/2020	Atto di compravendita del 29/07/2019	

Il valore medio al metro quadrato desunto dalla vendita dei due comparabili è quindi pari a 102,21€/mq, che moltiplicato per l'estensione del terreno oggetto di stima consegna il valore di mercato del terreno stesso:

$$V = 102,21 \text{ €/mq} \times 1.150,00 \text{ mq} = 117.541,50 \text{ €}$$

Si è poi proceduto alla verifica di congruità del valore ottenuto mediante la determinazione del valore con il metodo del valore di trasformazione, che prevede di stimare quale possa essere il valore del terreno a seguito di trasformazione urbanistica e confrontarlo con il costo dell'investimento.

La destinazione urbanistica del terreno permette di realizzare un fabbricato a carattere residenziale con le seguenti volumetrie e superfici:

V (volume massimo edificabile)	810,00 m ³
S _{cop} (superficie coperta massima)	345,00 m ²
H _{max} (altezza massima)	8,50 m
S _{max} (superficie massima = V/3m)	270,00 m ²

Considerando di sfruttare la massima capacità edificatoria del lotto, realizzando quindi tutti gli ipotetici 270,00 m² di superficie, considerando un costo di costruzione

medio di 800,00€/m² compreso tutti i costi connessi alla realizzazione dell'opera, il costo per la realizzazione del fabbricato ammonterebbe a:

$$V_{\text{cost}} = 270,00 \text{ m}^2 \times 800,00 \text{ €/m}^2 = 216.000,00 \text{ €}$$

A seguito di ricerca di atti di compravendita di edifici di nuova costruzione nella zona di riferimento, si è potuto desumere che il prezzo medio di vendita si aggira intorno ai 1.200,00 €/mq (tenuto conto anche delle parti comuni), quindi il bene così realizzato potrebbe essere commerciato al valore complessivo di

$$V_{\text{nuovo}} = 270,00 \text{ m}^2 \times 1.200,00 \text{ €/m}^2 = 324.000,00 \text{ €}$$

Il valore a nuovo del fabbricato rappresenta il valore commerciale dell'insieme terreno più fabbricato; ma per desumere il valore iniziale del solo terreno edificabile è necessario detrarre al valore a nuovo il costo per la realizzazione dello stesso (V_{cost}) e quindi il valore del terreno sarà pari a:

$$V_{\text{nuovo}} - V_{\text{cost}} = 324.000,00 \text{ €} - 216.000,00 \text{ €} = 108.000,00 \text{ €}$$

Il costo del terreno al metro quadrato sarebbe quindi pari a 93,91 €/mq.

Facendo una media fra i valori individuati con le due metodologie otteniamo un valore di commercializzazione pari a

$$V = 113.000,00 \text{ €}$$

CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002,

Sub.9, in capo al Debitore n.1

IMMOBILE DA VALUTARE - SUBJECT						
Comune di	Catania (CT)		Ubicazione	Via Vivaio n.129		
						
Destinazione	Residenziale	Piano	T	Anno edificio	Ante 1942	
Tipologia	Edificio plurifamiliare con ingressi multipli ed attività commerciale al piano terra					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. appart.	Sub. garage	Sub.
	Catania	69	21002	9		
Superficie Commerciale e comparabili	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	32,00*	100%	32,00	Quantitativa
	Livello di piano	LIV		1		Quantitativa
	Posizione	POS		2		Qualitativa
	Qualità fabbricato	FABR		1		Qualitativa
Superficie commerciale					32,00	mq

*Per effettuare il confronto con le altri u.i. si è tenuto conto della superficie catastale riportata nella visura catastale



IMMOBILE COMPARABILE - C1						
Comune di	Catania (CT)		Ubicazione	Via Stella Polare n.129		
						
Destinazione	Residenziale	Piano	T	Anno edificio	Ante 1967	
Tipologia	Edificio plurifamiliare a carattere residenziale					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. appart.	Sub. garage	
	Catania	69	23897	3		
Superficie Commerciale e comparabili	<i>Descrizione</i>		<i>SEL mq</i>	<i>Rapporti mercantili</i>	<i>Mq commerciali</i>	<i>Tipo caratteristica</i>
	Sup. principale	SUP	34,00*	100%	34,00	
	Livello di piano	LIV		0		Quantitativa
	Posizione	POS		2		Qualitativa
	Qualità fabbricato	FABR		2		Qualitativa
	Superficie commerciale					34,00
Provenienza dato	Atto di compravendita del 23/12/2021, Rep.n.52792, Racc.n.23832, Notaio Francesco Lombardo in Catania					
Prezzo di vendita	13.000,00 €		(€ Tredicimila,00)			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE COMPARABILE - C2						
Comune di	Catania (CT)		Ubicazione	Via Sant'Angelo Custode n.46		
						
Destinazione	Residenziale	Piano	T	Anno edificio	Ante 1942	
Tipologia	Casa terrana					
	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Sub.	Sub.
	Camporotondo Etneo	69	1036	5		
Superficie Commerciale e comparabili	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	33,00	100%	33,00	Quantitativa
	Livello di piano	LIV		0		Quantitativa
	Posizione	POS		0		Qualitativa
	Qualità fabbricato	FABR		2		Qualitativa
	Superficie commerciale					33,00
Provenienza dato	Atto di compravendita del 11/01/2022, Rep.n. 286354, Racc.n. 34249, Notaio Giuseppe Boscarino in Catania					
Prezzo di vendita	10.000,00 €		(€ Diecimila,00)			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE COMPARABILE – C3						
Comune di	Catania (CT)		Ubicazione	Vico Pucci Francesco n.13		
						
Destinazione	Residenziale	Piano	1	Anno edificio	Ante 1967	
Tipologia	Edificio plurifamiliare a carattere residenziale					
	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Sub.	Sub.
	Catania	69	19857	4		
Superficie Commerciale e comparabili	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	48,00	100%	48,00	Quantitativa
	Livello di piano	LIV	1			Quantitativa
	Posizione	POS	1			Qualitativa
	Qualità fabbricato	FABR	1			Qualitativa
	Superficie commerciale				48,00	mq
Provenienza dato	Atto di compravendita del 02/02/2022, Rep.n. 41270, Racc.n. 19282, Notaio Giuseppa Geraci in Catania					
Prezzo di vendita	14.400,00 €		(€ Quattordicimilaquattrocento,00)			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si è quindi proceduto alla stesura della tabella dei valori individuati

	Comparabile C1	Comparabile C2	Comparabile C3	Subject
				
Ubicazione	Via Stella Polare n.129	Via Sant'Angelo Custode n.46	Vico Pucci Francesco n.13	Via Vivaio n.129
Prezzo di vendita	€ 13.000,00	€ 10.000,00	€ 14.400,00	
Sup. Commerciale	34,00 mq	33,00 mq	48,00 mq	32,00 mq
Livello di piano	0	0	1	1
Posizione	2	0	1	2
Qualità fabbricato	2	2	1	1

Si è poi proceduto al calcolo e/o alla individuazione dei più corretti rapporti mercantili:

RAPPORTI MERCANTILI	
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	0,00%*
Saggio del livello di piano	0,05%

*Visto l'andamento del mercato si considera non vi siano state variazioni negli ultimi anni

Il calcolo dei prezzi marginali avviene secondo determinate formule matematiche all'uopo individuate.

Nel caso in esame il prezzo marginale riferito alla distanza nel tempo della compravendita è sempre nullo in quanto, come anticipato, non sono state rilevate variazioni nei prezzi medi di vendita del segmento considerato, nella zona di interesse, negli ultimi 24 mesi.

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE	$p_{SUP} = \frac{PRZ}{SUC} * \sigma$
Comparabile 1 - Via Stella Polare n.129	$\frac{13.000,00}{34,00} * 1 = 382,35 \text{ €}$
Comparabile 2 - Via Sant'Angelo Custode n.46	$\frac{10.000,00}{33,00} * 1 = 303,03 \text{ €}$
Comparabile 3 - Vico Pucci Francesco n.13	$\frac{14.400,00}{48,00} * 1 = 300,00 \text{ €}$
Non conoscendo il valor di σ lo si pone pari a 1 e si pone p_{sup} pari al minore dei prezzi marginali calcolati $p_{sup} = 300,00 \text{ €}$	

PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO	$p_{LIV} = PRZ * l$
Comparabile 1 - Via Stella Polare n.129	$13.000,00 * 0,05 = 650,00 \text{ €}$
Comparabile 2 - Via Sant'Angelo Custode n.46	$10.000,00 * 0,05 = 500,00 \text{ €}$
Comparabile 3 - Vico Pucci Francesco n.13	$14.400,00 * 0,05 = 720,00 \text{ €}$

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Caratteristica	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3		Subject
Prezzo vendita (PRZ)		€ 13.000		€ 10.000		€ 14.400	
Sup. principale (SUP)	34	- € 600	33	- € 300	48	- € 4.800	32
Livello di piano (LIV)	0	€ 650	0	€ 500	1	€ 0	0
Prezzi corretti		€13.050		€10.200		€9.600	

Il prezzo medio ottenuto va ulteriormente corretto sulla base dei parametri qualitativi considerati, posizione e qualità edificio; il saggio marginale della posizione è pari ad €1.400,00, mentre il saggio marginale della qualità dell'edificio è pari ad €2.000,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI CON I PARAMETRI QUALITATIVI							
Caratteristica	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3		Subject
Prezzi corretti		€13.050		€10.200		€9.600	
Posizione (POS)	2	€ 0,00	0	€ 2.800	1	€ 1.400	2
Qualità fabbricato (FABR)	2	- € 2.000	2	- € 2.000	1	€ 0,00	1
Prezzi corretti qualitativamente		€11.050		€11.000		€11.000	

Il valore medio ottenuto correggendo i prezzi individuati è pari a 11.000€. A tale valore vanno detratti i costi necessari per la regolarizzazione dello stato dei luoghi stimati al punto j) in € 1.000,00.

Valore del cespite pari quindi ad € 10.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CESPITI F) - G) - H) - I) Appartamenti in Catania (CT), Via S. Carombene n.22,
Fig.69, Part.21323, Sub.3-4-5-7, in capo al Debitore n.1

I cespiti F) - G) - H) - I) sono ubicati all'interno del medesimo fabbricato e possiedono ingresso comune da Via Carombene n.22.

Procedendo con il metodo del Market Comparison Approach i comparabili individuati in zona possono ritenersi validi per tutti i quattro cespiti F) - G) - H) - I), si procederà quindi con la stima comparativa di uno di tali cespiti per poi valutare le caratteristiche intrinseche degli altri cespiti quali livello di piano, livello di finiture interne, stato manutentivo, ecc.

Si procederà in via preliminare con la valutazione del subject ubicato al piano terra del fabbricato come la maggior parte dei comparabili individuati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE DA VALUTARE - SUBJECT						
Comune di	Catania (CT)		Ubicazione	Via Carombene n.22		
						
Destinazione	Residenziale	Piano	T	Anno edificio	Ante 1942	
Tipologia	Edificio plurifamiliare a carattere residenziale					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. appart.	Sub. garage	Sub.
	Catania	69	21323	4		
Superficie Commerciale e comparabili	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	63,00*	100%	63,00	Quantitativa
	Livello di piano	LIV	0			Quantitativa
	Posizione	POS	2			Qualitativa
	Qualità fabbricato	FABR	2			Qualitativa
	Superficie commerciale					63,00

*Per effettuare il confronto con le altri u.i. si è tenuto conto della superficie catastale riportata nella visura catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE COMPARABILE - C1						
Comune di	Catania (CT)		Ubicazione	Via Stella Polare n.129		
						
Destinazione	Residenziale	Piano	T	Anno edificio	Ante 1967	
Tipologia	Edificio plurifamiliare a carattere residenziale					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. appart.	Sub. garage	
	Catania	69	23897	3		
Superficie Commerciale e comparabili	<i>Descrizione</i>		<i>SEL mq</i>	<i>Rapporti mercantili</i>	<i>Mq commerciali</i>	<i>Tipo caratteristica</i>
	Sup. principale	SUP	34,00*	100%	34,00	
	Livello di piano	LIV		0		Quantitativa
	Posizione	POS		2		Qualitativa
	Qualità fabbricato	FABR		2		Qualitativa
	Superficie commerciale					34,00
Provenienza dato	Atto di compravendita del 23/12/2021, Rep.n.52792, Racc.n.23832, Notaio Francesco Lombardo in Catania					
Prezzo di vendita	13.000,00 €		(€ Tredicimila,00)			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE COMPARABILE – C2						
Comune di	Catania (CT)		Ubicazione	Via Sant'Angelo Custode n.46		
						
Destinazione	Residenziale	Piano	T	Anno edificio	Ante 1942	
Tipologia	Casa terrana					
	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Sub.	Sub.
	Camporotondo Etneo	69	1036	5		
Superficie Commerciale e comparabili	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	33,00	100%	33,00	Quantitativa
	Livello di piano	LIV		0		Quantitativa
	Posizione	POS		0		Qualitativa
	Qualità fabbricato	FABR		2		Qualitativa
	Superficie commerciale					33,00
Provenienza dato	Atto di compravendita del 11/01/2022, Rep.n. 286354, Racc.n. 34249, Notaio Giuseppe Boscarino in Catania					
Prezzo di vendita	10.000,00 €		(€ Diecimila,00)			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE COMPARABILE – C3						
Comune di	Catania (CT)		Ubicazione	Vico Pucci Francesco n.13		
						
Destinazione	Residenziale	Piano	1	Anno edificio	Ante 1967	
Tipologia	Edificio plurifamiliare a carattere residenziale					
	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Sub.	Sub.
	Catania	69	19857	4		
Superficie Commerciale e comparabili	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	48,00	100%	48,00	Quantitativa
	Livello di piano	LIV	1			Quantitativa
	Posizione	POS	1			Qualitativa
	Qualità fabbricato	FABR	1			Qualitativa
	Superficie commerciale				48,00	mq
Provenienza dato	Atto di compravendita del 02/02/2022, Rep.n. 41270, Racc.n. 19282, Notaio Giuseppa Geraci in Catania					
Prezzo di vendita	14.400,00 €		(€ Quattordicimilaquattrocento,00)			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si è quindi proceduto alla stesura della tabella dei valori individuati

	Comparabile C1	Comparabile C2	Comparabile C3	Subject
				
Ubicazione	Via Stella Polare n.129	Via Sant'Angelo Custode n.46	Vico Pucci Francesco n.13	Via Carombene n.22
Prezzo di vendita	€ 13.000,00	€ 10.000,00	€ 14.400,00	
Sup. Commerciale	34,00 mq	33,00 mq	48,00 mq	63,00 mq
Livello di piano	0	0	1	0
Posizione	2	0	1	2
Qualità fabbricato	2	2	1	2

Si è poi proceduto al calcolo e/o alla individuazione dei più corretti rapporti mercantili:

RAPPORTI MERCANTILI	
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	0,00%*
Saggio del livello di piano	0,05%

*Visto l'andamento del mercato si considera non vi siano state variazioni negli ultimi anni

Il calcolo dei prezzi marginali avviene secondo determinate formule matematiche all'uopo individuate.

Nel caso in esame il prezzo marginale riferito alla distanza nel tempo della compravendita è sempre nullo in quanto, come anticipato, non sono state rilevate variazioni nei prezzi medi di vendita del segmento considerato, nella zona di interesse, negli ultimi 24 mesi.

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE	$p_{SUP} = \frac{PRZ}{SUC} * \sigma$
Comparabile 1 - Via Stella Polare n.129	$\frac{13.000,00}{34,00} * 1 = 382,35 \text{ €}$
Comparabile 2 - Via Sant'Angelo Custode n.46	$\frac{10.000,00}{33,00} * 1 = 303,03 \text{ €}$
Comparabile 3 - Vico Pucci Francesco n.13	$\frac{14.400,00}{48,00} * 1 = 300,00 \text{ €}$
Non conoscendo il valor di σ lo si pone pari a 1 e si pone p_{sup} pari al minore dei prezzi marginali calcolati $p_{sup} = 300,00 \text{ €}$	

PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO	$p_{LIV} = PRZ * l$
Comparabile 1 - Via Stella Polare n.129	$13.000,00 * 0,05 = 650,00 \text{ €}$
Comparabile 2 - Via Sant'Angelo Custode n.46	$10.000,00 * 0,05 = 500,00 \text{ €}$
Comparabile 3 - Vico Pucci Francesco n.13	$14.400,00 * 0,05 = 720,00 \text{ €}$

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Caratteristica	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3		Subject
Prezzo vendita (PRZ)		€ 13.000		€ 10.000		€ 14.400	
Sup. principale (SUP)	34	€ 8.700	33	€ 9.000	48	€ 4.500	63
Livello di piano (LIV)	0	- € 2.610	0	- € 2.700	1	- € 1.350	0
Prezzi corretti		€19.090		€16.300		€16.830	

Il prezzo medio ottenuto va ulteriormente corretto sulla base dei parametri qualitativi considerati, posizione e qualità edificio; il saggio marginale della posizione è pari ad €1.400,00, mentre il saggio marginale della qualità dell'edificio è pari ad €860,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI CON I PARAMETRI QUALITATIVI							
Caratteristica	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3		Subject
Prezzi corretti		€19.090		€16.300		€16.830	
Posizione (POS)	2	€ 0,00	0	€ 2.800	1	€ 1.400	2
Qualità fabbricato (FABR)	2	€ 0,00	2	€ 0,00	1	€ 860	2
Prezzi qualitativamente corretti		€19.090		€19.100		€19.090	

CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub. 4, piano terra, in capo al Debitore n.1

Il valore medio ottenuto correggendo i prezzi individuati è pari a 19.000€, pari a circa 310 €/mq.

A tale valore vanno detratti i costi necessari per la regolarizzazione dello stato dei luoghi stimati al punto j) in € 2.000,00.

Valore del cespite pari quindi ad € 17.000,00.

CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub. 3, piano seminterrato, in capo al Debitore n.1

Viste le caratteristiche intrinseche del cespite F), la collocazione al piano seminterrato, l'altezza media rilevata, il cattivo stato manutentivo, confrontandolo con il cespite G) si ritiene necessario correggere il valore individuato deprezzandolo del 40%.

Il valore per unità di superficie sarà quindi pari a 186€/mq, per un valore complessivo pari 5.400 €.

CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub. 5, piano primo, in capo al Debitore n.1

Viste le caratteristiche intrinseche del cespite H), la collocazione al piano primo, la maggior luminosità, la presenza di due balconi, confrontandolo con il cespite G) ubicato al piano terra si ritiene necessario correggere il valore individuato aumentandolo del 10%.

Il valore per unità di superficie sarà quindi pari a 341€/mq, per un valore complessivo pari 25.500€.



CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub. 7, piano secondo, in capo al Debitore n.1

Viste le caratteristiche intrinseche del cespite I), la collocazione al piano secondo, la maggior luminosità, la presenza di due balconi, la recente ristrutturazione effettuata, confrontandolo con il cespite G) ubicato al piano terra si ritiene necessario correggere il valore individuato aumentandolo del 20%.

Il valore per unità di superficie sarà quindi pari a 372€/mq, per un valore complessivo pari 30.000€.



A tale valore vanno detratti i costi necessari per la regolarizzazione dello stato dei luoghi stimati al punto j) in € 2.000,00.

Valore del cespite pari quindi ad € 28.000,00.



t) In merito al ventesimo punto dell'incarico, e precisamente: *"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"*;

CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2, Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2

Al fine di ottenere il valore da porre a base d'asta, al valore di mercato ottenuto viene detratto un valore percentuale pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi, e quindi:

$$80.000,00 \text{ €} \times (-15\%) = 68.000,00\text{€}$$

VALORE DEPREZZATO 68.000,00€

CESPITE B)-C) Appartamento e garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14 e 29, in capo al Debitore n.1

Al fine di ottenere il valore da porre a base d'asta, al valore di mercato ottenuto viene detratto un valore percentuale pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi, e quindi:

$$112.500,00 \text{ €} \times (-15\%) = 95.625,00\text{€}$$

VALORE DEPREZZATO 96.000,00€

QUOTA IN CAPO AL DEBITORE PARI AD 1/2 = 48.000,00€

CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1

Al fine di ottenere il valore da porre a base d'asta, al valore di mercato ottenuto viene detratto un valore percentuale pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi, e quindi:

$$113.000,00 \text{ €} \times (-15\%) = 96.050,00\text{€}$$

VALORE DEPREZZATO 96.000,00€

QUOTA IN CAPO AL DEBITORE PARI AD 1/15 = 6.400,00€



CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002,

Sub.9, in capo al Debitore n.1

Al fine di ottenere il valore da porre a base d'asta, al valore di mercato ottenuto viene detratto un valore percentuale pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi, e quindi:

$$10.000,00 \text{ €} \times (-15\%) = 8.500,00\text{€}$$

VALORE DEPREZZATO 9.000,00€

QUOTA IN CAPO AL DEBITORE PARI AD 2/35 = 514,28€

CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,

Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1

Al fine di ottenere il valore da porre a base d'asta, al valore di mercato ottenuto viene detratto un valore percentuale pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi, e quindi:

$$5.400,00 \text{ €} \times (-15\%) = 4.585,00\text{€}$$

VALORE DEPREZZATO 5.000,00€

QUOTA IN CAPO AL DEBITORE PARI AD 1/15 = 333,33€

CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,

Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1

Al fine di ottenere il valore da porre a base d'asta, al valore di mercato ottenuto viene detratto un valore percentuale pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi, e quindi:

$$17.000,00 \text{ €} \times (-15\%) = 14.450,00\text{€}$$

VALORE DEPREZZATO 15.000,00€

QUOTA IN CAPO AL DEBITORE PARI AD 1/15 = 1.000,00€

CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,

Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1

Al fine di ottenere il valore da porre a base d'asta, al valore di mercato ottenuto viene detratto un valore percentuale pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi, e quindi:

$$25.500,00 \text{ €} \times (-15\%) = 21.675,00\text{€}$$

VALORE DEPREZZATO 22.000,00€

QUOTA IN CAPO AL DEBITORE PARI AD 1/15 = 1.466,66€

CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,

Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1

Al fine di ottenere il valore da porre a base d'asta, al valore di mercato ottenuto viene detratto un valore percentuale pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi, e quindi:

$$28.000,00 \text{ €} \times (-15\%) = 23.800,00\text{€}$$

VALORE DEPREZZATO 24.000,00€

QUOTA IN CAPO AL DEBITORE PARI AD 1/15 = 1.600,00€

u) In merito al ventunesimo punto dell'incarico, e precisamente: *"indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice"*

Lo scrivente C.T.U., analizzato lo stato dei luoghi nonché i documenti in proprio possesso, nel caso in cui non si volesse tener conto del progetto di divisione proposto alla successiva lettera x), ritiene opportuno che la **vendita** avvenga in **più lotti** come di seguito specificato (il valore di ciascun lotto verrà indicato alla lettera w) della presente relazione):

LOTTO N.1

CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2, Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2



LOTTO N.2

CESPITE B) Appartamento in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14, in capo al Debitore n.1

CESPITE C) Garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.29, in capo al Debitore n.1

LOTTO N.3

CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1

LOTTO N.4

CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002, Sub.9, in capo al Debitore n.1

LOTTO N.5

CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1

LOTTO N.6

Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1



LOTTO N.7

**CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,
Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1**



LOTTO N.8

**CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69,
Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1**



v) In merito al ventiduesimo punto dell'incarico, e precisamente: *“alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”*

La presente relazione è corredata di opportuna documentazione fotografica (Allegato n.02) e di planimetrie catastali (Allegato n.05).

w) In merito al ventitreesimo punto dell'incarico, e precisamente: *“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”*

Ad esclusione del Cespite A) tutti i beni oggetto della presente procedura sono beni indivisi in comproprietà con soggetti terzi estranei alla procedura.

Solamente per i cespiti E) – F) – G) – H) – I) è possibile proporre un progetto di divisione che verrà esposto alla lettera x) dell'incarico.

I cespiti B) – C) – D) sono invece beni indivisi in capo al Debitore n.1 in comproprietà con soggetti terzi, estranei alla procedura, comproprietari ciascuno solamente di una quota di un singolo bene, per i quali quindi non è possibile proporre un progetto di divisione.



Per facilità di lettura e di riepilogo dei lotti si riporta in tale paragrafo anche il valore del Cespite A) per quanto non si tratti di bene indiviso e per il quale quindi si potrà porre in vendita il diritto sull'intera quota di 1/1.

Si precisa che il sottoscritto CTU propone di vendere **gli 8 lotti di seguito indicati solamente nel caso in cui non si volesse tenere conto del progetto di divisione proposto al successivo punto x)**; nel caso si volesse tenere conto del progetto di divisione proposto si propone di vendere i lotti dal numero 1 al numero 3 più il lotto di cui al progetto di divisione.

LOTTO N.1: CESPITE A) Appartamento in Gravina di Catania, Via C. Malaparte n.4, Fg.2, Part.2296, Sub.4, in capo al Debitore n.2

Il cespite A) è di proprietà esclusiva del debitore esecutato, pertanto la quota di pertinenza è pari ad 1/1

VALORE A BASE D'ASTA 68.000,00€

LOTTO N.2: CESPITE B)-C) Appartamento e garage in Camporotondo Etneo, Via Roma n.72, Fg.1, Part.1467, Sub.14 e 29, in capo al Debitore n.1

I cespiti B) e C) sono in comproprietà con un soggetto terzo, estraneo alla procedura, e la quota di pertinenza del debitore esecutato è pari ad 1/2

VALORE DEPREZZATO 96.000,00€

QUOTA IN CAPO AL DEBITORE PARI AD 1/2 = 48.000,00€

A seguito degli accertamenti effettuati si ritiene che i beni non siano comodamente divisibili e che sia quindi necessario procedere con la vendita della quota di pertinenza in capo al debitore esecutato.

Tenendo conto della maggior difficoltà di vendita di una quota indivisa il prezzo a base d'asta si pone pari a 40.000,00€

VALORE A BASE D'ASTA 40.000,00€

LOTTO N.3: CESPITE D) Tratto di terreno in Misterbianco (CT), Via Tenente Giuseppe Caruso, Fg.7, Part.611, in capo al Debitore n.1

Il cespite D) è in comproprietà con un soggetto terzo, estraneo alla procedura, e la quota di pertinenza del debitore esecutato è pari ad 1/15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE DEPREZZATO 96.000,00€

QUOTA IN CAPO AL DEBITORE PARI AD 1/15 = 6.400,00€

Trattandosi di un terreno edificabile, nel caso si frazionasse una quota pari ad 1/15, la superficie in a favore della procedura sarebbe pari a circa 75mq, che non consentirebbe la realizzazione di manufatti edilizi. Si ritiene quindi che il bene non sia comodamente divisibili e che sia quindi necessario procedere con la vendita della quota di pertinenza in capo al debitore esecutato.

Tenendo conto della maggior difficoltà di vendita di una quota indivisa il prezzo a base d'asta si pone pari a 6.000,00€

VALORE A BASE D'ASTA 6.000,00€

Nel caso in cui non si volesse tenere conto del progetto di divisione proposto alla lettera x) sarà necessario procedere alla vendita anche dei successivi lotti per i quali vengono di seguito indicate le quote di pertinenza, i relativi valori, nonché il valore a base d'asta tenuto conto della maggior difficoltà di vendita di quote indivise

LOTTO N.4: CESPITE E) Appartamento in Catania (CT), Via Vivaio n.129, Fg.69, Part.21002, Sub.9, in capo al Debitore n.1

Il cespite E) è in comproprietà con più soggetti terzi, estranei alla procedura, e la quota di pertinenza del debitore esecutato è pari ad 2/35

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE DEPREZZATO 9.000,00€

QUOTA IN CAPO AL DEBITORE PARI AD 2/35 = 514,28€

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A seguito degli accertamenti effettuati si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile e che sia quindi necessario procedere con la vendita della quota di pertinenza in capo al debitore esecutato.

Tenendo conto della maggior difficoltà di vendita di una quota indivisa il prezzo a base d'asta si pone pari a 500,00€

VALORE A BASE D'ASTA 500,00€

LOTTO N.5: CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1

Il cespite E) è in comproprietà con più soggetti terzi, estranei alla procedura, e la quota di pertinenza del debitore esecutato è pari ad 1/15

VALORE DEPREZZATO 5.000,00€

QUOTA IN CAPO AL DEBITORE PARI AD 1/15 = 333,33€

A seguito degli accertamenti effettuati si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile e che sia quindi necessario procedere con la vendita della quota di pertinenza in capo al debitore esecutato.

Tenendo conto della maggior difficoltà di vendita di una quota indivisa il prezzo a base d'asta si pone pari a 300,00€

VALORE A BASE D'ASTA 300,00€

LOTTO N.6: CESPITE G) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.4, in capo al Debitore n.1

Il cespite E) è in comproprietà con più soggetti terzi, estranei alla procedura, e la quota di pertinenza del debitore esecutato è pari ad 1/15

VALORE DEPREZZATO 15.000,00€

QUOTA IN CAPO AL DEBITORE PARI AD 1/15 = 1.000,00€

A seguito degli accertamenti effettuati si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile e che sia quindi necessario procedere con la vendita della quota di pertinenza in capo al debitore esecutato.

Tenendo conto della maggior difficoltà di vendita di una quota indivisa il prezzo a base d'asta si pone pari a 1.000,00€

VALORE A BASE D'ASTA 1.000,00€

LOTTO N.7: CESPITE H) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.5, in capo al Debitore n.1

Il cespite E) è in comproprietà con più soggetti terzi, estranei alla procedura, e la quota di pertinenza del debitore esecutato è pari ad 1/15

VALORE DEPREZZATO 22.000,00€

QUOTA IN CAPO AL DEBITORE PARI AD 1/15 = 1.466,66€

A seguito degli accertamenti effettuati si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile e che sia quindi necessario procedere con la vendita della quota di pertinenza in capo al debitore esecutato.

Tenendo conto della maggior difficoltà di vendita di una quota indivisa il prezzo a base d'asta si pone pari a 1.400,00€

VALORE A BASE D'ASTA 1.400,00€

LOTTO N.8: CESPITE I) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.7, in capo al Debitore n.1

Il cespite E) è in comproprietà con più soggetti terzi, estranei alla procedura, e la quota di pertinenza del debitore esecutato è pari ad 1/15

VALORE DEPREZZATO 24.000,00€

QUOTA IN CAPO AL DEBITORE PARI AD 1/15 = 1.600,00€



A seguito degli accertamenti effettuati si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile e che sia quindi necessario procedere con la vendita della quota di pertinenza in capo al debitore esecutato.

Tenendo conto della maggior difficoltà di vendita di una quota indivisa il prezzo a base d'asta si pone pari a 1.500,00€

VALORE A BASE D'ASTA 1.500,00€

X) In merito al ventiquattresimo punto dell'incarico, e precisamente: *"nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

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

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente"

Come già specificato al precedente punto w) in questo punto si terrà conto solamente dei cespiti E) – F) – G) – H) – I) in quanto trattasi di beni indivisi in capo al Debitore n.1 in comproprietà con soggetti terzi, estranei alla procedura, tutti comproprietari in quota di tali cespiti.

Tenuto conto che non si ritiene possibile frazionare gli immobili se non rendendoli scarsamente funzionali, si ritiene opportuno individuare un cespite il cui valore di stima si approssimi il più possibile al valore totale delle quote di pertinenza del Debitore; per

compensare le quote dei comproprietari di tale cespite cedute al Debitore, sarà necessario che le quote relative agli altri cespiti, in capo al debitore, vengano opportunamente cedute agli altri comproprietari.



Comproprietario 1	
Comproprietario 2	
Comproprietario 3	
Comproprietario 4	
Comproprietario 5	



Il valore stimato dei cespiti E) – F) – G) – H) – I) viene riportato nella tabella seguente:

	VALORE STIMATO
CESPITE E	9.000,00 €
CESPITE F	5.000,00 €
CESPITE G	15.000,00 €
CESPITE H	22.000,00 €
CESPITE I	24.000,00 €



Le quote di pertinenza di ciascun comproprietario ed il relativo valore è pari a:

	Valore totale (€)	Debitore		Compr. 1		Compr. 2		Compr. 3		Compr. 4		Compr. 5	
		Q	I (€)										
CESPITE E	9.000	2/35	514,28	2/35	514,28	2/35	514,28	2/35	514,28	2/35	514,28	25/35	6.428,57
CESPITE F	5.000€	1/15	333,33	1/15	333,33	1/15	333,33	1/15	333,33	1/15	333,33	10/15	3.333,33
CESPITE G	15.000	1/15	1.000,00	1/15	1.000,00	1/15	1.000,00	1/15	1.000,00	1/15	1.000,00	10/15	10.000,00
CESPITE H	22.000	1/15	1.466,66	1/15	1.466,66	1/15	1.466,66	1/15	1.466,66	1/15	1.466,66	10/15	14.666,67
CESPITE I	24.000	1/15	1.600,00	1/15	1.600,00	1/15	1.600,00	1/15	1.600,00	1/15	1.600,00	10/15	16.000,00
TOTALE QUOTE (€)			4.914,28		4.914,28		4.914,28		4.914,28		4.914,28		50.428,57

Q = Quota I = Importo quota

L'importo totale delle quote in capo al Debitore n.1 ammonta quindi a 4.914,28€.

Tenuto conto che il valore della quota si avvicina molto al valore stimato del cespite F), che ammonta a 5.000,00€, si propone di cedere al Debitore tutte le quote in capo agli altri comproprietari relative al cespite F), e di cedere a tali comproprietari le quote in capo al Debitore relative ai cespiti E) – G) – H) – I) come di seguito indicato, salvo conguaglio economico delle differenze riscontrate:



			Quota	Bene	Valore quota (€)	Conguaglio (dare al compr.) (€)
Comproprietario 1	cede al	Debitore n.1	1/15	Cespite F)	333,33	
Comproprietario 1	riceve dal	Debitore n.1	1/75	Cespite I)	320,00	13,33
Comproprietario 2	cede al	Debitore n.1	1/15	Cespite F)	333,33	
Comproprietario 2	riceve dal	Debitore n.1	1/75	Cespite I)	320,00	13,33
Comproprietario 3	cede al	Debitore n.1	1/15	Cespite F)	333,33	
Comproprietario 3	riceve dal	Debitore n.1	1/75	Cespite I)	320,00	13,33
Comproprietario 4	cede al	Debitore n.1	1/15	Cespite F)	333,33	
Comproprietario 4	riceve dal	Debitore n.1	1/75	Cespite I)	320,00	13,33
Comproprietario 5	cede al	Debitore n.1	10/15	Cespite F)	3.333,33	
Comproprietario 5	riceve dal	Debitore n.1	1/75	Cespite I)	320,00	
Comproprietario 5	riceve dal	Debitore n.1	2/35	Cespite E)	514,28	
Comproprietario 5	riceve dal	Debitore n.1	1/15	Cespite G)	1.000,00	
Comproprietario 5	riceve dal	Debitore n.1	1/15	Cespite H)	1.466,66	32,38

Nel caso in cui si volesse tenere conto del progetto di divisione proposto alla vendita dei lotti da 1 a 3 si dovrà aggiungere la vendita di un ulteriore lotto come di seguito specificato:

LOTTO N.4bis: CESPITE F) Appartamento in Catania (CT), Via S. Carombene n.22, Fg.69, Part.21323, Sub.3, in capo al Debitore n.1

VALORE A BASE D'ASTA 5.000,00€

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CAPITOLO 4: CONCLUSIONI

Dopo aver analizzato approfonditamente la documentazione agli atti, aver reperito tutti documenti necessari e dopo attenta analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U., incaricato di stilare l'elaborato peritale, ha proceduto alla valutazione ed alla stima degli immobili.

In conclusione, ritenendo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli, rassegna la presente perizia tecnica dichiarando la propria piena disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi ulteriore richiesta la S.V.I. dovesse ritenere opportuna.

Catania, lì 04/04/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Davide Grasso PhD

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

