

# TRIBUNALE DI CATANIA

*Sesta Sezione Civile*



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 113/2021 R.G.E.**

**Relazione Estimativa Giudiziaria (REG)**

**relativa agli immobili pignorati oggetto di esecuzione forzata.**

**Promossa da:**

**nei confronti di:**

**Creditore intervenuto:**

**G.E.: dott. Francesco LENTANO**

**Esperto stimatore: ing. Alfio DISTEFANO**



**ING. ALFIO DISTEFANO**  
CONSULENTE TECNICO  
Via San Giuseppe, 19 – 95032 Belpasso (CT)



Sommario	1
Premessa	2
Identificazione immobili pignorati – <b>quesito a.</b>	2
Verifica correttezza dati riportati nell'atto di pignoramento – <b>quesito b.</b>	4
Verifica proprietà in capo ai debitori – <b>quesito c.</b>	4
Accertamento provenienza immobili – <b>quesito d.</b>	5
Segnalazione completezza documentazione – <b>quesito e.</b>	6
Accertamento iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili – <b>quesito f.</b>	6
Identificazione e conformità catastale – <b>quesito g.</b>	11
Destinazione d'uso negli strumenti urbanistici – <b>quesito h.</b>	13
Accertamento conformità urbanistica e edilizia – <b>quesiti i.</b>	14
Verifica condizioni per sanatoria/condono – <b>quesito j.</b>	17
Accertamento stato di occupazione degli immobili pignorati – <b>quesito k.</b>	18
Individuazione degli immobili ed elementi utili ai fini della vendita – <b>quesito l.</b>	19
<i>Caratteristiche estrinseche</i>	20
<i>Caratteristiche intrinseche</i>	20
<i>Consistenze superficiali</i>	24
Determinazione del valore di mercato – <b>quesito m.</b>	25
<i>Definizione dello scopo della valutazione e scelta del criterio di stima</i>	25
<i>Analisi del mercato immobiliare</i>	26
<i>Metodo del confronto del mercato (Market Comparison Approach)</i>	27
<i>Fase_1_Scheda di rilevazione del segmento di mercato</i>	
<i>Fase_2_Scheda di rilevazione dei dati immobiliari</i>	
<i>Fase_3_Tabella dei dati</i>	
<i>Fase_4_Tabella degli indici mercantili</i>	
<i>Fase_5_Analisi dei prezzi marginali</i>	
<i>Fase_6_Tabella di valutazione</i>	
<i>Fase_7_Sintesi valutativa e presentazione dei risultati</i>	
Indicazione opportunità di vendita in tre lotti – <b>quesito n.</b>	42
<b>Lotto uno</b>	
<i>Identificazione dei beni oggetto di esecuzione forzata</i>	42
<i>Descrizione sommaria</i>	42
<i>Identificazione catastale</i>	43
<i>Coerenze</i>	43
<i>Descrizione sommaria della zona</i>	43
<i>Stato di possesso</i>	43
<i>Particolari rilevanti ai fini della vendita</i>	44
<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia</i>	44
<i>Oneri stato d'uso e manutenzione</i>	44
<i>Prezzo base d'asta</i>	44
<i>Valutazione lotto uno</i>	44
<b>Lotto due</b>	
<i>Identificazione dei beni oggetto di esecuzione forzata</i>	45
<i>Descrizione sommaria</i>	45
<i>Identificazione catastale</i>	45
<i>Coerenze</i>	45
<i>Descrizione sommaria della zona</i>	45
<i>Stato di possesso</i>	45
<i>Particolari rilevanti ai fini della vendita</i>	45
<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia</i>	46
<i>Oneri stato d'uso e manutenzione</i>	46
<i>Prezzo base d'asta</i>	46
<i>Valutazione lotto due</i>	46
Elenco allegati e documentazione fotografica – <b>quesito o.</b>	46
Valutazione quota proprietà in presenza di beni indivisi – <b>quesito p.</b>	47
Molteplicità di beni pignorati in quota – <b>quesito q.</b>	47
<i>Scheda riepilogativa</i>	49
<i>Appendice</i>	51
<i>Bibliografia e sitografia</i>	52



## Premessa

L'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Lentano nel procedimento esecutivo immobiliare n. 113/2021 R.G. Esec. con decreto di nomina del 09 aprile 2022 conferiva allo scrivente Ing. Alfio Distefano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n° B197 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Catania al n°4321, l'incarico di perizia Immobiliare ai fini della stima del valore di mercato del compendio immobiliare pignorato.

Dopo l'accettazione dell'incarico e giuramento telematico avvenuto in data 11 aprile 2022, si è provveduto a fissare l'inizio formale delle operazioni peritali convocando le parti secondo la seguente tempistica:

**\* giorno 17 maggio 2022 ore 10:00 a.m. in Paternò (CT), Via Giaconia 5-6/8.**

Si è dato avviso al creditore procedente e intervenuto a mezzo PEC, ai due debitori esecutati a mezzo raccomandate A/R n° 14947335731-2 e 14947335732-3 e al comproprietario non debitore a mezzo raccomandata A/R n° 14947335733-4 ritornate tutte al mittente per compiuta giacenza (allegato CS). Alla data fissata non si presentarono i debitori esecutati, l'appartamento al piano primo risultava occupato dal terzo comproprietario ivi residente, lo scrivente interloquì solo con la badante a cui chiese i contatti telefonici dei debitori senza, però, riceverli e a cui diede brevi manu avviso da consegnare alle parti contenente i recapiti telefonici del sottoscritto in attesa di essere da loro contattato.

Lo scrivente CTU, tuttavia, contestualmente, comunque si adoperò, acquisendo le certificazioni anagrafiche relative ai debitori (allegato CR), rintracciando loro – l'uno personalmente consegnando avviso brevi manu e l'altro tramite avviso a tale scopo lasciato nella cassetta postale – presso i luoghi effettivi di residenza. Preso contatto tramite telefono con uno dei due debitori esecutati si decise di effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati successivamente. Il sopralluogo venne, poi, regolarmente effettuato nel mese di giugno del 2022 nei giorni 06 e 22, potendosi effettuare rilievi metrici e fotografici, confrontare lo stato dei luoghi con i documenti in possesso (allegato VS).

Di seguito le risposte ai quesiti contenuti all'interno del mandato.

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

Il Curatore del [REDACTED], autorizzato con provvedimento del Giudice Delegato del 11.02.2021, ai sensi degli articoli 686 del cpc e 156 disp. att. cpc converte parte dei beni immobili sequestrati – con ordinanza del 05.01.2018 trascritta il 30.01.2018 ai nn. 4063/3195 e in forza della sentenza di condanna n. 4423/2020 del Tribunale di Catania, depositata in cancelleria il 30.12.2020, annotata il 02.03.2021 ai nn. 8677/1338 alla trascrizione di riferimento del 30.01.2018 n. part. 3195 – in pigno-

ramento. E precisamente il pignoramento immobiliare riguarda i beni immobili sequestrati descritti nella **sezione B – Unità negoziale n. 1** della nota di trascrizione del sequestro conservativo del 05.01.2018 ai nn. 4063/3195 siti in Paternò (CT), via Giaconia, di seguito elencati:

**“Unità negoziale n. 1”**

**4.1) Immobili siti in Paternò, via Giaconia, 1, al Catasto fabbricati, Foglio 61 particella 4646, sub 4 e sub 5;**

**4.2) Immobile sito in Paternò, via Giaconia, 6-8, Catasto fabbricati, Foglio 61 particella 2502;**

**4.3) Terreno sito in Paternò, via Giaconia, Catasto terreni, Foglio 61 particella 2506.”**

Dal sopralluogo effettuato emerge che l'identificazione catastale agli atti è corretta limitatamente alle unità immobiliari al piano primo, secondo e terzo indicati al **punto 4.1)** e all'unità immobiliare al piano terra indicata al **punto 4.2)** dell'Unità negoziale n. 1. Lo stesso non può dirsi per l'immobile indicato al **punto 4.3)** poiché in realtà sui luoghi visitati non esiste alcun tratto di terreno di pertinenza del locale magazzino/deposito (cfr. certificazione notarile agli atti).

Agli immobili pignorati vi si accede da via Giaconia; dal n. civico 5 agli appartamenti di cui al pt. 4.1) e dai n. civici 6 e 8 al locale magazzino/deposito di cui al pt. 4.2). I relativi confini rilevati in occasione del sopralluogo sono concordi con quanto agli atti della procedura e con quanto denunciato al catasto.

Gli immobili pignorati al **pt. 4.1)** dell'Unità negoziale n. 1 sono ben identificati dai dati agli atti della procedura e sono conformi con quanto rilevato in occasione dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente CTU. Confinano con appartamento al piano terra rialzato di proprietà dei debitori esecutati e del terzo comproprietario non debitore – non oggetto di sequestro, né di pignoramento –, quindi con via Giaconia e via Agrigento, con edifici residenziali in aderenza sugli altri lati.

L'immobile pignorato al **pt. 4.2)** dell'Unità negoziale n. 1 è pure ben identificato dai dati agli atti confermati in occasione del sopralluogo. Confina con via Giaconia e con altri edifici residenziali in aderenza sui restanti lati. In particolare, lato ovest, confina con altro immobile – estraneo alla procedura esecutiva – costituito da un piano terra e primo ammezzato e *non* con la particella 2506 del catasto terreni raffigurata sull'attuale estratto di mappa indicata al pt. 4.3). Tale immobile estraneo alla procedura, rappresentato nelle mappe catastali dalla particella 7497, di fatto occupa anche la superficie della particella 2506 fino a aderire e confinare, appunto, con l'immobile di cui al punto 4.2, ovvero con il locale magazzino/deposito.

L'immobile pignorato al **pt. 4.3)** dell'Unità negoziale n. 1, pertanto, non esiste, di fatto è presente solo agli atti del catasto per un errore materiale risalente all'atto di compravendita del locale magazzino/deposito trascinato fino ai giorni nostri e di cui si dirà nel corso della relazione.

Lo scrivente CTU ha potuto riscontrare la conformità e coerenza tra i dati agli atti e quelli emergenti dal sopralluogo limitatamente e per i soli immobili ai pt. 4.1) e 4.2) per come indicati *ai numeri 1, 2 e 3 dell'unità negoziale n. 1* sottoposta a sequestro conservativo con ordinanza del 05.01.2018 n. repertorio 17803 trascritta ai nn. 4063/3195 del 30.01.2018.



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

I dati relativi alla *generalità*, agli *immobili* (limitatamente all'unità negoziale n. 1 – come da provvedimento autorizzativo del 11.02.2021) e ai *sogetti* riportati nella nota di trascrizione dell'**ordinanza di sequestro conservativo n. 51 del 30.01.2018 ai numeri 4063/3195** corrispondono ai dati riportati nell'**atto di conversione di sequestro in pignoramento ex art. 686 c.p.c. del 26.02.2021**.

In riferimento alla particella 2506, sebbene vi sia coerenza tra i dati riportati nel pignoramento e nella relativa trascrizione e vi sia corrispondenza tra i medesimi dati e le risultanze catastali, questa è solo formale poiché ciò che sia i documenti della procedura, sia i documenti del catasto dicono essere esistente e cioè un tratto di terreno di mq 20 circa censito al catasto terreni con la particella 2506 in realtà è inesistente.

Limitatamente, quindi, ai soli immobili di cui ai pt. 4.1) e 4.2) il sequestro conservativo, convertito in pignoramento, colpisce correttamente il diritto di proprietà di 1/3 indiviso ciascuno spettante ai due debitori eseguiti in virtù dell'ordinanza di sequestro conservativo del 05.01.2018, proc. n. 17803/2017 RG e della sentenza n. 4423/2020 del 30.12.2020, proc. n. 4427/2018 RG.

**c) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore eseguito 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.**

L'intero fabbricato cielo-terra ad uso abitativo sito in via Giaconia n. 5 angolo via Agrigento composto da piano terra rialzato, piano primo, secondo e terzo – di cui solo il piano primo, secondo e terzo oggetto di sequestro, pignoramento ed esecuzione forzata – è di proprietà esclusiva in ragione di 1/3 indiviso ciascuno dei due debitori eseguiti e del terzo comproprietario non debitore né eseguito, per effetto di accettazione tacita di eredità trascritta in data 16.09.2021 ai nn. 41415/31333 in virtù di atto di mutuo rep. n. 8922 del 15.12.1998 stipulato innanzi il notaio Elio Sambataro trascritto il 18.12.1998 ai nn. 38506/5265 con cui sugli immobili in oggetto si concesse ipoteca volontaria da parte dei proprietari oggi in parte eseguiti. La trascrizione di accettazione di eredità non riporta l'appartamento a piano terra rialzato risultante nella trascrizione dell'atto di mutuo ai nn. 38506/5265 benché incluso in quest'ultimo.

Il locale magazzino/deposito al piano terra sito in **via Giaconia nn. 6/8** è di proprietà esclusiva in ragione di 1/3 indiviso ciascuno dei debitori eseguiti e del terzo comproprietario non debitore né eseguito, *non* per effetto di accettazione tacita di eredità poiché non vi è stata alcuna trascrizione di un valido titolo di acquisto e non rientra nella trascrizione di accettazione effettuata in corso di procedura esecutiva (trascritta in data 16.09.2021 ai nn. 41415/31333). Ma sul solo presupposto che i debitori eseguiti e il terzo comproprietario non debitore, né eseguito abbiano acquisito la proprietà per effetto della successione *mortis causa* con la trascrizione della denuncia di successione avvenuta il 22.12.2011 ai nn. 64558/47874.



**Pertanto, si segnala che non vi è una valida trascrizione di un titolo di proprietà, in quanto non sarebbe utile la sola dichiarazione di successione benché trascritta e ciò vale esclusivamente per il locale magazzino/deposito sito in via Giaconia nn. 6/8.**

I due debitori esecutati comproprietari, insieme al terzo non debitore, in ragione di 1/3 indiviso ciascuno sia delle unità immobiliari pignorate collocate all'interno del fabbricato residenziale cielo-terra (piano primo, secondo e terzo), sia del locale magazzino/deposito posto al piano terra sono entrambi coniugati in regime di separazione dei beni. Uno dei due debitori ha costituito con il coniuge un fondo patrimoniale che, tuttavia, non riguarda i beni immobili pignorati oggetto della presente relazione (allegato CM).

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

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è solo in parte verificata.

Gli immobili indicati al **pt. 4.1)** dell'atto di conversione in pignoramento e istanza di vendita – appartamenti al piano primo, secondo e terzo (terrazza) – pervennero 1/3 indiviso ciascuno ai due debitori esecutati in virtù di accettazione tacita di eredità trascritta il 16.09.2021 ai nn. 41415/31333 risultante dall'atto di finanziamento fondiario ai rogiti del notaio Elio Sambataro del 15.12.1998 trascritto il 18.12.1998 ai nn. 38506/5265 con cui dichiararono di esserne proprietari in forza della successione *mortis causa* del padre avvenuta il 02.05.1998. Al *de cuius* la casa a piano terra rialzato via Giaconia angolo via Agrigento, sulla cui area libera soprastante il medesimo realizzò gli appartamenti al piano primo, secondo e terzo oggetto della presente consulenza estimativa, pervenne in forza di atto di compravendita ai rogiti del notaio Gaetano Dovì del 15.04.1969 trascritto il 16.04.1969 ai nn. 13182/10866 da potere della sig.ra [REDACTED] per averla realizzata su lotto di terreno pervenutole con atto rogato dal notaio Luigi Bertone il 30.11.1963 reg.to al n. 7177. Si produce il titolo di acquisto del *de cuius* (allegato AP) in quanto di data di stipula anteriore al ventennio la data di trascrizione del pignoramento a partire dal quale provengono gli atti successivi, fra cui la successiva realizzazione delle sopraelevazioni e ampliamenti, fino alla recente trascrizione tacita di eredità effettuata nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe.

L'immobile indicato al **pt. 4.2)** dell'atto di conversione in pignoramento e istanza di vendita – locale magazzino/deposito al piano terra e soprastante area libera – pervenne 1/3 indiviso ciascuno ai due esecutati in forza della successione *mortis causa* del 02.05.1998, trascritta il 22.12.2011 ai nn. 64558/47874 – **non vi è trascrizione di altro valido titolo di acquisto/proprietà o per accettazione tacita o espressa.** Al *de cuius* il locale magazzino/deposito con soprastante area libera pervenne in virtù di atto di acquisto ai rogiti del notaio Gaetano Dovì del 09.08.1974 trascritto il 04.09.1974 ai nn. 27287/22244 da potere del sig. [REDACTED] i per averlo costruito su parte del terreno acquistato con atto rogato dal notaio Luigi Bertone il 03.05.1962 rep. n. 12752, reg.to in data 23.05.1962 al n. 11169 da potere del sig. [REDACTED]. Si producono gli atti di acquisto anteriori al ventennio (allegato AA).



L'immobile indicato al **pt. 4.3)** dell'atto di conversione in pignoramento e istanza di vendita – tratto di terreno non edificato di pertinenza dell'immobile appena descritto – non è mai stato acquistato singolarmente, né come pertinenza del locale magazzino/deposito. Nella descrizione dei beni trasferiti con l'acquisto del 09.08.1974 trascritto il 04.09.1974 ai nn. 27287/22244 da potere del sig. ██████ non figura alcun elemento tale da far ritenere che, oltre al grande vano magazzino, sia stato trasferito un tratto di terreno ineditato di pertinenza del grande vano. I medesimi confini allora menzionati concordano ancora oggi, la storia edilizia e urbanistica pure. Ciò che è successo, a parere dello scrivente CTU, è che nell'atto di compravendita del 09.08.1974, con cui il sig. ██████ trasferisce il grande vano magazzino al piano terra al *de cuius*, vi è scritto che l'immobile ceduto è distinto con la **particella 2506/a** e che è stato costruito sul terreno indicato dal tipo di frazionamento, all'epoca ancora da approvare, eseguito sull'estratto n. 29463/74 (consultato dallo scrivente). Mentre, invece, avrebbe dovuto esserci scritto più correttamente **particella 2502**. Si tratterebbe quindi di un errore materiale, uno scambio di particelle, non appare ci sia ragione di ritenere che all'epoca il notaio e le parti scrivendo 2506/a volessero intendere ciò che realmente tale particella indicasse sui luoghi, piuttosto che volessero intendere ciò che, sui luoghi, indicasse invece la particella 2502. È ragionevole pensare cioè che – per descrivere catastalmente l'oggetto dell'atto di compravendita – scambiarono la particella corretta, la particella 2502, con la particella 2506/a che all'epoca era di proprietà del venditore e che confinava da est con la 2502 come da descrizione dei confini nel medesimo atto.

Se corretto il ragionamento, da tale errore contenuto all'interno dell'atto in questione discendono e si ricavano alcuni fatti. Lo scambio delle due particelle, infatti, produce due effetti: l'uno, che la particella distinta con 2506/a – poi definitivamente 2506 con il frazionamento n. 29463/74 approvato il 17.07.1975 – venisse volturata il 18.08.1975 al catasto terreni in ditta al *de cuius* pervenendo fino all'attualità; l'altro, che, visionando la scheda catastale Mod. 58 (cd. "busta") indicata alla partita n. 12851 della part.lla 2502 riguardante la denuncia del nuovo fabbricato ai fini della presentazione della planimetria catastale depositata il 25.02.1985 prot. n. 55, l'introduzione al catasto fabbricati del locale magazzino/deposito con il map-pale corretto, cioè 2502, venisse accettata dall'ufficio con annotazione di riserva il 18.01.1985 per mancanza di titolo dato che l'atto del 09.08.1974, presente in allegato all'interno della *busta*, non riguarda la particella interessata ma quella sbagliata, ossia la 2506/a. Tuttavia, da allora nulla è cambiato, non vi furono ulteriori atti attuati e/o rettifica dell'atto di acquisto citato. Questo tipo di eventi si verificano di frequente e al catasto spesso capitano situazioni del genere come riferito dal funzionario con cui si è discusso di ciò.

**e)** Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

La documentazione prodotta agli atti della procedura esecutiva è completa, si segnala l'assenza di trascrizione di un valido titolo di acquisto da parte dei debitori del locale magazzino/deposito, (punto 4.2)), di cui è presente in ex-Conservatoria solamente la trascrizione della dichiarazione di successione mortis causa.

**f)** 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.



Nel ventennio precedente il 26.02.2021 – data di iscrizione a ruolo e dell'atto di conversione in pignoramento (artt. 686, 156 att. c.p.c.) e istanza di vendita – alle date di ispezioni ipotecarie (allegato IP) effettuate dallo scrivente fra maggio e luglio 2022, sui beni immobili in oggetto **insistono** le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli i cui estremi sono i seguenti:

➤ **ISCRIZIONE del 18.12.1998 – Reg. Particolare n. 5265 Reg. Generale n. 38506**

*(Sull'intero fabbricato cielo-terra: piano terra – estraneo alla procedura esecutiva in oggetto, piano primo, secondo e terzo: Fg. 61, part.IIa 7564 – ex 4646, subb. 3-4-5)*

Pubblico ufficiale: Notaio Elio Sambataro, Repertorio n. 8922 del 15.12.1998

ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di € 500.000.000 (sorte capitale € 250.000.000)

soggetto a favore: Banca di Credito Cooperativo SS. Immacolata c.f. 00158180877 con sede Belpasso per il diritto di piena proprietà per la quota di 3/3

soggetti contro: [REDACTED], terzo datore per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 – [REDACTED], terzo datore per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 – [REDACTED], terzo datore per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 – [REDACTED] Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

*(In base alle ispezioni ipotecarie sintetiche ed estese effettuate, non risultano trascritte rinnovazioni o cancellazioni dell'ipoteca volontaria)*

➤ **ISCRIZIONE del 27.06.2014 – Reg. Particolare n. 2322 Reg. Generale n. 24250**

*(Su parte del fabbricato cielo-terra: piano primo, secondo e terzo: Fg. 61, part.IIa 7564 – ex 4646, subb. 4-5 e su locale garage/deposito al piano terra: Fg. 61, part.IIa 2502)*

Pubblico ufficiale: Riscossione Sicilia S.p.A., Repertorio 36522/2013 del 26.06.2014

ipoteca legale: derivante da ex art. 77 d.P.R. 602/73, per un totale di € 1.497.468,48 (sorte capitale € 748.734,24)

soggetto a favore: Riscossione Sicilia S.p.A. c.f. 00833920150 con sede Catania per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

soggetto contro: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

➤ **TRASCRIZIONE del 02.07.2014 – Reg. Particolare n. 18536 Reg. Generale n. 25127**

*(Su tratto di terreno: Fg. 61, part.IIa 2506 – non esistente)*

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario, Repertorio n. 5452 del 19.05.2014

atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili

soggetto a favore: UnipolSai Assicurazioni S.p.A. c.f. 00818570012 con sede Bologna, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1





soggetti contro: [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/3

- **ISCRIZIONE del 10.10.2014 – Reg. Particolare n. 3760 Reg. Generale n. 38095**  
*(Su parte del fabbricato cielo-terra: piano primo, secondo e terzo: Fg. 61, part.Illa 7564 – ex 4646, subb. 4-5, su locale garage/deposito al piano terra: Fg. 61, part.Illa 2502 e su tratto di terreno: Fg. 61, part.Illa 2506 – non esistente)*

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 758/2014 del 19.02.2014

ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo, per un totale di € 77.304,64 (sorte capitale € 75.000,00)

soggetto a favore: SMA S.p.A. c.f. 08970540152 con sede Rozzano (MI) per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

soggetto contro: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

- **ISCRIZIONE del 10.10.2014 – Reg. Particolare n. 3761 Reg. Generale n. 38096**  
*(Su parte del fabbricato cielo-terra: piano primo, secondo e terzo: Fg. 61, part.Illa 7564 – ex 4646, subb. 4-5, su locale garage/deposito al piano terra: Fg. 61, part.Illa 2502 e su tratto di terreno: Fg. 61, part.Illa 2506 – non esistente)*

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 758/2014 del 19.02.2014

ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo, per un totale di € 77.304,64 (sorte capitale € 75.000,00)

soggetto a favore: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

soggetto contro: [REDACTED], per il diritto proprietà per la quota di 1/3

- **ISCRIZIONE del 29.10.2014 – Reg. Particolare n. 4008 Reg. Generale n. 40092**  
*(Su tratto di terreno: Fg. 61, part.Illa 2506 – non esistente)*

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 390 del 27.01.2014

ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo, per un totale di € 43.000,00 (sorte capitale € 21.737,04)

soggetto a favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa S.C.p.A. c.f. 00026870881 con sede Ragusa per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

soggetto contro: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

**ISCRIZIONE del 31.10.2014 – Reg. Part. n. 4040 Reg. Gen. n. 40325**

*formalità di riferimento nota di iscrizione del 29.10.2014 n. part. 4008*

Altri aspetti che si ritiene utile pubblicare:

la presente nota è in rettifica a quella presentata il 29.10.2014 ai nn. 40092/4008 per aver indicato erroneamente il luogo di nascita e il codice fiscale del debitore [REDACTED]

[REDACTED] (ESATTO). Fermo restando tutto il resto.

➤ **ISCRIZIONE del 26.01.2015 – Reg. Particolare n. 246 Reg. Generale n. 2988**

***(Su tratto di terreno: Fg. 61, part.lla 2506 – non esistente)***

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 818 del 19.02.2014

ipoteca giudiziale: *derivante da decreto ingiuntivo, per un totale di € 102.000,00 (sorte capitale € 102.131,95)*

soggetto a favore: *Banca Agricola Popolare di Ragusa S.C.p.A. c.f. 00026870881 con sede Ragusa per il diritto di proprietà per la quota di 2/3*

soggetti contro: [REDACTED], *per il diritto di proprietà per la quota di 1/3* – [REDACTED], *per il diritto di proprietà per la quota di 1/3*

➤ **ISCRIZIONE del 21.05.2015 – Reg. Particolare n. 1956 Reg. Generale n. 17402**

***(Su tratto di terreno: Fg. 61, part.lla 2506 – non esistente)***

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 1678 del 05.05.2015

ipoteca giudiziale: *derivante da sentenza di condanna, per un totale di € 10.000,00 (sorte capitale € 6.500,00)*

soggetto a favore: *Banca Agricola Popolare di Ragusa S.C.p.A. c.f. 00026870881 con sede Ragusa per il diritto di proprietà per la quota di 1/3*

soggetto contro: [REDACTED] *di proprietà per la quota di 1/3*

➤ **TRASCRIZIONE del 30.01.2018 – Reg. Particolare n. 3195 Reg. Generale n. 4063**

***(Su parte del fabbricato cielo-terra: piano primo, secondo e terzo: Fg. 61, part.lla 7564 – ex 4646, subb. 4-5, su locale garage/deposito al piano terra: Fg. 61, part.lla 2502 e su tratto di terreno: Fg. 61, part.lla 2506 – non esistente)***

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio n. 17803 del 05.01.2018

atto esecutivo o cautelare: *ordinanza di sequestro conservativo (si dispone il sequestro conservativo fino alla concorrenza di euro 1.342.041,00)*

soggetto a favore: [REDACTED] *con sede Catania per il diritto di proprietà per la quota 2/3*

soggetti contro: [REDACTED], *per il diritto di proprietà per la quota di 1/3* – [REDACTED], *per il diritto di proprietà per la quota di 1/3*



**domanda annotazione del 02.03.2021 – Reg. Part. n. 1338 Reg. Gen. n. 8677**

Pubblico ufficiale: Tribunale, Repertorio n. 4423/2020 del 30.12.2020

Annotaz. a trascrizione: formalità di riferimento trascrizione del 30.01.2018 n. part. 3195

tipo di atto: sentenza di condanna esecutiva

soggetto a favore: [redacted] con sede Ca-  
tania per il diritto di piena proprietà per la quota di -

soggetti contro: [redacted] - [redacted]  
[redacted]

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare:

(come riportati testualmente dalla domanda di annotazione)

“Il Tribunale di Catania, con sentenza n. 4423/2020 conclusiva del proc. n. RG 4427/2018, ha condannato in solido i convenuti [redacted] al pagamento in favore della curatela attrice di € 1.342.410,00 oltre rivalutazione, interessi e spese di lite” (la sentenza più correttamente riporta € 1.342.041,00 in luogo di € 1.342.410,00 che si legge nell’annotazione).

➤ **ISCRIZIONE del 19.02.2018 – Reg. Particolare n. 928 Reg. Generale n. 6914**

*(Su parte del fabbricato cielo-terra: piano primo, secondo e terzo: Fg. 61, part.lla 7564 – ex 4646, subb. 4-5, su locale garage/deposito al piano terra: Fg. 61, part.lla 2502 e su tratto di terreno: Fg. 61, part.lla 2506 – non esistente)*

Pubblico ufficiale: Riscossione Sicilia S.p.A., Repertorio 1820/2017 del 15.02.2018

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione: derivante da Ruolo, per un totale di € 430.728,54 (sorte capitale € 215.364,27)

soggetto a favore: Riscossione Sicilia S.p.A. c.f. 00833920150 con sede Catania per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

soggetto contro: [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

Con il decreto di trasferimento verranno cancellate le formalità di seguito elencate:

- **ISCRIZIONE del 18.12.1998 – Reg. Particolare n. 5265 Reg. Generale n. 38506**  
(ipoteca volontaria);
- **ISCRIZIONE del 27.06.2014 – Reg. Particolare n. 2322 Reg. Generale n. 24250**  
(ipoteca legale);
- **TRASCRIZIONE del 02.07.2014 – Reg. Particolare n. 18536 Reg. Generale n. 25127**  
(pignoramento precedente);
- **ISCRIZIONE del 10.10.2014 – Reg. Particolare n. 3760 Reg. Generale n. 38095**  
(ipoteca giudiziale);
- **ISCRIZIONE del 10.10.2014 – Reg. Particolare n. 3761 Reg. Generale n. 38096**  
(ipoteca giudiziale);





Catasto fabbricati: Foglio 61 - **Part. 2502** - Cat. C/2 - Cl. 3 - Consist. 68 m<sup>2</sup> - Sup. Cat. 76 centiare - R.C. 143,99 €

**Indirizzo:**

Comune di Paternò CT, Via Giaconia n. 6-8, **piano T**

**Intestati e diritti:**

[REDACTED], proprietà per 1/1

**4.3) UNITÀ IMMOBILIARE:**

Catasto terreni: Foglio 61 - **Part. 2506** – Qualità Cl. Incolto sterile - Sup. Cat. 20 centiare – Reddito Dom./Agr. ND

**Indirizzo:**

-

**Intestati e diritti:**

Sono assenti al catasto le volture delle intestazioni derivanti dai vari passaggi di proprietà che si sono susseguiti nel corso del tempo.

Per gli immobili ai punti 4.1) e 4.2) le intestazioni risalgono alle volture catastali dei passaggi di proprietà fra i danti causa e il *de cuius* (tranne per l'immobile originario al piano terra rialzato degli immobili al punto 4.1, dove l'intestazione è ancora quella del dante causa.

Per l'immobile al punto 4.3) l'intestazione più recente risale alla denuncia di successione *mortis causa* del *de cuius*, la successione, comunque, riguardò tutti gli immobili sopra descritti ma al catasto fu volturata solo l'intestazione dell'immobile al punto 4.3), per altro, non esistente nella situazione di fatto.

In riferimento alle planimetrie catastali degli immobili lo scrivente ha provveduto alla relativa acquisizione insieme all'Estratto di Mappa ed Elenco Immobili presso gli Uffici telematici dell'Agenzia delle Entrate di Catania – Servizi Catastali (allegato CAT). Solo per gli immobili residenziali (pt. 4.1) è presente l'Elenco Immobili che insieme all'estratto di mappa concorre alla corretta identificazione univoca dei subalterni assegnati ai fini dell'accertamento delle unità immobiliari in genere e, nel caso specifico, delle unità sottoposte a pignoramento.

Le planimetrie catastali presenti e depositate in data 18.07.1985 prot. n. 300 interessano l'appartamento **sub 4** (abitazione al piano primo) e l'appartamento **sub 5** (abitazione al piano secondo e terzo: terrazza di copertura) della **part.IIa 7564** che nel complesso sono idonee.

Dal sopralluogo effettuato in data 06 e 22.06.2022 in raffronto a tali planimetrie depositate non è emersa alcuna difformità rilevante, vi è coerenza tra la planimetria denunciata in catasto e lo stato dei luoghi così come rilevato dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi citati. Il piano primo è conforme, al piano secondo vi è la presenza sulla terrazza di una veranda di dimensioni modeste lato via Giaconia che non influisce in maniera significativa sulla rendita catastale attuale mentre l'unico locale presente al piano terzo, indicato come ripostiglio al catasto, in realtà ospita un forno a legna in muratura.



L'altro immobile pignorato alla **part.IIa 2502** (locale magazzino/deposito al piano terra e soprastante area libera) di cui si è acquisito la planimetria catastale, presentata il 25.02.1985 prot. n. 55, vi è coerenza tra la planimetria in catasto e lo stato dei luoghi rilevati. All'interno presenta un soppalco in struttura metallica per cui non è pienamente conforme agli atti del catasto, tuttavia, le dimensioni esigue non incrementano notevolmente la rendita catastale e, come per la veranda sopra citata, è necessario trattarle prima dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Discorso diverso, invece, per l'immobile pignorato alla **part.IIa 2506** (tratto di terreno) non rilevato durante i sopralluoghi in quanto inesistente. Per cui, pur essendoci la conformità dei dati agli atti della procedura esecutiva con i dati agli atti del catasto non vi è corrispondenza con la situazione di fatto riscontrata in occasione dei sopralluoghi in quanto la particella 2506 è interamente occupata dall'immobile (piano terra e ammezzato) estraneo alla procedura e distinto con la part.IIa 7497 ex 3477 di cui si è acquisita la planimetria catastale del 20.09.1984 prot. n. 606 (allegato CAT) e l'atto di vendita da potere [REDACTED], (allegato AV), da cui si evince che, sovrapponendola all'estratto di mappa, occupa oltre alla propria superficie – distinta col mappale 7497 – anche quella della part.IIa 2506. La sagoma in pianta di entrambi gli immobili, il locale magazzino/deposito – pignorato – e il citato immobile piano terra e ammezzato posto sul confine est, si sovrappone perfettamente all'area del lotto occupata dall'originario immobile del progetto presentato dal sig. [REDACTED] Comune di Paternò e approvato il 30.08.1968 di cui si dirà più avanti.

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

Il terreno in cui sono ubicati gli immobili pignorati, in Catasto al **foglio 61 particelle 7564, 2502 e 2506** ricadono all'interno del **P.R.G.** vigente in Zona Territoriale Omogenea **"ZB1"** – **zona residenziale consolidata art. 36 N.T.A.** (allegato CDU) con le seguenti prescrizioni urbanistiche, fra le altre, di cui alle Norme Tecniche di Attuazione:

- Possibilità di ampliamenti e/o sopraelevazioni *"una tantum"* di un piano degli edifici esistenti;
- Assentibile nuove costruzioni e/o demo-ricostruzioni con sagoma volumetrica diversa dal preesistente edificio;
- Consentito un indice di fabbricabilità fondiario di 5 mc/mq e un indice di 9 mc/mq per i lotti urbanisticamente interclusi non superiori a 120 mq di superficie;
- Altezza massima consentita mt. 11.

Per cui l'immobile pignorato indicato agli atti della procedura al pt. 4.2), locale magazzino/deposito, può essere oggetto di sopraelevazione e/o demolizione e ricostruzione sfruttando un indice di 9 mc/mq e un'altezza massima di mt 11.

Nel prosieguo della relazione si farà riferimento ai soli immobili pignorati di cui ai pt. 4.1) e 4.2) dell'atto di conversione del sequestro in pignoramento riscontrati e rilevati sui luoghi e oggetto di valutazione immobiliare.



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

Con istanza accesso agli atti di pratiche edilizie del 24.06.2022 prot. n. 24560, dopo attente ricerche d'archivio preliminari presso le strutture a tale scopo destinate dal Comune di Paternò, si ricostruisce la storia urbanistico-edilizia seguente (allegato UTC).

Il fabbricato cielo-terra per civile abitazione – Fig. 61, Part.IIa 7564 – i cui piani primo – sub 4 –, secondo e terzo (terrazza) – sub 5 – sono oggetto di pignoramento, fu costruito a più riprese a partire dalla metà degli anni Sessanta.

Il piano terra – non pignorato – fu costruito in presenza di *nulla osta per esecuzione di lavori edili* concesso dal Sindaco il 17.04.1964, pratica edilizia n. 364/1964, su domanda del 10.02.1964 prot. n. 4196 del 13.03.1964, a nome del precedente proprietario del fondo sig.ra [REDACTED] *dante causa al de cuius*, finalizzata ad ottenere il permesso di esecuzione lavori edili per la costruzione di una casa a pianterreno da sorgere in via Giaconia angolo via Agrigento.

Successivamente, la casa a pianterreno fu compravenduta e il nuovo proprietario (*dante causa* agli eseguiti, *il de cuius*) presentò tre distinti progetti finalizzati ad ottenere il nulla osta per l'esecuzione di una sopraelevazione al piano primo. I primi due tentativi furono respinti: del primo si è recuperata la domanda del 20.08.1973 prot. n. 14845/1973 atta ad ottenere il nulla osta e respinta in data 11.09.1973 per la non conformità riguardante posizione e dimensioni del pozzo luce; del secondo, di cui si conosce solo la data del 05.02.1974, non vi è traccia presso l'ufficio tecnico e l'archivio storico.

Il 20.04.1976 prot. n. 8442/1976 il *de cuius* presenta il terzo progetto per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili, pratica edilizia n. 2566/1976. Ottenuti i pareri favorevoli richiesti, il progetto fu approvato in data 13.12.1976 e ottenne la *licenza edilizia* il 22.12.1976 per l'autorizzazione a costruire una casa al piano primo in sopraelevazione. La costruzione in sopraelevazione fu realizzata diversamente da quanto assentito con la detta licenza edilizia oltre a presentare un ampliamento lungo i prospetti su via Giaconia e via Agrigento ricavato sulla superficie del balcone che correva senza soluzione di continuità lungo i prospetti prospicienti le vie pubbliche citate. Venne, inoltre, realizzato un nuovo balcone prolungamento del preesistente ormai quasi interamente occupato dal nuovo volume di abitazione frutto dell'ampliamento citato. Per tale stato di cose non furono rilasciati titoli abilitativi, per cui la sopraelevazione al piano primo fu realizzata in totale difformità rispetto al progetto approvato.

Al piano terra, in corrispondenza del bordo esterno del preesistente ballatoio collocato al piano primo venne realizzata una struttura in travi e pilastri atta a sorreggere probabilmente l'ampliamento volumetrico sul balcone al primo piano sopra descritto, sui luoghi tale struttura identifica il portico al piano terra.

Conseguente alla realizzazione del portico a piano terra e della sopraelevazione al piano primo si procedette ad una ulteriore sopraelevazione al piano secondo e soprastante terrazza di copertura al piano ter-



zo senza la concessione edilizia dovuta. Sicché, il *de cuius* ai sensi della L.R. n. 7 del 29.02.1980 e L. R. n. 70 del 18.04.1981 presentò domanda prot. n. 22495 in data 06.12.1980 per ottenere la concessione in Sanatoria per aver realizzato abusivamente la sopraelevazione al piano secondo.

Il 22.11.1984 ottenne la *concessione in Sanatoria* n. 82/1984 pratica edilizia n. 1480/80, per aver eseguito lavori di costruzione di una casa a secondo e terzo piano realizzata senza concessione.

Nonostante la concessione edilizia in sanatoria n. 82/84 per il piano secondo e terzo (terrazza), essendo che il piano terra e il piano primo furono realizzati in difformità dei titoli rilasciati, rispettivamente, nel 1964 e nel 1976, sopravvenuta la prima legge nazionale sul condono edilizio n. 47/85, si ritenne opportuno procedere alla presentazione di più domande di condono edilizio in una ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 per tutto il fabbricato.

In data 30.09.1986 prot. n. 25493 il *de cuius* ha presentato istanze di condono edilizio allegando 3 modelli tipo 47/85-A e un modello 47/85-B per un totale di mq 336,00 di superficie per la quale richiedeva la sanatoria con un ammontare di £ 3.417.000 di oblazioni dovute. Le domande di condono, pratica edilizia di sanatoria n. 2255, riguardano l'intero fabbricato cielo-terra, ovvero il piano terra rialzato, piano primo e secondo, e la copertura al piano terzo. Tralasciando il piano terra non oggetto della presente relazione, limitatamente agli immobili pignorati gli elaborati grafici allegati all'istanza corrispondono con quanto lo scrivente CTU ha riscontrato al momento degli accessi agli immobili. Gli immobili pignorati, quindi, sono conformi e rispondenti al rilievo architettonico allegato alle domande di condono presentate il 30.09.1986.

Si segnala che sui luoghi, la veranda non è presente sul balcone al piano primo lato est di via Giaconia come da rilievo allegato all'istanza di condono, ma al piano secondo nello stesso punto; la veranda, invece, ricavata dal pozzo luce al piano primo è attualmente destinata a cucina-lavanderia e tale destinazione d'uso non risulta rilevata in occasione della presentazione delle istanze di condono nel 1986 per cui l'attuale utilizzo non è conforme e deve essere dismesso; il locale ripostiglio al piano terzo, così indicato nel rilievo del 1986, è, attualmente, attrezzato con forno a legna in disuso e va rimosso. Nel complesso non si registrano difformità plano volumetriche limitanti il rilascio del condono edilizio.

Ad oggi la procedura per il rilascio della concessione in sanatoria è in fase di stallo dopo che, in anni relativamente recenti fra il 2006 e il 2008, furono notificate agli istanti la comunicazione sugli ulteriori adempimenti da svolgere al fine di ottenere il *rilascio della concessione edilizia in sanatoria* e al fine del *rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità*. Successivamente, non fu prodotto alcun atto da parte della ditta interessata da poter rinvenire all'interno del relativo fascicolo, per cui, la procedura di condono resta in sospeso.

I costi da sostenere per condonare l'intero fabbricato si possono quantificare in € 3.000,00 circa suddivisi fra oneri concessori ancora dovuti, diritti di segreteria, parere igienico-sanitario, perizia giurata sulla dimensione e sullo stato delle opere, deposito preliminare presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania del Certificato di Idoneità Statica per opere antecedenti alla dichiarazione di sismicità (1981) per volumetrie superiori a mc 450, etc., a cui aggiungere le spese necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, adesso ottenibile per mezzo della SCA – segnalazione certificata di agibilità, quantificabili in €





1.500,00 circa. Incluso i compensi per un tecnico incaricato di predisporre e presentare tutta la documentazione necessaria ai fini del rilascio della *concessione edilizia in sanatoria e del certificato di abitabilità e/o agibilità*. Si tenga in considerazione che l'accoglimento del condono edilizio non necessariamente implica in automatico il rispetto delle condizioni ai fini del riconoscimento dell'agibilità/abitabilità.

Il grande vano locale magazzino/deposito al pianterreno con soprastante area libera edificabile – Fg. 61, Part.IIa 2502 – fu costruito alla fine degli anni Sessanta in presenza di *nulla osta per esecuzione di lavori edili* concesso dal Sindaco il 30.08.1968, pratica edilizia n. 111/1968, su domanda del 17.08.1968 prot. n. 15606 del 22.08.1968 a nome del precedente proprietario del fondo [REDACTED] *dante causa* al *de cuius*. La domanda era finalizzata ad ottenere il permesso di esecuzione lavori edili per la costruzione di una casa a piano terra (garage) e piano primo per civile abitazione e copertura a terrazzo da sorgere in via Giaconia. La costruzione fu realizzata in totale difformità da quanto approvato per essere stato effettivamente realizzato, prima del trasferimento al *de cuius* nel 1974, parte del solo piano terra con diverso prospetto. La restante minor parte di piano terra lato est venne poi realizzata successivamente dal *dante causa* e trasferita separatamente (part.IIa 7497 ex 3477); il piano primo non fu mai realizzato.

Originariamente, il progetto approvato del 1968 prevedeva una superficie coperta di circa mq 116 corrispondente grossomodo al lotto di terreno (mq 118 ca.) che il *dante causa* acquistò nel 1962 da potere di [REDACTED]. Attualmente, il locale magazzino/deposito (part.IIa 2502) occupa circa mq 85,00 di superficie coperta; l'immobile confinante (part.IIa 7497) occupa circa mq 32 di superficie coperta che, sommati, equivalgono all'area del fondo originario del 1962 e alla superficie coperta del progetto approvato nel 1968. Ed ancora, osservando l'estratto di mappa storico allegato al progetto di condono edilizio di cui si dirà più avanti, si nota che le due porzioni di aree attigue dei mappali in oggetto (nel condono indicati con 2502 e 2506) messe insieme compongono la superficie coperta dall'immobile del progetto approvato nel 1968 citato (casa a piano terra e primo). Le medesime porzioni corrispondono alle sagome dei due diversi immobili poi effettivamente realizzati in difformità del *nulla osta* del 30.08.1968.

Dal confronto dimensionale e grafico emerge, quindi, che in realtà l'immobile indicato con la part.IIa 7497 è stato costruito anche sull'area della part.IIa 2506 indicata sull'estratto di mappa attuale. Da ciò ne consegue che l'immobile confinante a est con l'immobile pignorato dovrebbe, nelle mappe catastali, occupare la superficie non solo della part.IIa 7497 ma anche dell'attuale part.IIa 2506, rendendosi necessario per l'appunto un riallineamento delle mappe catastali. In definitiva, la part.IIa 2506 non ha nulla a che vedere con gli immobili effettivamente di proprietà degli esecutati.

Dell'immobile magazzino/deposito pignorato a pianterreno part.IIa 2502 si diceva essere stato costruito in difformità del *nulla osta* rilasciato dal Sindaco nel 30.08.1968. Il *de cuius* in data 30.09.1986 prot. n. 25529 presenta istanza di condono edilizio allegando un modello tipo 47/85-D per un totale di mq 51 di superficie per la quale fu richiesta la sanatoria con un ammontare di £ 102.000 di oblazioni dovute. La domanda di condono, pratica edilizia di sanatoria n. 2146, riguarda il locale magazzino/deposito al piano terra. L'elaborato grafico allegato all'istanza corrisponde con quanto lo scrivente CTU ha riscontrato al momento



dell'accesso all'immobile sito in via Giaconia nn. 6/8. L'immobile pignorato, quindi, è conforme e risponde al rilievo architettonico allegato alla domanda di condono presentata il 30.09.1986.

Non si registrano difformità piano volumetriche limitanti il rilascio del condono edilizio, a tal fine, si rileva, rispetto al rilievo allegato all'istanza, la presenza sui luoghi di un soppalco aperto su due lati che aumenta la superficie utile e, non essendo stata ancora concessa la sanatoria, deve essere rimosso.

Ad oggi la procedura per il rilascio della concessione in sanatoria è in fase di stallo dopo che nel 2006 fu notificata alla ditta richiedente il condono una comunicazione sugli ulteriori adempimenti da svolgere al fine di ottenere il *rilascio della concessione edilizia in sanatoria* e al fine del *rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità* come per gli immobili pignorati e ubicati nel fabbricato collocato di fronte e descritti in precedenza. Successivamente, anche in questo caso, non fu prodotto alcun atto da parte della ditta interessata da rinvenirsi all'interno del fascicolo, per cui, la procedura di condono resta in sospeso.

I costi da sostenere per condonare il locale magazzino/deposito al piano terra si possono quantificare in € 1.500,00 circa suddivisi fra oneri concessori ancora dovuti, diritti di segreteria, parere igienico-sanitario, perizia giurata sulla dimensione e sullo stato delle opere, deposito preliminare presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania del Certificato di Idoneità Statica per opere antecedenti alla dichiarazione di sismicità (1981) per volumetrie inferiori a mc 450, etc., a cui aggiungere le spese necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, adesso ottenibile per mezzo della SCA – segnalazione certificata di agibilità, quantificabili in € 800,00 circa. Incluso i compensi per un tecnico incaricato di predisporre e presentare tutta la documentazione necessaria ai fini del rilascio della *concessione edilizia in sanatoria e del certificato di abitabilità e/o agibilità*.

**j)** 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<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Gli immobili pignorati indicati al **pt. 4.1) – appartamenti al piano primo, secondo e terzo** – non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 legge n. 47/85 poiché le ragioni di credito sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge n. 47/1985 e della legge n. 326/2003. La sanabilità non può aver si per vie ordinarie ai sensi dell'art. 46 comma 5 D.P.R. n. 380/01 in quanto tale comma fa riferimento alla sanatoria ordinaria derivante dall'art. 36 del TUE, circostanza che presuppone che gli immobili risultino conformi alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presenta della domanda, concedendo 120 giorni nei casi in cui fossero già scaduti i termini di cui agli artt. 31, 33 e 34. Gli immobili non posseggono la "doppia conformità" poiché non conformi alle prescrizioni già al momento della realizzazione a causa della posizione e, soprattutto, delle dimensioni inferiori alla norma del pozzo di luce come, per altro, attestato dall'esito negativo dell'istruzione dei progetti respin-



ti per tale motivo dall'ufficio tecnico all'epoca (cfr. domande nulla osta respinte nel 1973 e 1974 prima dell'approvazione e accoglimento del 1976).

Non si è in presenza di immobili in alcun modo sanabili, né sono state emesse ordinanze di demolizioni o di acquisizione da parte di Enti Pubblici territoriali, non pendono procedure amministrative e/o sanzionatorie di cui l'ufficio tecnico ha portato a conoscenza dello scrivente. Pertanto, gli immobili rientrano nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L.R. 37/85 e degli art. 32-33 della Legge 47/85.

Restano comunque salvi i provvedimenti definitivi, dato che la presente relazione non può essere decisiva sul possibile accoglimento delle domande di condono, essendo impossibile determinare a priori aspetti discrezionali e propri in mano alla Pubblica Amministrazione.

L'immobile pignorato indicato al **pt. 4.2) – locale magazzino/deposito al piano terra** – non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 legge n. 47/85 poiché le ragioni di credito sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge n. 47/1985 e della legge n. 326/2003. La sanabilità, in alternativa, può aversi per le vie ordinarie ai sensi dell'art. 46 comma 5 D.P.R. n. 380/01 in quanto tale comma fa riferimento alla sanatoria ordinaria derivante dall'art. 36 del TUE, circostanza che presuppone che gli immobili risultino conformi alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presenta della domanda, concedendo 120 giorni nei casi in cui fossero già scaduti i termini di cui agli artt. 31, 33 e 34. L'immobile possiede la "doppia conformità" poiché conforme alle prescrizioni sia al momento della realizzazione che a quelle attuali.

Non si è in presenza di immobili in alcun modo sanabili, né sono state emesse ordinanze di demolizioni o di acquisizione da parte di Enti Pubblici territoriali, non pendono procedure amministrative e/o sanzionatorie di cui si è a conoscenza. Pertanto, l'immobile rientra nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L.R. 37/85 e degli art. 32-33 della Legge 47/85 ma anche nelle condizioni della cosiddetta "sanatoria a regime" ex art. 36 D.P.R. n. 380/01.

Restano comunque salvi i provvedimenti definitivi, dato che la presente non può essere decisiva sul possibile accoglimento della domanda di condono, essendo impossibile determinare a priori aspetti discrezionali e propri in mano alla Pubblica Amministrazione.

**k)** Accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).

Gli immobili oggetto della presente relazione al momento dell'accesso ai fini del sopralluogo erano in parte occupati dal terzo proprietario non esecutato e né debitore.

L'appartamento posto al piano primo identificato con il **subalterno 4** – della **part.lla 7564** che nel complesso indica il **piano terra rialzato, il piano piano, secondo e terzo** – di fatto costituisce l'originaria abitazione dei coniugi [REDACTED], genitori dei due debitori esecutati, all'oggi è effettivamente



e stabilmente occupato dalla [REDACTED] in qualità di proprietaria in ragione di 1/3 la quale ha la residenza, domicilio e vi dimora regolarmente.

L'appartamento soprastante posto al piano secondo identificato con il subalterno 5 – della part.Illa 7564 – è, invece, libero da persone e/o cose non affittato né locato; la soprastante copertura piana con destinazione d'uso a terrazza, distinta anch'essa con il subalterno 5 della part.Illa 7564, non presenta profili di occupazione stabile o di utilizzo di vario genere da parte dei debitori o del terzo comproprietario o altri. Sulla terrazza si rintracciano segni risalenti nel tempo di utilizzo del forno a legna all'interno dell'unico locale coperto che, insieme al torrino del vano scala che permette di accedere ai vari livelli, sono gli unici volumi presenti al piano terzo e ultimo del fabbricato residenziale, all'interno del locale è collocata vasca di accumulo idrica a servizio delle utenze dell'intero fabbricato.

Il grande vano magazzino/deposito al piano terra con soprastante area libera identificato con la part.Illa 2502 è, anch'esso, libero da persone, non affittato, né locato, non presenta profili di occupazione stabile ma di utilizzo vario risalente nel tempo da parte dei debitori o del terzo comproprietario in quanto funge da deposito di alcune piccole attrezzature/macchinari usati e di materiali anche cartacei e di cartelle e faldoni/archivi datati. A tratti inagibile per il rischio di caduta di calcinacci dall'intradosso del solaio di copertura per evidenti fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche.

**l) Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.**

Gli immobili pignorati sono ubicati in via Giaconia in Comune di Paternò, CT fuori dal centro storico, nell'area di espansione degli anni Settanta/Ottanta sul margine suddest del centro abitato in una zona a carattere residenziale. Risultano censiti al N.C.E.U.:

**Immobili di cui al punto 4.1):**

- al foglio di mappa 61, particella 7564, sub 4, cat. A/3, Cl. 5, consist. Vani 5,5, sup. cat. tot. 158 m<sup>2</sup> (tot. escluso aree scoperte 149 m<sup>2</sup>), R.C. 397,67 €;
- al foglio di mappa 61, particella 7564, sub 5, cat. A/3, Cl. 5, consist. Vani 4, sup. cat. tot. 145 m<sup>2</sup> (tot. escluso aree scoperte 121 m<sup>2</sup>), R.C. 289,22 €;

**Immobile di cui al punto 4.2):**

- al foglio di mappa 61, particella 2502, sub -, cat. C/2, Cl. 3, consist. 68 m<sup>2</sup>, sup. cat. tot. 76 m<sup>2</sup>, R.C. 143,99 €.

Nel seguito si fornisce la descrizione delle **caratteristiche estrinseche** e delle **caratteristiche intrinseche** degli immobili e la relativa **consistenza superficiaria**.

### *Caratteristiche estrinseche*

Agli immobili oggetto di espropriazione immobiliare siti in Comune di Paternò CT posti gli uni (gli appartamenti) di fronte l'altro (locale magazzino/deposito), vi si accede, rispettivamente, da via Giaconia al civico 5 e da via Giaconia ai civici 6 e 8, una strada interna di quartiere di antico impianto, dotata di marciapiedi e soleggiata, che incrocia a ovest la via Canonico Renna e la via Fiume, offre ottime possibilità di parcheggio ed è urbanizzata. I collegamenti extraurbani sono ottimi data la vicinanza dello svincolo di Paternò della strada statale n. 121.

Il tessuto urbano della zona è caratterizzato da edilizia civile residenziale compatta mediamente conservata e nell'intorno sono presenti immobili dello stesso tipo edilizio dei beni oggetto di valutazione. L'edificazione del tessuto edilizio fu avviata più o meno spontaneamente a partire dalla fine degli anni Sessanta e consolidatasi sul finire degli anni Ottanta e oltre. Dal punto di vista economico sono spesso presenti attività commerciali di vicinato. L'area è delimitata a nordest da via Messina; a est e sudest dall'espansione urbana frutto della recente lottizzazione di piano come da PRG; a sud da via Angelo Musco; a ovest da via Canonico Renna quindi da via Campania. Versa oggi in sufficienti condizioni edilizie-urbanistiche, ambientali, economiche e sociali.

La zona è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di spazi pubblici e parcheggi, i servizi pubblici sono a relativa distanza, le caratteristiche delle zone limitrofe sono essenzialmente analoghe dal punto di vista edilizio e della dotazione pubblica di attrezzature collettive.

### *Caratteristiche intrinseche*

#### **SUBALTERNO 4 (FG. 61, PART.LLA 7564) – appartamento al piano primo – immobile al pt. 4.1):**

La tipologia edilizia dell'immobile in oggetto è la casa di abitazione in edificio plurifamiliare con copertura piana calpestabile, lo schema aggregativo è a più livelli fuori-terra con portoncino d'ingresso su portico in comune ai vari livelli del fabbricato da strada pubblica, ubicato in Paternò CT, via Giaconia, 5. La tipologia di immobile è **l'appartamento in condominio al piano primo**.

Confina a ovest e a sud con area sovrastante le pubbliche vie Agrigento e Giaconia e con altri appartamenti in aderenza altro edificio residenziale a nord e a est, al piano inferiore con appartamento, non pignorato, stesso edificio residenziale e medesimi proprietari, al piano superiore con l'altro appartamento pignorato stesso edificio residenziale e medesimi proprietari.

Non vi sono aree di pertinenza esterne, non sono presenti millesimi di parti comuni. Le dotazioni in comunione con gli altri appartamenti sono l'ingresso su portico di via Giaconia, il vano scala interno che conduce ai singoli appartamenti, vasca di accumulo idrico, antenna televisiva, non sono presenti posti auto comuni, né elementi di arredo a giardino. L'esposizione è verso sudovest, il fabbricato cielo-terra è stato costruito a più riprese nel corso degli anni Sessanta e Settanta, la salubrità è buona data la presenza di edifici simili a più elevazioni fuori terra a debita distanza nell'intorno.



Si accede dal cancelletto pedonale del portico al piano terra rialzato, si percorrono alcuni gradini del portico e ci si trova di fronte il portoncino d'ingresso al fabbricato oltre al quale vi è il corpo scala che conduce, rispettivamente, al piano terra, al piano primo e al piano secondo, e alla terrazza a copertura al piano terzo. Non appena varcato l'ingresso interno dell'appartamento ubicato al piano primo si accede all'ampio vano adibito a salotto, a sinistra si accede al balcone su via Giaconia che corre soluzione di continuità lungo le pareti esterne fin su via Agrigento. Alla destra dell'ingresso si accede ad ampia area a zona giorno dotata di camino a legna e formata da soggiorno con affaccio su via Agrigento, cucina e veranda esterna ricavata dal pozzo luce adibita come prolungamento della cucina/lavanderia; quindi, tramite corridoio si raggiungono la camera da letto padronale con affaccio su via Agrigento, due servizi igienici ed un'altra camera da letto posta in fondo al corridoio a destra. La camera da letto, i due bagni e la cucina per il tramite della veranda esterna appena citata, si affacciano sul pozzo di luce che dal piano terra corre per tutta l'altezza del fabbricato fino al piano terzo, dove è coperto e protetto dalle intemperie con una struttura in ferro e vetro accessibile/ispezionabile dalla terrazza al piano terzo ma **non calpestabile**. Dai locali esposti a sud e a ovest è possibile accedere al lungo balcone perimetrale.

Internamente è rifinito con intonaci civili, pavimenti, piastrelle, impianti idrici-sanitari e di scarico, elettrici sottotraccia, terminali d'impianti elettrico e termoautonomo. Gli infissi esterni e le porte interne sono in legno, le finiture descritte sono in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. All'esterno presenta finiture in intonaco civile e tinteggiature, degradate specie nella parte bassa e dei frontalini/intradossi dei balconi.

Le condizioni dell'apparecchiatura tecnica-costruttiva appaiono appena nella media degli edifici simili degli anni Settanta, la struttura portante è in c.a. a travi e pilastri, solai d'interpiano in laterocemento. Quest'ultimo non sufficientemente sottoposto a manutenzione per via della presenza di infiltrazioni dovute a rotture e/o perdite idriche, infiltrazioni acque piovane provenienti dall'appartamento e dall'ampia terrazza priva di adeguata impermeabilizzazione al piano superiore.

L'**impianto elettrico** di realizzazione risalente all'epoca d'impianto ad un esame a vista appare appena sufficiente nelle parti visibili, non si hanno informazioni sullo stato dell'impianto sottotraccia, per gli impianti ausiliari è presente il citofono, l'impianto televisivo, satellitare. Costo stimato adeguamento impianto elettrico € **1.500,00**. Vi è l'**impianto termoautonomo** a caloriferi non funzionante anche per l'assenza del generatore di calore (caldaia), il riscaldamento può avvenire tramite stufa a gas GPL o camino a legna, la cottura cibi può avvenire tramite bombola a gas GPL, costo stimato per dotazione caldaia murale a gas, adeguamento sistema di distribuzione ed emissione, climatizzazione invernale/estiva € **7.500,00**. È dotato di **impianto idrico** sottotraccia, impianto di scarico, l'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite scaldabagno elettrico. Costo stimato adeguamento, sostituzioni, integrazioni e riparazioni varie tubazioni, rimozione elementi in eternit laddove presenti € **2.000,00**.

L'immobile versa in uno stato di conservazione tale da necessitare di interventi edili e impiantistici per non lasciare deperire, in special modo, le finiture, i soffitti, gli infissi esterni e gli impianti presenti. Una spesa stimata sinteticamente per manutenzione straordinaria può avere un'incidenza percentuale rispetto al



valore di mercato non meno del 12%, incidenza relativa alle opere di ristrutturazione di fabbricati residenziali ordinariamente considerate per questa tipologia di immobile.

**SUBALTERNO 5 (FG. 61, PART.LLA 7564) – appartamento al piano secondo e terzo – immobile al pt. 4.1):**

La tipologia edilizia dell'immobile in oggetto è la casa di abitazione in edificio plurifamiliare con copertura piana calpestabile, lo schema aggregativo è a più livelli fuori-terra con portoncino d'ingresso su portico in comune ai vari livelli del fabbricato su strada pubblica, ubicato in Paternò CT, via Giaconia, 5. La tipologia di immobile è **l'appartamento in condominio al piano secondo e terzo – terrazza di copertura.**

Confina a ovest e a sud con area sovrastante le pubbliche vie Agrigento e Giaconia e con altri appartamenti in aderenza altro edificio residenziale a nord e a est, al piano inferiore con l'altro appartamento pignorato (sub 4) stesso edificio residenziale e medesimi proprietari.

Non vi sono aree di pertinenza esterne, non sono presenti millesimi di parti comuni. Le dotazioni in comunione con gli altri appartamenti sono l'ingresso su portico di via Giaconia, il vano scala interno che conduce ai singoli appartamenti, vasca di accumulo idrico, antenna televisiva, non sono presenti posti auto comuni, né elementi di arredo a giardino. L'esposizione è verso sudovest, il fabbricato cielo-terra è stato costruito a più riprese nel corso degli anni Sessanta e Settanta, la salubrità è buona data la presenza di edifici simili a più elevazioni fuori terra a debita distanza nell'intorno.

Si accede dal cancelletto pedonale del portico al piano terra rialzato, si percorrono alcuni gradini del portico e ci si trova di fronte il portoncino d'ingresso al fabbricato oltre al quale vi è il corpo scala che conduce, rispettivamente, al piano terra, al piano primo e al piano secondo, e alla terrazza a copertura al piano terzo. Non appena varcato l'ingresso interno dell'appartamento ubicato al piano secondo si accede ad un piccolo locale adibito ad ingresso da cui si accede all'ampia terrazza a livello a copertura, in parte, dell'appartamento sottostante (sub 4), sul cui margine sudest è collocata una veranda a chiusura della porzione di superficie compresa tra la ringhiera e la parete del corpo scala/ingresso. A destra dell'ingresso si accede ad ampia area/open space a zona giorno unico ambiente, quindi, si raggiunge l'unica camera da letto presente. Da entrambi i locali citati si accede all'ampia terrazza a livello, è presente soltanto un servizio igienico privo di disimpegno poiché a ridosso del W.C. è collocato un angolo cottura in muratura. Il bagno, l'angolo cottura e l'ampio open space traggono aria e luce dal pozzo di luce.

Internamente è rifinito con intonaci civili, pavimenti, piastrelle, impianti idrici-sanitari e di scarico, elettrici sottotraccia. Gli infissi esterni e le porte interne sono in legno, le finiture appena descritte, in special modo gli infissi esterni, sono in cattive condizioni di conservazione e manutenzione. All'esterno presenta finiture in intonaco civile e tinteggiature, degradate specie nella parte bassa e dei frontalini/intradossi dei balconi. Attraverso il vano scala in comune con gli altri appartamenti si accede al terzo ed ultimo piano composto da ampia terrazza a copertura dell'appartamento sottostante stesso subalterno su cui è presente un unico locale coperto, in corrispondenza del servizio igienico sottostante, dove trova collocazione un forno a muratura e la vasca di accumulo idrico. La copertura del vano è in eternit risalente all'epoca di costruzione del fabbricato.



Le condizioni dell'apparecchiatura tecnica-costruttiva appaiono appena nella media di edifici simili costruiti negli anni Settanta, la struttura portante è in c.a. a travi e pilastri, solai d'interpiano in laterocemento. Quest'ultimo non sufficientemente sottoposto a manutenzione per via della presenza di degrado dovuto a infiltrazioni di acque piovane provenienti dall'ampia terrazza di copertura al piano terzo priva di adeguata impermeabilizzazione.

L'**impianto elettrico** di realizzazione risalente all'epoca d'impianto ad un esame a vista appare non sufficiente nelle parti visibili, non si hanno informazioni sullo stato dell'impianto sottotraccia, per gli impianti ausiliari è presente il citofono, l'impianto televisivo. Costo stimato adeguamento impianto elettrico € **2.500,00**. Non vi è l'**impianto termoautonomo** anche per l'assenza del generatore di calore (caldaia), è presente un solo climatizzatore non funzionante, il riscaldamento può avvenire tramite stufa a gas GPL o con pompe di calore, la cottura cibi può avvenire tramite bombola gas GPL, costo stimato per dotazione caldaia murale a gas, realizzazione sistema di distribuzione ed emissione, climatizzazione invernale/estiva € **12.000,00**. È dotato di **impianto idrico** sottotraccia, impianto di scarico, l'acqua calda sanitaria può essere prodotta con scaldabagno elettrico. Costo sintetico adeguamento, sostituzioni, integrazioni e riparazioni varie tubazioni, rimozione elementi in eternit, laddove presenti, € **3.000,00**.

L'immobile versa in uno stato di conservazione tale da necessitare di interventi edili e impiantistici per non lasciare deperire ulteriormente, in special modo, le finiture, i soffitti, gli infissi esterni e le reti impiantistiche laddove presenti. Una spesa stimata sinteticamente per manutenzione straordinaria può avere un'incidenza percentuale rispetto al valore di mercato non meno del **18%** relativa alle opere di ristrutturazione di fabbricati residenziali ordinariamente considerate per questa tipologia di immobile.

**SUBALTERNO - (FG. 61, PART.LLA 2502) – locale magazzino/deposito – immobile al pt. 4.2):**

La tipologia edilizia dell'immobile in oggetto è la casa indipendente utilizzabile a deposito, autorimessa, etc., in genere posta al piano terra di fabbricati plurifamiliari ed è ubicato in Paternò CT, Via Giaconia, nn. 6/8. La tipologia di immobile è il **locale magazzino a piano terra**.

Confina a ovest, a sud e a est con altri fabbricati civili in aderenza, in particolare a est confina con l'immobile – estraneo alla procedura in epigrafe – al piano terra e ammezzato part.la 7497 e non con la part.la terreni 2506 per i motivi descritti in precedenza. A nord confina con la pubblica via Giaconia.

Non ha pertinenze di proprietà, è dotato di un ampio portone d'ingresso a battente carrabile e di un'altra apertura tramite saracinesca posti entrambi ai lati dell'unico prospetto su via Giaconia, non sono presenti millesimi di parti comuni, non possiede dotazioni in comunione con altri edifici, non sono presenti posti auto comuni. L'esposizione è buona e rivolta a nord, è stato costruito fra gli anni Sessanta e Settanta, la salubrità è buona data la presenza di edifici simili a più elevazioni fuori terra a debita distanza nell'intorno.

Si accede dal portone pedonale e carrabile all'unico grande vano privo di partizioni interne, non vi sono servizi igienici ed è presente a mezza altezza un soppalco in ferro aperto sui lati.





L'unico grande vano è rifinito con intonaci civili, privo di pavimenti o piastrelle e di tinteggiatura esterna, di impianti idrici-sanitari e di scarico, dotato di impianto elettrico/punto luce. Le finiture appena descritte sono in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Internamente è scarsamente mantenuto, il portone d'ingresso e, specie, la saracinesca versano in uno scarso stato di conservazione, mediocre è lo stato di conservazione nel complesso. Le tinteggiature interne non sono presenti, il soffitto presenta diverse zone di distacco del fondello – intradosso del solaio in laterocemento dovuto all'assenza di adeguato sistema di impermeabilizzazione dell'estradosso del solaio a copertura, in alcuni punti le travi risultano coinvolte nei fenomeni di degrado dovuto alle infiltrazioni di acque piovane. Probabili fenomeni di infiltrazione meteoriche potrebbero continuare a verificarsi e provenire dal sovrastante solaio.

All'esterno l'immobile non dotato di tinteggiatura, presenta fenomeni di umidità di risalita causata da una scarsa e/o insufficiente o errata posa in opera del sistema di impermeabilizzazione delle fondazioni, ma, in special modo, di umidità discendente che coinvolge quasi interamente la soletta a sbalzo in testa al prospetto e parte dello stesso.

Le condizioni dell'apparecchiatura tecnica-costruttiva appaiono appena sufficienti, la struttura portante è in c.a. a travi e pilastri, solaio piano della copertura in laterocemento ispezionabile tramite l'ampia apertura praticata sul solaio – in origine avrebbe dovuto ospitare il vano scala che avrebbe condotto ai successivi piani del fabbricato concepito a più livelli fuori terra – non protetta adeguatamente dalle intemperie e non sufficientemente impermeabilizzata.

L'immobile non è propriamente agibile a causa del rischio di distacco e caduta di pezzi di copriferro, calcinacci vari, e porzioni d'intradosso del solaio di copertura (cd. fondello), versa, quindi, in uno stato di conservazione da necessitare lavori di manutenzione straordinaria. In alternativa, può demolirsi e ricostruirsi sfruttando la cubatura esistente e la cubatura residua consentita dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

### *Consistenze superficiali*

Nella presente relazione è stato eseguito il calcolo della consistenza (m<sup>2</sup>) con rilievo metrico in occasione dell'accesso ai luoghi (allegato RP), il criterio di misurazione della superficie principale, fra gli altri riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa<sup>1</sup>, è il seguente:

**“Superficie Esterna Lorda (SEL).** Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad una quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

#### **la SEL include:**

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (½) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;

<sup>1</sup> G. Bambagioni, Codice delle Valutazioni Immobiliari, Tecnoborsa, IV Edizione 2011.



- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

**e non include:**

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica."



Nella presente relazione estimativa la **superficie commerciale** dell'immobile oggetto di valutazione è il risultato della somma delle superfici principali SEL e di una quota delle altre superfici secondarie e accessorie di seguito elencate secondo i corrispondenti coefficienti di ponderazione.

CONSISTENZA E COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE (RAPPORTI MERCANTILI) - misure da rilievo planimetrico -				
<b>UNITA' IMMOBILIARE (APPARTAMENTO PIANO PRIMO) – SUB 4 –</b>				
Caratteristica	(m <sup>2</sup> )	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	
Superficie principale – abitazione (SEL)	159,60	1,00	159,60	
Superficie secondaria – balcone (Sup <sub>bal</sub> )	26,60	0,30	7,98	
Superficie accessoria – veranda (Sup <sub>ver</sub> )	6,60	0,60	3,96	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>171,60</b>	
<b>UNITA' IMMOBILIARE (APPARTAMENTO PIANO SECONDO E TERZO) – SUB 5 –</b>				
Caratteristica	(m <sup>2</sup> )	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	
Superficie principale – abitazione (SEL)	141,10	1,00	141,10	
Superficie accessoria – terrazza a livello (Sup <sub>ter</sub> )	67,70	0,35	23,69	
Superficie accessoria – terrazza copertura (Sup <sub>cop</sub> )	108,90	0,10	10,89	
Superficie accessoria – veranda (Sup <sub>ver</sub> )	6,90	0,60	4,14	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>179,80</b>	
<b>UNITA' IMMOBILIARE (LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO PIANO TERRA) – PART.LLA 2502 –</b>				
Caratteristica	(m <sup>2</sup> )	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	
Superficie principale – deposito (SEL)	85,00	1,00	85,00	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>85,00</b>	

**m)** Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato.

Si applicano gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) condivisi a livello internazionale e recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (CdVI) che costituisce lo standard di riferimento per l'attività valutativa a livello nazionale.

*Definizione dello scopo della valutazione e scelta del criterio di stima*

Nella metodologia estimativa si afferma che gli scopi della valutazione (postulato dello scopo) possono essere ricondotti a cinque criteri di stima o aspetti economici, ovvero (1) Valore di Mercato (2) Valore di Costo (3) Valore di Trasformazione (4) Valore di Surrogazione e (5) Valore di Capitalizzazione. In generale:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- il **criterio di stima** è un modello economico-teorico in base al quale può essere valutato un immobile;
- il **metodo di stima** consiste in un raggruppamento dei diversi *procedimenti di stima*.

Criterio e metodo sono due concetti distinti, il primo si definisce e il secondo si applica<sup>2</sup>; i procedimenti di stima si fondono sui principi teorici che stanno alla base di un criterio e sono l'insieme delle operazioni compiute in sequenza per giungere alla determinazione del valore.

Il criterio di stima seguito è il criterio del *“valore di mercato”* (detto criterio di stima fondamentale) poiché la *“base di valore”* per le stime delle garanzie immobiliari è il valore di mercato. Come riportato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, nonché dalle Linee Guida dell'ABI<sup>3</sup>, secondo l'*International Valuation Standards*:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e 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, (IVS 1,3.1)”*.

In ambito giudiziario, in cui le condizioni di mercato sono differenti, per *“valore di vendita forzata”* si intende l'ammontare di moneta che si può ottenere con la cessione dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è *costretto* a vendere l'immobile e/o non è disponibile un adeguato periodo di commercializzazione. Pertanto, il prezzo che ne viene fuori dipende dal tipo e dalla natura della pressione esercitata sul venditore. Tuttavia, il valore di vendita forzata pur non essendo una base di valore, non è considerato un valore diverso dal valore di mercato bensì è un valore di mercato *vero e proprio* ma in condizioni differenti<sup>4</sup>. In sintesi, il *Valore di vendita forzata (o Valore di vendita giudiziaria)* è un *Valore di mercato* nelle specifiche condizioni del mercato giudiziario e si è chiamati a stimare due valori distinti: il *valore di mercato* e un valore *diverso* dal valore di mercato<sup>5</sup> che deriva dall'aggiustamento del primo per tenere conto del fatto che il trasferimento dell'immobile non può avvenire nelle condizioni di libera contrattazione.

Dalla stima del *Valore di mercato* si può giungere alla stima del *Valore di vendita forzata (o Valore di vendita giudiziaria)*, ovvero il *Valore di mercato* nelle specifiche condizioni del mercato giudiziario<sup>6</sup>.

Nel caso in esame la valutazione degli immobili pignorati effettuata tramite i criteri e i metodi IVS, viene parametrata al prezzo di vendita sul mercato ordinario di immobili simili compravenduti di recente ubicati nelle vicinanze di via Giaconia, Paternò (CT).

### *Analisi del mercato immobiliare*

Il mercato immobiliare si suddivide in tante piccole parti chiamati *segmenti*, all'interno dei quali si negoziano gli immobili che agli occhi dei potenziali acquirenti risultano simili, un segmento di mercato viene

<sup>2</sup> D. Mottadelli, G. Ponti – *La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico (2016)*, Grafill.

<sup>3</sup> *Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (2022)*.

<sup>4</sup> D. Mottadelli, G. Ponti – *La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico (2016)*, Grafill.

<sup>5</sup> Nelle *“Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (2018)”* si definisce: *“Valore di mercato con assunzione”*.

<sup>6</sup> *Ibidem*.

definito rispetto ai seguenti principali parametri: *la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello dei prezzi medi e il numero degli scambi.*

Mediante la compilazione della **scheda del segmento di mercato** che riporta i parametri del segmento e i c.d. *rapporti mercantili*<sup>7</sup>, ricorrenti nella stima, espressione dei rapporti tra i prezzi di immobili, di loro parti o delle loro caratteristiche rilevate ai fini della valutazione immobiliare, si definisce il segmento di mercato.

Successivamente si passa alla compilazione della **scheda di rilevazione del dato immobiliare** ricavata per ogni potenziale immobile che può essere preso come riferimento.

Il **dato immobiliare** può essere costituito dal prezzo contrattato, dalla data dello scambio, dalla superficie principale, dalla superficie secondaria dei balconi o in genere degli spazi aperti, dal numero dei servizi, dal livello del piano, dalla dotazione di impianti, etc. dovrebbe riportare, ove possibile, la planimetria catastale dell'immobile di confronto, la pianta e le fotografie esterne.

#### *Metodo del confronto del mercato (Market Comparison Approach)*

Gli *International Valuation Standards* considerano i seguenti approcci come i più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile come nel caso di specie:

Metodo del confronto di mercato: <b>Sales Comparison Approach</b>	Metodo per capitalizzazione del reddito: <b>Income Comparison Approach</b>	Metodo basato sul costo o procedimento del costo: <b>Cost Approach</b>
Procedimento MCA	Procedimento per capitalizzazione diretta del reddito	-
Sistema di stima	Procedimento per capitalizzazione finanziaria	-
	Analisi dei flussi di cassa scontati	-

Quando il mercato è attivo e sono disponibili i *dati immobiliari* necessari per la valutazione, il *metodo del confronto di mercato* (MCA) è il più diretto, probante e documentato metodo di valutazione di un immobile e si può applicare quando si dispone di almeno una transazione di confronto, va da sé che più dati immobiliari si rilevano maggiore è la probabilità che il valore stimato coincida poi con il prezzo finale.

Si basa sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili dei quali sono noti il *prezzo* e alcune *caratteristiche* quali-quantitative.

Gli immobili di confronto o comparabili devono essere ricercati nello stesso segmento di mercato o più prossimo a quello dell'immobile oggetto di stima, ovvero quello con caratteristiche immobiliari più vicine.

Il procedimento consiste in una sistematica comparazione fra le caratteristiche (e.g. superficie principale, secondaria e accessoria, stato di manutenzione, n° di servizi, livello di piano, aree esterne, etc.) dell'immobile oggetto di stima e le medesime caratteristiche degli immobili simili presi a confronto comparandoli di recente e di prezzo noto tramite l'analisi dei prezzi marginali, effettuando degli *aggiustamenti* ai prezzi delle caratteristiche degli immobili di confronto. L'attività di ricerca dei comparabili è stata esegui-

<sup>7</sup> A.A.V.V., *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Edizione 2022.



ta reperendo alcuni atti di compravendita di immobili simili e compravenduti di recente, ubicati a poca distanza dagli immobili pignorati oggetto di valutazione e vendita all'asta.

Le fasi che implementano il metodo del confronto di mercato – MCA sono di seguito elencate<sup>8</sup>:

<b>FASE 1</b>	analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili simili
<b>FASE 2</b>	rilevazione dei dati immobiliari
<b>FASE 3</b>	scelta delle caratteristiche immobiliari
<b>FASE 4</b>	compilazione della tabella dei dati
<b>FASE 5</b>	stima dei prezzi marginali
<b>FASE 6</b>	redazione della tabella di valutazione
<b>FASE 7</b>	sintesi valutativa e presentazione dei risultati

### FASE\_1\_scheda di rilevazione del segmento di mercato

Segue la scheda di rilevazione del segmento di mercato in cui ricadono gli immobili oggetto di valutazione:

<b>SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO</b>	
<b>1.</b>	<b>LOCALIZZAZIONE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Paternò CT – Centro abitato, zona urbana periferica</li> <li>▪ Fascia/Zona OMI: C1 Semicentrale/Vie: E. Bellia-Balatelle-Scala Vecchia-Campania-C. Renna-Sardegna-C. So Itala-C. So Sicilia (allegato MC)</li> </ul>
<b>2.</b>	<b>TIPO DI CONTRATTO:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ compravendite, successioni, donazioni, affitti residenziali</li> </ul>
<b>3.</b>	<b>DESTINAZIONE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ residenziale</li> </ul>
<b>4.</b>	<b>TIPOLOGIA IMMOBILIARE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abitazioni civili/economiche</li> </ul>
<b>5.</b>	<b>TIPOLOGIA EDILIZIA:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ unità immobiliari singole, parte di edifici residenziali, usato in zone periferiche, appartamenti residenziali, abitazioni di tipo civile in plurifamiliari, condominio</li> </ul>
<b>6.</b>	<b>DIMENSIONE E CARATTERISTICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ superficie commerciale da 80 a 150 mq</li> <li>▪ vani commerciali da 3 a 8</li> <li>▪ stato di conservazione prevalente degli edifici: mediocre</li> <li>▪ stato di manutenzione delle unità immobiliari: buono</li> </ul>
<b>7.</b>	<b>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ tipo di attività dei contraenti: commercianti, artigiani, impiegati, professionisti</li> <li>▪ motivazione a vendere: trasferimento, successioni, monetizzazione</li> <li>▪ motivazioni a comprare: prima abitazione, messa a reddito</li> </ul>
<b>8.</b>	<b>FORMA DI MERCATO:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ regime: concorrenza monopolistica ristretta lato domanda per gruppi di compratori e venditori</li> </ul>
<b>9.</b>	<b>RAPPORTI MERCANTILI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rapporto mercantile prezzo balconi/prezzo superficie principale = <math>0,20 \div 0,30</math></li> <li>▪ rapporto mercantile prezzo terrazze e simili/prezzo superficie principale = <math>0,30 \div 0,40</math></li> <li>▪ rapporto mercantile prezzo locali deposito/prezzo superficie principale = <math>0,60 \div 0,80</math></li> <li>▪ rapporto mercantile prezzo autorimesse-garage/prezzo superficie principale = <math>0,60 \div 0,80</math></li> <li>▪ saggio di variazione annuale (abitazioni) = -10,0%</li> <li>▪ saggio di variazione annuale (magazzini) = 0,0%</li> </ul>
<b>10.</b>	<b>LIVELLO DEI PREZZI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ abitazioni, valore medio unitario, zona OMI C1 (II semestre 2021): euro/m<sup>2</sup> 600 ÷ 900</li> </ul>

<sup>8</sup> Per un approfondimento delle singole fasi: M. Simonotti, Valutazione Immobiliare Standard, Stimatrix Editore, III Edizione 2013 e Valutazione Immobiliare Standard / NUOVI METODI, Stimatrix, Mantova, I Edizione 2019.

- magazzini, valore medio unitario, zona OMI C1 (II semestre 2021): euro/m<sup>2</sup> 400 ÷ 600
  - garage, valore medio unitario, zona OMI C1 (II semestre 2021): euro/m<sup>2</sup> 430 ÷ 620
  - quotazione media macroarea versante sudoccidentale Etna (anno rif.: 2021): euro/m<sup>2</sup> 710 (-4,8% su 2020)
  - quotazione media zona C1 – subjects-abitazioni, (anno rif.: 2021): euro/m<sup>2</sup> 675 (-10,0% su 2020)
  - quotazione media zona C1 – subjects-magazzino, (anno rif.: 2021): euro/m<sup>2</sup> 500 (0,0% su 2020)
  - fase ciclo immobiliare zona C1: prezzi in decremento, compravendite in aumento
  - abitazioni civili usato, valore medio unitario, Comune di Paternò (fonte: Nomisma – 2° semestre 2021): euro/m<sup>2</sup> 697,98 ÷ 991,61
  - abitazioni civili nuovo, valore medio unitario, Comune di Paternò (fonte: Nomisma – 2° semestre 2021): euro/m<sup>2</sup> 854,32 ÷ 1.196,66
  - abitazioni popolari usato, valore medio unitario, Comune di Paternò (fonte: Nomisma – 2° semestre 2021): euro/m<sup>2</sup> 633,05 ÷ 899,36
  - abitazioni popolari nuovo, valore medio unitario, Comune di Paternò (fonte: Nomisma – 2° semestre 2021): euro/m<sup>2</sup> 796,65 ÷ 1.115,89
  - magazzini, valore medio unitario, Comune di Paternò (fonte: Nomisma – 2° semestre 2021): euro/m<sup>2</sup> 410,27 ÷ 677,03
  - posti auto, valore medio unitario, Comune di Paternò (fonte: Nomisma – 2° semestre 2021): euro/m<sup>2</sup> 563,61 ÷ 822,67
- Fonte: AdE – OMI; Nomisma.

### FASE\_2\_scheda di rilevazione dei dati immobiliari

Si riportano le schede di rilevazione dei **tre comparabili**, compilate con le informazioni presenti all'interno dei relativi atti telematici ai fini della determinazione del valore di mercato dell'appartamento al piano primo sub 4, part.IIa 7564:

#### • Foglio 61, Particella 7564, SUB 4.

Dati catastali	COMPARABILE n. 1	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vani catastali: 4</li> <li>▪ foglio: 61</li> <li>▪ particella (e sub): 1890 (2)</li> <li>▪ categoria: A/2</li> <li>▪ classe: 3</li> <li>▪ superficie catastale totale: 77 m<sup>2</sup></li> <li>▪ rendita catastale: 289,22 euro</li> </ul>	<p><b>CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ data: <b>05/2022</b></li> <li>▪ prezzo: <b>53.000,00 euro (comparabile 1)</b></li> </ul> <p><b>Allegati</b> (allegato ATTO n. 10395)</p>	
<b>CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ localizzazione: <i>semicentrale</i></li> <li>▪ comune: <i>Paternò CT</i></li> <li>▪ zona OMI: <i>C1/Vie: E. Bellia-Balatelle-Scala Vecchia-Campania-C. Renna-Sardegna-C. So Itala-C. So Sicilia</i></li> <li>▪ tipologia prevalente: <i>abitazioni di tipo civile</i></li> <li>▪ servizi pubblici e infrastrutture: <i>presenti</i></li> </ul>		
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI:</b>		
<p><b>Edificio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ anno di costruzione: <i>anno 1978</i></li> <li>▪ epoca altri interventi: <i>anno 2007</i></li> <li>▪ numero dei piani (livelli): 4</li> <li>▪ servizi, spazi comuni: <i>presenti</i></li> <li>▪ caratt. strutturali: <i>c.a.</i></li> <li>▪ impianti (ascensore): <i>assente</i></li> </ul>	<p><b>Unità immobiliare</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ via e numero civico: <i>Via Milano, 3</i></li> <li>▪ piano f.t.: 1</li> <li>▪ condominio: <i>assente</i></li> <li>▪ esposizione prevalente: <i>sud-ovest</i></li> <li>▪ classe energetica: <i>"E"</i></li> </ul>	<p><b>Superfici immobiliari</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ superficie Esterna lorda (SEL): 72,10 m<sup>2</sup></li> <li>▪ sup. balconi: 17,40 m<sup>2</sup></li> <li>▪ sup. terrazzo a livello: 0,00 m<sup>2</sup></li> <li>▪ sup. lastrico solare: 0,00 m<sup>2</sup></li> <li>▪ sup. veranda: 0,00 m<sup>2</sup></li> <li>▪ sup. garage: 0,00 m<sup>2</sup></li> <li>▪ superficie commerciale: 77,30 m<sup>2</sup></li> </ul>
Dati catastali	COMPARABILE n. 2	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vani catastali: 5,5</li> <li>▪ foglio: 61</li> <li>▪ particella (e sub): 2479 (9)</li> <li>▪ categoria: A/2</li> <li>▪ classe: 4</li> <li>▪ superficie catastale totale: 122 m<sup>2</sup></li> <li>▪ rendita catastale: 468,68 euro</li> </ul>	<p><b>CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ data: <b>06/2022</b></li> <li>▪ prezzo: <b>58.000,00 euro (comparabile 2)</b></li> </ul> <p><b>Allegati</b> (allegato ATTO n. 5875)</p>	
<b>CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:</b>		



- localizzazione: *semicentrale*
- comune: *Paternò CT*
- zona OMI: *C1/Vie: E. Bellia-Balatelle-Scala Vecchia-Campania-C. Renna-Sardegna-C. So Itala-C. So Sicilia*
- tipologia prevalente: *abitazioni di tipo civile*
- servizi pubblici e infrastrutture: *presenti*

**CARATTERISTICHE POSIZIONALI:****Edificio**

- anno di costruzione: *anno 1960*
- epoca altri interventi: *anno 1996*
- numero dei piani (livelli): *5*
- servizi, spazi comuni: *presenti*
- caratt. strutturali: *c.a.*
- impianti (ascensore): *assente*

**Unità immobiliare**

- via e numero civico:  
*Via V. Bellini, 41*
- piano f.t.: *3*
- condominio: *presente*
- esposizione prevalente: *sud-est*
- classe energetica: *"G"*

**Superfici immobiliari**

- superficie Esterna lorda (SEL): *113,20 m<sup>2</sup>*
- sup. balconi: *0,00 m<sup>2</sup>*
- sup. terrazzo a livello: *40,00 m<sup>2</sup>*
- sup. lastrico solare: *107,00 m<sup>2</sup>*
- sup. veranda: *0,00 m<sup>2</sup>*
- sup. garage: *0,00 m<sup>2</sup>*
- superficie commerciale: *132,60 m<sup>2</sup>*

**Dati catastali**

- vani catastali: *6,5*
- foglio: *5*
- particella (e sub): *7303 (5)*
- categoria: *A/2*
- classe: *5*
- superficie catastale totale: *128 m<sup>2</sup>*
- rendita catastale: *654,61 euro*

**COMPARABILE n. 3****CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:**

- data: *06/2022*
- prezzo: *93.500,00 euro (comparabile 3)*

**Allegati**

(allegato ATTO n. 92017)

**CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:**

- localizzazione: *semicentrale*
- comune: *Paternò CT*
- zona OMI: *C1/Vie: E. Bellia-Balatelle-Scala Vecchia-Campania-C. Renna-Sardegna-C. So Itala-C. So Sicilia*
- tipologia prevalente: *abitazioni di tipo civile*
- servizi pubblici e infrastrutture: *presenti*

**CARATTERISTICHE POSIZIONALI:****Edificio**

- anno di costruzione: *anno 1990*
- epoca altri interventi: *nessuno*
- numero dei piani (livelli): *5*
- servizi, spazi comuni: *presenti*
- caratt. strutturali: *c.a.*
- impianti (ascensore): *assente*

**Unità immobiliare**

- via e numero civico:  
*Via Nuoro, 41*
- piano f.t.: *2*
- condominio: *presente*
- esposizione prevalente: *sud-est*
- classe energetica: *"D"*

**Superfici immobiliari**

- superficie Esterna lorda (SEL): *136,50 m<sup>2</sup>*
- sup. balconi: *20,20 m<sup>2</sup>*
- sup. terrazzo a livello: *0,00 m<sup>2</sup>*
- sup. lastrico solare: *0,00 m<sup>2</sup>*
- sup. veranda: *0,00 m<sup>2</sup>*
- sup. garage: *34,10 m<sup>2</sup>*
- superficie commerciale: *163,00 m<sup>2</sup>*

**FASE\_3\_tabella dei dati**

Vengono individuate alcune caratteristiche essenziali e si compila la seguente tabella dei dati:

<b>TABELLA DATI</b>				
<b>Fonte</b>	compravendita	compravendita	compravendita	rilevo, fascicolo
<b>Prezzo di mercato e caratteristica</b>	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>	<i>Subject</i>
<b>Indirizzo (via)</b>	Via Milano, 3	Via V. Bellini, 41	Via Nuoro, 41	Via Giaconia, 5
<b>Prezzo di mercato PRZ (euro)</b>	53.000,00	58.000,00	93.500,00	-
<b>Data DAT (mesi)</b>	4	3	3	0
<b>Superficie principale SEL (mq)</b>	72,10	113,20	136,50	159,60
<b>Superficie secondaria SUP<sub>BAL</sub> (mq)</b>	17,40	0,00	20,20	26,60
<b>Superficie accessoria SUP<sub>TER</sub> (mq)</b>	0,00	40,00	0,00	0,00
<b>Superficie accessoria SUP<sub>SOL</sub> (mq)</b>	0,00	107,00	0,00	0,00
<b>Superficie accessoria SUP<sub>VER</sub> (mq)</b>	0,00	0,00	0,00	6,60
<b>Superficie accessoria SUP<sub>GAR</sub> (mq)</b>	0,00	0,00	34,10	0,00
<b>Livello di piano (n)</b>	1	3	2	1

**FASE\_4\_tabella degli indici mercantili**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quindi si ricapitolano i rapporti mercantili utilizzati:

INDICI E INFORMAZIONI	IMPORTO
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	0,100
Rapporto mercantile balcone	0,30
Rapporto mercantile superficie terrazza a livello	0,35
Rapporto mercantile lastrico solare	0,05
Rapporto mercantile veranda	0,60
Rapporto mercantile garage/posto auto	0,60
Saggio del livello di piano	+ 0,010

### FASE\_5\_analisi dei prezzi marginali

Si passa poi al calcolo dei singoli prezzi marginali nelle condizioni di mercato:

- **Data (DAT):** il prezzo marginale della DATA consente di aggiornare il prezzo dei *comparabili* alla data della valutazione, può essere positivo, negativo o nullo. Il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno e il prezzo marginale è espresso in termini di valore:

$$p_1(\text{DAT}) = 53.000,00 \cdot 0,100/12 = 441,70 \text{ euro/mese}$$

$$p_2(\text{DAT}) = 58.000,00 \cdot 0,100/12 = 483,30 \text{ euro/mese}$$

$$p_3(\text{DAT}) = 93.500,00 \cdot 0,100/12 = 779,20 \text{ euro/mese}$$

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione annuale rilevato sulle quotazioni del mercato locale riferite al 2021 rispetto al 2020 (fonte: OMI).

- **Superficie principale (SEL):** le superfici degli immobili si possono distinguere in (i) superficie *principale*, relativa alla superficie di maggior importanza dell'immobile e (ii) superfici *secondarie e/o accessorie* concernenti le superfici annesse relative ai balconi, alle terrazze, garage, etc. Il prezzo medio marginale è calcolato rispetto alla superficie commerciale rilevata per il *subject* e rispetto alle superfici ricavate dalle planimetrie e dalle informazioni dei comparabili all'interno degli atti di vendita:

$$p_1(\text{SEL}) = \frac{53.000,00}{(72,10 + 0,30 \cdot 17,40 + 0,35 \cdot 0,00 + 0,05 \cdot 0,00 + 0,60 \cdot 0,00)} = 685,64 \text{ euro/mq}$$

$$p_2(\text{SEL}) = \frac{58.000,00}{(113,20 + 0,30 \cdot 0,00 + 0,35 \cdot 40,00 + 0,05 \cdot 107,00 + 0,60 \cdot 0,00)} = 437,40 \text{ euro/mq}$$

$$p_3(\text{SEL}) = \frac{93.500,00}{(136,50 + 0,30 \cdot 20,20 + 0,35 \cdot 0,00 + 0,05 \cdot 0,00 + 0,60 \cdot 34,10)} = 573,62 \text{ euro/mq}$$

Il prezzo marginale si pone pari alla media dei prezzi medi appena ricavati poiché i comparabili hanno pressoché la stessa posizione e tipologia rispetto al *subject*:

$$p_{\text{SEL}} = 565,60 \text{ €/mq}$$

- **Superficie secondaria balcone (SUP<sub>BAL</sub>):** Il prezzo marginale della superficie del balcone è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{SUP}_{\text{BAL}}) = 565,60 \cdot 0,30 = 169,70 \text{ euro/mq}$$



- **Superficie accessoria terrazzo a livello ( $SUP_{TER}$ ):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(SUP_{TER}) = 565,60 \cdot 0,35 = 198,00 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria lastrico solare ( $SUP_{SOL}$ ):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(SUP_{SOL}) = 565,60 \cdot 0,05 = 28,30 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria veranda ( $SUP_{VER}$ ):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(SUP_{VER}) = 565,60 \cdot 0,60 = 339,40 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria garage ( $SUP_{GAR}$ ):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(SUP_{GAR}) = 565,60 \cdot 0,60 = 339,40 \text{ euro/mq}$$

- **Livello di piano ( $LIV$ ):** il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocato l'immobile:

$$p_1(LIV) = 53.000,00 \cdot 0,010 = 530,00 \text{ euro/n}$$

$$p_2(LIV) = 58.000,00 \cdot \frac{0,010}{1 + 0,010} = 574,30 \text{ euro/n}$$

$$p_3(LIV) = 93.500,00 \cdot \frac{0,010}{1 + 0,010} = 925,70 \text{ euro/n}$$

Il prezzo marginale si calcola in base alla stima del relativo rapporto mercantile in funzione della posizione dell'immobile da valutare rispetto agli immobili di confronto, considerato che i piani alti sono più apprezzati in genere per maggiore insolazione e vedute, traffico veicolare, etc.

#### FASE 6 tabella di valutazione

Il calcolo del prezzo corretto avviene tramite l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari dei due comparabili: per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un *aggiustamento* (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Prezzo caratteristiche	COMPARABILE n. 1	COMPARABILE n. 2	COMPARABILE n. 3
PRZ (euro)	53.000,00 €	58.000,00 €	93.500,00 €
DAT (mesi)	$(0 - 4) \cdot 441,70 = -1.766,80 \text{ €}$	$(0 - 3) \cdot 483,30 = -1.449,90 \text{ €}$	$(0 - 3) \cdot 779,20 = -2.337,60 \text{ €}$
S.E.L. (mq)	$(159,60 - 72,10) \cdot 565,60 = 49.490,00 \text{ €}$	$(159,60 - 113,20) \cdot 565,60 = 26.243,84 \text{ €}$	$(159,60 - 136,50) \cdot 565,60 = 13.065,36 \text{ €}$
SUP <sub>BAL</sub> (mq)	$(26,60 - 17,40) \cdot 169,70 = 1.561,24 \text{ €}$	$(26,60 - 0,00) \cdot 169,70 = 4.514,02 \text{ €}$	$(26,60 - 20,20) \cdot 169,70 = 1.086,08 \text{ €}$
SUP <sub>TER</sub> (mq)	$(0,00 - 0,00) \cdot 198,00 = 0,00 \text{ €}$	$(0,00 - 40,00) \cdot 198,00 = -7.920,00 \text{ €}$	$(0,00 - 0,00) \cdot 198,00 = 0,00 \text{ €}$
SUP <sub>SOL</sub> (mq)	$(0,00 - 0,00) \cdot 28,30 = 0,00 \text{ €}$	$(0,00 - 107,00) \cdot 28,30 = -3.028,10 \text{ €}$	$(0,00 - 0,00) \cdot 28,30 = 0,00 \text{ €}$
SUP <sub>VER</sub> (mq)	$(6,60 - 0,00) \cdot 339,40 = 2.240,04 \text{ €}$	$(6,60 - 0,00) \cdot 339,40 = 2.240,04 \text{ €}$	$(6,60 - 0,00) \cdot 339,40 = 2.240,04 \text{ €}$
SUP <sub>GAR</sub> (mq)	$(0,00 - 0,00) \cdot 339,40 = 0,00 \text{ €}$	$(0,00 - 0,00) \cdot 339,40 = 0,00 \text{ €}$	$(0,00 - 34,10) \cdot 339,40 = -11.573,54 \text{ €}$
LIV (n)	$(1 - 1) \cdot 530,00 = 0,00 \text{ €}$	$(1 - 3) \cdot 574,30 = -1.148,60 \text{ €}$	$(1 - 2) \cdot 925,70 = -925,70 \text{ €}$

Prezzo corretto (euro)	104.524,48 €	77.451,30 €	95.054,64 €
------------------------	--------------	-------------	-------------

FASE 7 sintesi valutativa e presentazione dei risultati

**Test di verifica della stima:**

In linea di principio i *prezzi corretti* sopra ricavati dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella differenza delle consistenze metriche dei comparabili, etc. possono anche divergere. Il procedimento *MCA* permette di eseguire il test di verifica dei prezzi corretti che si può basare sulla *divergenza* percentuale in valore assoluto *d%* che si determina nel seguente modo:

$$d\% = \left| \frac{104.524,48 - 77.451,30}{77.451,30} \right| \cdot 100 = 34,9\% > 3/5\%$$

La verifica incentrata sulla divergenza in valore assoluto si ritiene superata se il valore percentuale "*d%*" non eccede il 3% o il 5% a seconda della variabilità originaria degli immobili di confronto, nel caso in esame la verifica non può dirsi superata. Probabilmente il motivo è da ricercare nelle scarse informazioni presenti all'interno degli atti di acquisto dei comparabili reperiti e/o nelle condizioni al contorno non sempre omogenee.

Si conclude con la determinazione del valore di stima dell'immobile da valutare (*subject*), rappresentato dalla media dei valori dei prezzi corretti secondo il principio di equa probabilità<sup>9</sup>, ovvero ciascun prezzo corretto ha pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

$$\text{Valore di stima} = \frac{104.524,48 + 77.451,30 + 95.054,64}{3} = 92.343,47 \text{ euro}$$

Pertanto, il **valore di mercato** più probabile dell'immobile oggetto di pignoramento può essere

**€ 92.300,00**

**Foglio 61, Particella 7564, SUB 4 (piano 1°).**

FASE 2 scheda di rilevazione dei dati immobiliari

Si riportano le schede di rilevazione dei **tre comparabili**, compilate con le informazioni presenti all'interno dei relativi atti telematici ai fini della determinazione del valore di mercato dell'**appartamento al piano secondo e terzo sub 5, part.lla 7564:**

- **Foglio 61, Particella 7564, SUB 5.**

<sup>9</sup> *Ibidem.*

Dati catastali	COMPARABILE n. 1	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vani catastali: 4</li> <li>▪ foglio: 61</li> <li>▪ particella (e sub): 1890 (2)</li> <li>▪ categoria: A/2</li> <li>▪ classe: 3</li> <li>▪ superficie catastale totale: 77 m<sup>2</sup></li> <li>▪ rendita catastale: 289,22 euro</li> </ul>	<p><u>CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ data: <b>05/2022</b></li> <li>▪ prezzo: <b>53.000,00 euro (comparabile 1)</b></li> </ul> <p><u>Allegati</u> (allegato ATTO n. 10395)</p>	
<u>CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ localizzazione: <i>semicentrale</i></li> <li>▪ comune: <i>Paternò CT</i></li> <li>▪ zona OMI: <i>C1/Vie: E. Bellia-Balatelle-Scala Vecchia-Campania-C. Renna-Sardegna-C. So Itala-C. So Sicilia</i></li> <li>▪ tipologia prevalente: <i>abitazioni di tipo civile</i></li> <li>▪ servizi pubblici e infrastrutture: <i>presenti</i></li> </ul>		
<u>CARATTERISTICHE POSIZIONALI:</u>		
<u>Edificio</u>	<u>Unità immobiliare</u>	<u>Superfici immobiliari</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ anno di costruzione: <i>anno 1978</i></li> <li>▪ epoca altri interventi: <i>anno 2007</i></li> <li>▪ numero dei piani (livelli): 4</li> <li>▪ servizi, spazi comuni: <i>presenti</i></li> <li>▪ caratt. strutturali: <i>c.a.</i></li> <li>▪ impianti (ascensore): <i>assente</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ via e numero civico: <i>Via Milano, 3</i></li> <li>▪ piano f.t.: 1</li> <li>▪ condominio: <i>assente</i></li> <li>▪ esposizione prevalente: <i>sud-ovest</i></li> <li>▪ classe energetica: <i>"E"</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ superficie Esterna lorda (SEL): 72,10 m<sup>2</sup></li> <li>▪ sup. balconi: 17,40 m<sup>2</sup></li> <li>▪ sup. terrazzo a livello: 0,00 m<sup>2</sup></li> <li>▪ sup. terrazzo copertura: 0,00 m<sup>2</sup></li> <li>▪ sup. lastrico solare: 0,00 m<sup>2</sup></li> <li>▪ sup. veranda: 0,00 m<sup>2</sup></li> <li>▪ sup. garage: 0,00 m<sup>2</sup></li> <li>▪ superficie commerciale: 77,30 m<sup>2</sup></li> </ul>
Dati catastali	COMPARABILE n. 2	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vani catastali: 5,5</li> <li>▪ foglio: 61</li> <li>▪ particella (e sub): 2479 (9)</li> <li>▪ categoria: A/2</li> <li>▪ classe: 4</li> <li>▪ superficie catastale totale: 122 m<sup>2</sup></li> <li>▪ rendita catastale: 468,68 euro</li> </ul>	<p><u>CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ data: <b>06/2022</b></li> <li>▪ prezzo: <b>58.000,00 euro (comparabile 2)</b></li> </ul> <p><u>Allegati</u> (allegato ATTO n. 5875)</p>	
<u>CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ localizzazione: <i>semicentrale</i></li> <li>▪ comune: <i>Paternò CT</i></li> <li>▪ zona OMI: <i>C1/Vie: E. Bellia-Balatelle-Scala Vecchia-Campania-C. Renna-Sardegna-C. So Itala-C. So Sicilia</i></li> <li>▪ tipologia prevalente: <i>abitazioni di tipo civile</i></li> <li>▪ servizi pubblici e infrastrutture: <i>presenti</i></li> </ul>		
<u>CARATTERISTICHE POSIZIONALI:</u>		
<u>Edificio</u>	<u>Unità immobiliare</u>	<u>Superfici immobiliari</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ anno di costruzione: <i>anno 1960</i></li> <li>▪ epoca altri interventi: <i>anno 1996</i></li> <li>▪ numero dei piani (livelli): 5</li> <li>▪ servizi, spazi comuni: <i>presenti</i></li> <li>▪ caratt. strutturali: <i>c.a.</i></li> <li>▪ impianti (ascensore): <i>assente</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ via e numero civico: <i>Via V. Bellini, 41</i></li> <li>▪ piano f.t.: 3</li> <li>▪ condominio: <i>presente</i></li> <li>▪ esposizione prevalente: <i>sud-est</i></li> <li>▪ classe energetica: <i>"G"</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ superficie Esterna lorda (SEL): 113,20 m<sup>2</sup></li> <li>▪ sup. balconi: 0,00 m<sup>2</sup></li> <li>▪ sup. terrazzo a livello: 40,00 m<sup>2</sup></li> <li>▪ sup. terrazzo copertura: 0,00 m<sup>2</sup></li> <li>▪ sup. lastrico solare: 107,00 m<sup>2</sup></li> <li>▪ sup. veranda: 0,00 m<sup>2</sup></li> <li>▪ sup. garage: 0,00 m<sup>2</sup></li> <li>▪ superficie commerciale: 132,60 m<sup>2</sup></li> </ul>
Dati catastali	COMPARABILE n. 3	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vani catastali: 6,5</li> <li>▪ foglio: 5</li> <li>▪ particella (e sub): 7303 (5)</li> <li>▪ categoria: A/2</li> <li>▪ classe: 5</li> <li>▪ superficie catastale totale: 128 m<sup>2</sup></li> <li>▪ rendita catastale: 654,61 euro</li> </ul>	<p><u>CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ data: <b>06/2022</b></li> <li>▪ prezzo: <b>93.500,00 euro (comparabile 3)</b></li> </ul> <p><u>Allegati</u> (allegato ATTO n. 92017)</p>	
<u>CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ localizzazione: <i>semicentrale</i></li> </ul>		



- comune: *Paternò CT*
- zona OMI: *C1/Vie: E. Bellia-Balatelle-Scala Vecchia-Campania-C. Renna-Sardegna-C. So Itala-C. So Sicilia*
- tipologia prevalente: *abitazioni di tipo civile*
- servizi pubblici e infrastrutture: *presenti*

**CARATTERISTICHE POSIZIONALI:****Edificio**

- anno di costruzione: *anno 1990*
- epoca altri interventi: *nessuno*
- numero dei piani (livelli): *5*
- servizi, spazi comuni: *presenti*
- caratt. strutturali: *c.a.*
- impianti (ascensore): *assente*

**Unità immobiliare**

- via e numero civico:  
*Via Nuoro, 41*
- piano f.t.: *2*
- condominio: *presente*
- esposizione prevalente: *sud-est*
- classe energetica: *"D"*

**Superfici immobiliari**

- superficie Esterna lorda (SEL): *136,50 m<sup>2</sup>*
- sup. balconi: *20,20 m<sup>2</sup>*
- sup. terrazzo a livello: *0,00 m<sup>2</sup>*
- sup. terrazzo copertura: *0,00 m<sup>2</sup>*
- sup. lastrico solare: *0,00 m<sup>2</sup>*
- sup. veranda: *0,00 m<sup>2</sup>*
- sup. garage: *34,10 m<sup>2</sup>*
- superficie commerciale: *163,00 m<sup>2</sup>*

**FASE\_3\_tabella dei dati**

Vengono individuate alcune caratteristiche essenziali e si compila la seguente tabella dei dati:

TABELLA DATI				
Fonte	compravendita	compravendita	compravendita	rilievo, fascicolo
Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
Indirizzo (via)	Via Milano, 3	Via V. Bellini, 41	Via Nuoro, 41	Via Giaconia, 5
Prezzo di mercato PRZ (euro)	53.000,00	58.000,00	93.500,00	-
Data DAT (mesi)	4	3	3	0
Superficie principale SEL (mq)	72,10	113,20	136,50	141,10
Superficie secondaria SUP <sub>BAL</sub> (mq)	17,40	0,00	20,20	0,00
Superficie accessoria SUP <sub>TER</sub> (mq)	0,00	40,00	0,00	67,70
Superficie accessoria SUP <sub>COP</sub> (mq)	0,00	0,00	0,00	108,90
Superficie accessoria SUP <sub>SOL</sub> (mq)	0,00	107,00	0,00	0,00
Superficie accessoria SUP <sub>VER</sub> (mq)	0,00	0,00	0,00	6,90
Superficie accessoria SUP <sub>GAR</sub> (mq)	0,00	0,00	34,10	0,00
Livello di piano (n)	1	3	2	2

**FASE\_4\_tabella degli indici mercantili**

Quindi si ricapitolano i rapporti mercantili utilizzati:

INDICI E INFORMAZIONI	IMPORTO
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	0,100
Rapporto mercantile balcone	0,30
Rapporto mercantile superficie terrazza a livello	0,35
Rapporto mercantile superficie terrazza copertura	0,10
Rapporto mercantile lastrico solare	0,05
Rapporto mercantile veranda	0,60
Rapporto mercantile garage/posto auto	0,60
Saggio del livello di piano	+ 0,010

**FASE\_5\_analisi dei prezzi marginali**

Si passa poi al calcolo dei singoli prezzi marginali nelle condizioni di mercato:

- **Data (DAT):** il prezzo marginale della DATA consente di aggiornare il prezzo dei *comparabili* alla data della valutazione, può essere positivo, negativo o nullo. Il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno e il prezzo marginale è espresso in termini di valore:



$$p_1 \text{ (DAT)} = 53.000,00 \cdot 0,100/12 = 441,70 \text{ euro/mese}$$

$$p_2 \text{ (DAT)} = 58.000,00 \cdot 0,100/12 = 483,30 \text{ euro/mese}$$

$$p_3 \text{ (DAT)} = 93.500,00 \cdot 0,100/12 = 779,20 \text{ euro/mese}$$

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione annuale rilevato sulle quotazioni del mercato locale riferite al 2021 rispetto al 2020 (fonte: OMI).

- **Superficie principale (SEL):** le superfici degli immobili si possono distinguere in (i) superficie *principale*, relativa alla superficie di maggior importanza dell'immobile e (ii) superfici *secondarie e/o accessorie* concernenti le superfici annesse relative ai balconi, alle terrazze, garage, etc. Il prezzo medio marginale è calcolato rispetto alla superficie commerciale rilevata per il *subject* e rispetto alle superfici ricavate dalle planimetrie e dalle informazioni dei comparabili all'interno degli atti di vendita:

$$p_1 \text{ (SEL)} = \frac{53.000,00}{(72,10 + 0,30 \cdot 17,40 + 0,35 \cdot 0,00 + 0,05 \cdot 0,00 + 0,60 \cdot 0,00)} = 685,64 \text{ euro/mq}$$

$$p_2 \text{ (SEL)} = \frac{58.000,00}{(113,20 + 0,30 \cdot 0,00 + 0,35 \cdot 40,00 + 0,05 \cdot 107,00 + 0,60 \cdot 0,00)} = 437,40 \text{ euro/mq}$$

$$p_3 \text{ (SEL)} = \frac{93.500,00}{(136,50 + 0,30 \cdot 20,20 + 0,35 \cdot 0,00 + 0,05 \cdot 0,00 + 0,60 \cdot 34,10)} = 573,62 \text{ euro/mq}$$

Il prezzo marginale si pone pari alla media dei prezzi medi appena ricavati poiché i comparabili hanno pressoché la stessa posizione e tipologia rispetto al *subject*:

$$p_{SEL} = 565,60 \text{ €/mq}$$

**Superficie secondaria balcone (SUP<sub>BAL</sub>):** Il prezzo marginale della superficie del balcone è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il relativo rapporto mercantile:

$$p \text{ (SUP}_{BAL}) = 565,60 \cdot 0,30 = 169,70 \text{ euro/mq}$$

**Superficie accessoria terrazzo a livello (SUP<sub>TER</sub>):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p \text{ (SUP}_{TER}) = 565,60 \cdot 0,35 = 198,00 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria terrazzo copertura (SUP<sub>COP</sub>):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p \text{ (SUP}_{COP}) = 565,60 \cdot 0,10 = 56,60 \text{ euro/mq}$$

**Superficie accessoria lastrico solare (SUP<sub>SOL</sub>):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p \text{ (SUP}_{SOL}) = 565,60 \cdot 0,05 = 28,30 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria veranda (SUP<sub>VER</sub>):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{SUP}_{\text{VER}}) = 565,60 \cdot 0,60 = 339,40 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria garage (SUP<sub>GAR</sub>):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{SUP}_{\text{GAR}}) = 565,60 \cdot 0,60 = 339,40 \text{ euro/mq}$$

- **Livello di piano (LIV):** il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocato l'immobile:

$$p_1(\text{LIV}) = 53.000,00 \cdot 0,010 = 530,00 \text{ euro/n}$$

$$p_2(\text{LIV}) = 58.000,00 \cdot \frac{0,010}{1 + 0,010} = 574,30 \text{ euro/n}$$

$$p_3(\text{LIV}) = 93.500,00 \cdot 0,010 = 935,00 \text{ euro/n}$$

Il prezzo marginale si calcola in base alla stima del relativo rapporto mercantile in funzione della posizione dell'immobile da valutare rispetto agli immobili di confronto, considerato che i piani alti sono più apprezzati in genere per maggiore insolazione e vedute, traffico veicolare, etc.

#### FASE\_6\_tabella di valutazione

Il calcolo del prezzo corretto avviene tramite l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari dei due comparabili: per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un *aggiustamento* (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Prezzo caratteristiche	COMPARABILE n. 1	COMPARABILE n. 2	COMPARABILE n. 3
PRZ (euro)	53.000,00 €	58.000,00 €	93.500,00 €
DAT (mesi)	$(0 - 4) \cdot 441,70 = -1.766,80 \text{ €}$	$(0 - 3) \cdot 483,30 = -1.449,90 \text{ €}$	$(0 - 3) \cdot 779,20 = -2.337,60 \text{ €}$
S.E.L. (mq)	$(141,10 - 72,10) \cdot 565,60 = 39.026,40 \text{ €}$	$(141,10 - 113,20) \cdot 565,60 = 15.780,24 \text{ €}$	$(141,10 - 136,50) \cdot 565,60 = 2.601,76 \text{ €}$
SUP <sub>BAL</sub> (mq)	$(0,00 - 17,40) \cdot 169,70 = -2.952,78 \text{ €}$	$(0,00 - 0,00) \cdot 169,70 = 0,00 \text{ €}$	$(0,00 - 20,20) \cdot 169,70 = -3.427,94 \text{ €}$
SUP <sub>TER</sub> (mq)	$(67,70 - 0,00) \cdot 198,00 = 13.404,60 \text{ €}$	$(67,70 - 40,00) \cdot 198,00 = 5.484,60 \text{ €}$	$(67,70 - 0,00) \cdot 198,00 = 13.404,60 \text{ €}$
SUP <sub>COP</sub> (mq)	$(108,90 - 0,00) \cdot 56,60 = 6.163,74 \text{ €}$	$(108,90 - 0,00) \cdot 56,60 = 6.163,74 \text{ €}$	$(108,90 - 0,00) \cdot 56,60 = 6.163,74 \text{ €}$
SUP <sub>SOL</sub> (mq)	$(0,00 - 0,00) \cdot 28,30 = 0,00 \text{ €}$	$(0,00 - 107,00) \cdot 28,30 = -3.028,10 \text{ €}$	$(0,00 - 0,00) \cdot 28,30 = 0,00 \text{ €}$
SUP <sub>VER</sub> (mq)	$(6,90 - 0,00) \cdot 339,40 = 2.341,86 \text{ €}$	$(6,90 - 0,00) \cdot 339,40 = 2.341,86 \text{ €}$	$(6,90 - 0,00) \cdot 339,40 = 2.341,86 \text{ €}$
SUP <sub>GAR</sub> (mq)	$(0,00 - 0,00) \cdot 339,40 = 0,00 \text{ €}$	$(0,00 - 0,00) \cdot 339,40 = 0,00 \text{ €}$	$(0,00 - 34,10) \cdot 339,40 = -11.573,54 \text{ €}$
LIV (n)	$(2 - 1) \cdot 530,00 = 530,00 \text{ €}$	$(2 - 3) \cdot 574,30 = -574,30 \text{ €}$	$(2 - 2) \cdot 935,00 = 0,00 \text{ €}$
Prezzo corretto (euro)	<b>109.747,02 €</b>	<b>82.718,14 €</b>	<b>100.672,88 €</b>

#### FASE\_7\_sintesi valutativa e presentazione dei risultati

##### Test di verifica della stima:

In linea di principio i *prezzi corretti* sopra ricavati dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella differenza delle consistenze metriche dei comparabili, etc. possono anche divergere. Il procedimento MCA permette di eseguire il test di verifica dei prezzi corretti che si può basare sulla *divergenza* percentuale in valore assoluto *d%* che si determina nel seguente modo:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$$d\% = \left| \frac{109.747,02 - 82.718,14}{82.718,14} \right| \cdot 100 = 32,7\% > 3/5\%$$

La verifica incentrata sulla divergenza in valore assoluto si ritiene superata se il valore percentuale “d%” non eccede il 3% o il 5% a seconda della variabilità originaria degli immobili di confronto, nel caso in esame la verifica non può dirsi superata. Probabilmente il motivo è da ricercare nelle scarse informazioni presenti all’interno degli atti di acquisto dei comparabili reperiti e/o nelle condizioni al contorno non sempre omogenee.

Si conclude con la determinazione del valore di stima dell’immobile da valutare (*subject*), rappresentato dalla media dei valori dei prezzi corretti secondo il principio di equa probabilità<sup>10</sup>, ovvero ciascun prezzo corretto ha pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

$$\text{Valore di stima} = \frac{109.747,02 + 82.718,14 + 100.672,88}{3} = 97.712,68 \text{ euro}$$

Pertanto, il **valore di mercato** più probabile dell’immobile oggetto di pignoramento può essere

**€ 97.700,00**

**Foglio 61, Particella 7564, SUB 5 (piano 2° e 3°).**

#### FASE\_2\_scheda di rilevazione dei dati immobiliari

Si riportano le schede di rilevazione di **due comparabili**, compilate con le informazioni presenti all’interno dei relativi atti telematici ai fini della determinazione del valore di mercato del **locale magazzino/deposito part.lla 2502**:

#### • Foglio 61, Particella **2502**.

Dati catastali	COMPARABILE n. 1
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ consistenza: 70 m<sup>2</sup></li> <li>▪ foglio: 61</li> <li>▪ particella (e sub): 439 (9)</li> <li>▪ categoria: C/2</li> <li>▪ classe: 1</li> <li>▪ superficie catastale totale: 70 m<sup>2</sup></li> <li>▪ rendita catastale: 108,46 euro</li> </ul>	<p><u>CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ data: <b>04/2022</b></li> <li>▪ prezzo: <b>14.000,00 euro (comparabile 1)</b></li> </ul> <p><u>Allegati</u> (allegato ATTO n. 31267)</p>
<u>CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ localizzazione: <i>semicentrale</i></li> <li>▪ comune: <i>Paternò CT</i></li> <li>▪ zona OMI: <i>C1/Vie: E. Bellia-Balatelle-Scala Vecchia-Campania-C. Renna-Sardegna-C. So Itala-C. So Sicilia</i></li> <li>▪ tipologia prevalente: <i>abitazioni di tipo civile</i></li> <li>▪ servizi pubblici e infrastrutture: <i>presenti</i></li> </ul>	
<u>CARATTERISTICHE POSIZIONALI:</u>	
Edificio	Unità immobiliare
	Superfici immobiliari

<sup>10</sup> *Ibidem.*



<ul style="list-style-type: none"> <li>anno di costruzione: <i>anni '60</i></li> <li>epoca altri interventi: <i>anno '22</i></li> <li>numero dei piani (livelli): <i>4</i></li> <li>servizi, spazi comuni: <i>presenti</i></li> <li>caratt. strutturali: <i>mista</i></li> <li>impianti (ascensore): <i>assente</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>via e numero civico: <i>Via Baratta, 145</i></li> <li>piano f.t.: <i>T</i></li> <li>condominio: <i>assente</i></li> <li>esposizione prevalente: <i>sud</i></li> <li>classe energetica: <i>"-"</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>superficie Esterna lorda (SEL): <i>70,00 m<sup>2</sup></i></li> <li>superficie cortile: <i>0,00 m<sup>2</sup></i></li> <li>superficie commerciale: <i>70,00 m<sup>2</sup></i></li> </ul>
<b>Dati catastali</b>		<b>COMPARABILE n. 2</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>consistenza: <i>113 m<sup>2</sup></i></li> <li>foglio: <i>61</i></li> <li>particella (e sub): <i>818 (1)</i></li> <li>categoria: <i>C/2</i></li> <li>classe: <i>3</i></li> <li>superficie catastale totale: <i>129 m<sup>2</sup></i></li> <li>rendita catastale: <i>239,27 euro</i></li> </ul>		<b>CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>data: <b>06/2022</b></li> <li>prezzo: <b>30.858,00 euro (comparabile 2)</b></li> </ul> <b>Allegati</b> (allegato ATTO n. 91983)
<b>CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>localizzazione: <i>semicentrale</i></li> <li>comune: <i>Paternò CT</i></li> <li>zona OMI: <i>C1/Vie: E. Bellia-Balatelle-Scala Vecchia-Campania-C. Renna-Sardegna-C. So Itala-C. So Sicilia</i></li> <li>tipologia prevalente: <i>abitazioni di tipo civile</i></li> <li>servizi pubblici e infrastrutture: <i>presenti</i></li> </ul>		
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI:</b>		
<b>Edificio</b>	<b>Unità immobiliare</b>	<b>Superfici immobiliari</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>anno di costruzione: <i>ante '67</i></li> <li>epoca altri interventi: <i>nessuno</i></li> <li>numero dei piani (livelli): <i>2</i></li> <li>servizi, spazi comuni: <i>presenti</i></li> <li>caratt. strutturali: <i>mista</i></li> <li>impianti (ascensore): <i>assente</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>via e numero civico: <i>Via Gorizia, 21</i></li> <li>piano f.t.: <i>T</i></li> <li>condominio: <i>assente</i></li> <li>esposizione prevalente: <i>est</i></li> <li>classe energetica: <i>"-"</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>superficie Esterna lorda (SEL): <i>129,00 m<sup>2</sup></i></li> <li>superficie cortile: <i>37,20 m<sup>2</sup></i></li> <li>superficie commerciale: <i>134,60 m<sup>2</sup></i></li> </ul>

**FASE 3 tabella dei dati**

Vengono individuate alcune caratteristiche essenziali e si compila la seguente tabella dei dati:

<b>TABELLA DATI</b>			
Fonte	compravendita	compravendita	rilievo, fascicolo
<b>Prezzo di mercato e caratteristica</b>	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Subject</i>
<b>Indirizzo (via)</b>	<i>Via Baratta, 145</i>	<i>Via Gorizia, 21</i>	<i>Via Giaconia, 6/8</i>
<b>Prezzo di mercato PRZ (euro)</b>	<i>14.000,00</i>	<i>30.858,00</i>	<i>-</i>
<b>Data DAT (mesi)</b>	<i>5</i>	<i>3</i>	<i>0</i>
<b>Superficie principale SEL (mq)</b>	<i>70,00</i>	<i>129,00</i>	<i>85,00</i>
<b>Superficie accessoria SUP<sub>sco</sub> (mq)</b>	<i>0,00</i>	<i>37,20</i>	<i>0,00</i>
<b>Servizio SER (n)</b>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Affacci AFF (n)</b>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>2</i>
<b>Suscettività edificatoria CUB (mc)</b>	<i>0</i>	<i>213</i>	<i>370</i>

**FASE 4 tabella degli indici mercantili**

Quindi si ricapitolano i rapporti mercantili utilizzati:

<b>INDICI E INFORMAZIONI</b>	<b>IMPORTO</b>
<b>Saggio annuo di svalutazione del prezzo</b>	<i>0,000</i>
<b>Rapporto mercantile superficie area scoperta</b>	<i>0,15</i>
<b>Costo di ricostruzione del servizio</b>	<i>2.500,00</i>
<b>Vita economica del servizio</b>	<i>15</i>
<b>Vetustà del servizio</b>	<i>1</i>
<b>Numero affacci su strada (n)</b>	<i>n=1, 2, ..., n</i>



FASE\_5\_analisi dei prezzi marginali

Si passa poi al calcolo dei singoli prezzi marginali nelle condizioni di mercato:

- **Data (DAT):** il prezzo marginale della DATA consente di aggiornare il prezzo dei *comparabili* alla data della valutazione, può essere positivo, negativo o nullo. Il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno e il prezzo marginale è espresso in termini di valore:

$$p_1 (DAT) = 14.000,00 \cdot 0,000/12 = 0,00 \text{ euro/mese}$$

$$p_2 (DAT) = 30.858,00 \cdot 0,000/12 = 0,00 \text{ euro/mese}$$

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione annuale rilevato sulle quotazioni del mercato locale riferite al 2021 rispetto al 2020 (fonte: OMI).

- **Superficie principale (SEL):** il prezzo medio marginale è calcolato rispetto alla superficie commerciale ricavata dalle misurazioni rilevate per il *subject* e rispetto alle superfici ricavate dalle planimetrie dei comparabili 1 e 2:

$$p_1 (SEL) = \frac{14.000,00}{70,00} = 200,00 \text{ euro/mq}$$

$$p_2 (SEL) = \frac{30.858,00}{134,60} = 229,30 \text{ euro/mq}$$

Il prezzo marginale si pone pari al valore medio dei prezzi marginali, senza considerare il rapporto di posizione:

$$p_{SEL} = 214,70 \text{ €/mq}$$

- **Superficie accessoria area scoperta (SUP<sub>sco</sub>):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p (SUP_{SCO}) = 214,70 \cdot 0,15 = 32,20 \text{ euro/mq}$$

- **Servizio (SER):** il prezzo marginale è stimato con il costo di impianto deprezzato, si considera la presenza in uno dei due comparabili di un servizio igienico e si assume una vetustà pari a 1 anni se si considera una vita economica pari a 15 anni.

$$p (SER) = 2.500 \cdot (1 - 1/15) = 2.333,30 \text{ euro/mq}$$

- **Affacci (AFF):** il prezzo marginale della caratteristica dell'affaccio o veduta è determinato riferendosi al numero di affacci presenti, si considera l'equazione seguente:

$$\begin{aligned} & 30.858,00 \cdot \left(1 + \frac{0,00}{12} \cdot 3\right) - 14.000,00 \cdot \left(1 + \frac{0,00}{12} \cdot 5\right) = \\ & = (134,60 - 70,00) \cdot 214,70 + (0 - 1) \cdot 2.333,30 + p (AFF) \end{aligned}$$



da cui il prezzo marginale dell'affaccio è pari a:

$$p(\text{AFF}) = 5.321,70 \text{ euro}$$

### FASE\_6\_tabella di valutazione

Il calcolo del prezzo corretto avviene tramite l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari dei due comparabili: per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un *aggiustamento* (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Prezzo caratteristiche	COMPARABILE n. 1	COMPARABILE n. 2
PRZ (euro)	14.000,00 €	30.858,00 €
DAT (mesi)	$(0 - 5) \cdot 0,00 = 0,00 \text{ €}$	$(0 - 3) \cdot 0,00 = 0,00 \text{ €}$
S.E.L. (mq)	$(85,00 - 70,00) \cdot 214,70 = 3.220,50 \text{ €}$	$(85,00 - 129,00) \cdot 214,70 = -9.446,80 \text{ €}$
SUP <sub>SCO</sub> (mq)	$(0,00 - 0,00) \cdot 32,20 = 0,00 \text{ €}$	$(0,00 - 37,20) \cdot 32,20 = -1.197,80 \text{ €}$
SER (0-1)	$(0 - 1) \cdot 2.333,30 = -2.333,30 \text{ €}$	$(0 - 0) \cdot 2.333,30 = 0,00 \text{ €}$
AFF (n)	$(2 - 1) \cdot 5.321,70 = 5.321,70 \text{ €}$	$(2 - 0) \cdot 5.321,70 = 10.643,40 \text{ €}$
<b>Prezzo corretto (euro)</b>	<b>20.208,90 €</b>	<b>30.856,80 €</b>

- **Cubatura residua (CUB):** il prezzo marginale della suscettività edificatoria si calcola tramite il sistema di stima determinando contemporaneamente il valore di mercato dell'immobile in oggetto con il seguente sistema di equazioni:

$$s = D^{-1} \cdot p$$

dove le incognite costituiscono il vettore delle incognite  $s$ :

$$s = \begin{pmatrix} V \\ p_{CUB} \end{pmatrix}$$

i prezzi corretti appena ricavati costituiscono il vettore dei termini noti  $p$ :

$$p = \begin{pmatrix} 20.208,90 \\ 30.856,80 \end{pmatrix}$$

i coefficienti delle incognite costituiscono la matrice dei coefficienti  $D$  costruita sulle differenze della caratteristica della cubatura considerata:

$$D = \begin{pmatrix} 1 & (0 - 370) \\ 1 & (213 - 370) \end{pmatrix} = \begin{pmatrix} 1 & -370 \\ 1 & -157 \end{pmatrix}$$

la soluzione del sistema di equazioni è la seguente:

$$s = \begin{pmatrix} V \\ p_{CUB} \end{pmatrix} = \begin{pmatrix} 1 & -370 \\ 1 & -157 \end{pmatrix}^{-1} \cdot \begin{pmatrix} 20.208,90 \\ 30.856,80 \end{pmatrix} = \frac{1}{213} \begin{pmatrix} -157 & 370 \\ -1 & 1 \end{pmatrix} \cdot \begin{pmatrix} 20.208,90 \\ 30.856,80 \end{pmatrix} = \begin{pmatrix} 38.705,30 \\ 10.647,90 \end{pmatrix}$$

da cui il prezzo marginale della cubatura residua è pari a:

$$p(\text{CUB}) = 10.647,90 \text{ euro}$$

e il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

$$V = \text{Valore di stima} = 38.705,30 \text{ euro}$$

### FASE\_7\_sintesi valutativa e presentazione dei risultati

Si conclude con la determinazione del valore di stima dell'immobile da valutare (*subject*), rappresentato dal valore appena ricavato, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Pertanto, il **valore di mercato** più probabile dell'immobile oggetto di pignoramento può essere  
**€ 38.700,00**

**Foglio 61, Particella 2502.**

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

Una volta determinato il **valore di mercato** di ciascun immobile, si descrivono i seguenti lotti formati dai beni le cui valutazioni di mercato corrispondono alle quote di 2/3 di proprietà degli esecutati separando quel bene la cui valutazione corrisponde alla quota di 1/3 del comproprietario non esecutato.

Si apportano le dovute decurtazioni per dar luogo alla regolarizzazione edilizia-urbanistica, per il ripristino dello stato d'uso e manutenzione, adeguare gli impianti tecnologici e tenere conto di una riduzione del 15 % per l'assenza della garanzia per vizi occulti. Si determina, infine, il valore di vendita giudiziaria (**prezzo-base d'asta**).

## **LOTTO 01 – Bene 01 e Bene 02:**

**Appartamento al piano primo e terrazza di copertura al piano terzo, in Comune di Paternò CT – Via Giaconia n. 5**

**FG. 61 – PART.LLA 7564 – SUB 4 e porzione SUB 5**

- Diritti di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in capo ai debitori esecutati relativi ad un appartamento al piano primo e relativi alla terrazza di copertura al piano terzo di un edificio residenziale costituito da: piano terra rialzato, primo, secondo e terzo con ingressi in comune da portico piano strada e dal vano scala interno al fabbricato.
- La distribuzione degli ambienti interni è:
  - al **piano primo** con ingresso sull'ampio vano salotto, quindi ampia zona giorno e accessori: corridoio, cucina, doppi servizi, camera da letto e cameretta, veranda ricavata dal pozzo luce adibita a lavanderia e angolo cottura, balcone, altezza utile **m 3,15**;

- al **piano terzo** accessibile tramite corpo scala in comune agli altri appartamenti sono presenti la terrazza di copertura del fabbricato, torrino vano scala e un locale adibito a forno a legna in cui è collocata vasca di accumulo risorsa idrica per scopi domestici, è, pure presente canna fumaria del camino di proprietà esclusiva dell'appartamento al piano primo.

**L'appartamento al piano primo (SUB 4) sviluppa:**

una superficie esterna lorda (SEL) di **159,60 mq** circa; una superficie interna lorda (SIL) di **145,50 mq** circa; una superficie calpestabile netta (superficie interna netta - SIN) di **138,80 mq** circa; il terrazzino verandato del pozzo luce ha una superficie lorda di **6,60 mq** circa, il balcone una superficie lorda di **26,60 mq**.

Totale superficie commerciale ai fini della vendita di **171,60 mq**.

**La terrazza al piano terzo (porzione SUB 5) sviluppa:**

una superficie esterna lorda (SEL) di **28,10 mq** circa; una superficie interna lorda (SIL) di **22,50 mq** circa; una superficie calpestabile netta (superficie interna netta - SIN) di **22,50 mq** circa; la terrazza ha una superficie lorda di **108,90 mq** circa.

Totale superficie commerciale ai fini della vendita di **39,00 mq**.

● Al Catasto Fabbricati del Comune di Paternò CT:

🚩 **Foglio 61, Particella 7564, Sub 4**, Indirizzo: Via Giaconia n. 5, Piano primo. Categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale 158 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 397,67 euro;

🚩 **Foglio 61, Particella 7564, Sub 5**, Indirizzo: Via Giaconia n. 5, Piano terzo. Categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale 145 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 289,22 euro.

L'attuale identificazione comprende l'appartamento al piano secondo che potrebbe, invece, essere separato per andare a comporre la quota dei beni a favore del terzo comproprietario non debitore. Pertanto, potrebbe essere necessario provvedere alle opportune variazioni catastali al fine di attribuire un identificativo catastale univoco per ciascuna delle unità immobiliari censite con l'unico subalterno n. 5.

● **Confini:**

**sud:** Via Giaconia;

**ovest:** Via Agrigento;

**nord:** altre proprietà part.Illa 2192;

**est:** altre proprietà part.Illa 2199.

- In periferia sud-est al margine del centro abitato di Paternò. Servizi pubblici e scuole, attività commerciali di vicinato e anche artigianali presenti, opere di urbanizzazione primaria presenti. Le caratteristiche delle zone limitrofe sono essenzialmente analoghe.
- Piano primo occupato dal terzo comproprietario non debitore fino alla eventuale occupazione del piano secondo in vista della separazione della quota a suo favore, piano terzo (terrazza) soggetto a servitù per

gli impianti televisivi (antenne) e per la vasca di accumulo per riserve idriche a favore del piano terra (attualmente disabitato) e del piano secondo.

- PARTICOLARI RILEVANTI AI FINI DELLA VENDITA: i seguenti oneri descritti in forma analitica sono a carico dell'aggiudicatario e decurtati dal valore di mercato stimato. Si riferiscono, in sostanza, ai costi, in proporzione pro quota, da sostenere per ottenere la concessione in sanatoria ex l. n. 47/85 e per ripristinare lo stato d'uso e manutenzione ai fini della concreta abitabilità e richiesta certificato di agibilità:

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	
- costi definizione legittimità urbanistico-edilizia (piano primo – SUB 4)	2.200,00 €
- costi definizione legittimità urbanistico-edilizia (piano terzo – porzione del SUB 5)	498,90 €
<b>TOTALE</b>	<b>2.698,90 €</b>
COSTI RIPRISTINO STATO D'USO E MANUTENZIONE	
- spese manutenzione (piano primo – SUB 4)	11.000,00 €
- spese manutenzione (piano terzo – porzione del SUB 5)	3.795,90 €
<b>TOTALE</b>	<b>14.795,90 €</b>

### FOGLIO 61 – PARTICELLA 7564 – SUB 4 PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore stimato
residenziale	mq 171,60	537,90 €/mq	€ 92.300,00 –
<u>Decurtazioni per gli oneri a carico dell'acquirente</u>	oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia:		€ 2.200,00 –
	oneri ripristino stato d'uso/manutenzione (12% valore stimato):		€ 11.000,00 =
	valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario		€ 79.100,00 –
<u>Decurtazione per assenza garanzia vizi occulti</u>	15% del valore stima € 92.300,00:		€ 13.845,00 =
Valore di vendita giudiziaria:			€ 65.255,00
<b>PREZZO BASE D'ASTA (cifra tonda):</b>			<b>€ 65.300,00</b>

### FOGLIO 61 – PARTICELLA 7564 – PORZIONE SUB 5 PIANO TERZO

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore stimato
residenziale	mq 39,00	543,40 €/mq	€ 21.191,90 –
<u>Decurtazioni per gli oneri a carico dell'acquirente</u>	oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia:		€ 498,90 –
	oneri ripristino stato d'uso/manutenzione (18% valore stimato):		€ 3.795,90 =
	valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario		€ 16.897,10 –
<u>Decurtazione per assenza garanzia vizi occulti</u>	15% del valore stima € 21.191,90:		€ 3.178,78 =
Valore di vendita giudiziaria:			€ 13.718,32
<b>PREZZO BASE D'ASTA (cifra tonda):</b>			<b>€ 13.700,00</b>

- VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 01 (PREZZO BASE D'ASTA): stimato il valore di mercato, sottratti gli oneri economici a carico dell'aggiudicatario, decurtata una percentuale pari al 15% del valore stimato si fissa il prezzo-base a **79.000,00 €**.



**LOTTO 02 – Bene 01:****Locale magazzino/deposito, in Comune di Paternò CT – Via Giaconia nn. 6/8****FG. 61 – PART.LLA 2502 –**

- Diritti di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in capo ai debitori eseguiti relativi ad un locale magazzino/deposito indipendente al piano terra e soprastante area libera edificabile con due ingressi carrabili indipendenti.
- La distribuzione degli ambienti interni consiste in un unico grande e ampio vano senza partizioni interne, dotato a mezz'altezza di soppalco in struttura metallica addossato alle pareti sud-est aperto su due lati, altezza utile **m 4,00**; al piano copertura non accessibile è presente area libera sovrastante suscettibile di attività edificatoria per un secondo livello fuori terra con residuale ulteriore cubatura.

**Il locale magazzino/deposito sviluppa:**

una superficie esterna lorda (SEL) di **85,00 mq** circa; una superficie interna lorda (SIL) di **74,70 mq** circa; una superficie calpestabile netta (superficie interna netta - SIN) di **74,30 mq** circa; il soppalco, non assentito, ha una superficie lorda di **18,80 mq** circa.

Totale superficie commerciale ai fini della vendita di **85,00 mq**.

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Paternò CT:
  - **Foglio 61, Particella 2502**, Indirizzo: Via Giaconia nn. 6/8, Pianterreno. Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 68 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 143,99 euro;
- Confini:
  - sud:** altre proprietà part.lla 2728;
  - ovest:** altre proprietà part.lla 2505;
  - nord:** Via Giaconia;
  - est:** altre proprietà part.lla 7497 (comprendente l'area indicata con la particella 2506 nelle mappe).
- In periferia sud-est al margine del centro abitato di Paternò. Servizi pubblici e scuole, attività commerciali di vicinato e anche artigianali presenti, opere di urbanizzazione primaria presenti. Le caratteristiche delle zone limitrofe sono essenzialmente analoghe.
- Libero, non agibile e occupato da cose e attrezzature in disuso di proprietà degli eseguiti e del terzo comproprietario non debitore.
- PARTICOLARI RILEVANTI AI FINI DELLA VENDITA: i seguenti oneri descritti in forma analitica sono a carico dell'aggiudicatario e decurtati dal valore di mercato stimato. Si riferiscono, in sostanza, ai costi da sostenere per ottenere la concessione in sanatoria ex l. n. 47/85, pagamento oneri concessori, etc. e richiesta certificato di agibilità. Si considerano i costi di una ristrutturazione/risanamento, in alternativa,



può demolirsi e ricostruire sfruttando la cubatura residua realizzabile che consente l'ampliamento e/o sopraelevazione:

FOGLIO 61 – PARTICELLA 2502			
Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore stimato
commerciale	mq 85,00	441,20 €/mq	€ 38.700,00
<b>Decurtazioni per gli oneri a carico dell'acquirente</b>			
	oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia:		€ 2.300,00
	oneri ristrutturazione/risanamento (25% valore stimato):		€ 9.700,00
	valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario		€ 26.700,00
<b>Decurtazione per assenza garanzia vizi occulti</b>			
	15% del valore stima € 38.700,00:		€ 5.805,00
Valore di vendita giudiziaria:			€ 20.895,00
<b>PREZZO BASE D'ASTA (cifra tonda):</b>			<b>€ 21.000,00</b>

- **VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO (PREZZO BASE D'ASTA):** stimato il valore di mercato, sottratti gli oneri economici a carico dell'aggiudicatario, decurtata una percentuale pari al **15%** del valore stimato si fissa il prezzo-base a **30.600,00 €**.

**o)** Alleghi idonea documentazione fotografica esterna e 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.

Elenco degli allegati alla relazione estimativa:

- comunicazione sopralluogo alle parti (allegato CS);
- generalità delle parti (allegato CR);
- verbale sopralluogo (allegato VS);
- estratti stato civile (allegato CM);
- atto di provenienza (allegato AP);
- atti di acquisto ventennali (allegato AA);
- ispezioni ipotecarie (allegato IP);
- visure e planimetrie catastali (allegato CAT);
- altro atto di vendita (allegato AV);
- certificato di destinazione urbanistica (allegato CDU);
- licenze e concessioni edilizie, istanze di condono (allegato UTC);
- rilievo planimetrico elaborato dallo scrivente CTU (allegato RP);
- comparabili 1-2-3/subjects – appartamenti/comparabili 1-2/subject – deposito (allegato MC);
- appartamenti – atto comparabile 1 (allegato ATTO n. 10395);

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- appartamenti – atto comparabile 2 (allegato ATTO n. 5875);
- appartamenti – atto comparabile 3 (allegato ATTO n. 92017);
- deposito – atto comparabile 1 (allegato ATTO n. 31267);
- deposito – atto comparabile 2 (allegato ATTO n. 91983);
- cartella contenente rilievo fotografico (CATANIA-113-2021\_Foto);
- cartella contenente file destinati alla pubblicazione (CATANIA-113-2021\_Privacy).

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

Trattasi di beni indivisi pignorati in quota:

- il valore stimato dell'unità immobiliare – **sub 4** – al piano primo del fabbricato residenziale è **92.300,00 euro**, la valutazione della quota di pertinenza degli esecutati (**2/3**) corrisponde a **euro 61.533,30**. Non risulta comodamente divisibile;
- il valore stimato delle unità immobiliari – **sub 5** – al piano secondo e terzo dell'edificio residenziale è **97.700,00 euro**, la valutazione della quota di pertinenza degli esecutati (**2/3**) corrisponde a **euro 65.133,30**. Trattandosi di due immobili distinti e indipendenti, autonomi funzionalmente risultano comodamente separabili. In particolare, l'immobile costituito dal piano terzo (terrazza di copertura) potrebbe essere separato a favore della procedura e l'unità immobiliare al piano secondo potrebbe da sola andare a comporre la quota del terzo non debitore;
- il valore stimato del locale magazzino/deposito al piano terra con area libera soprastante è **38.700,00 euro**, la valutazione della quota di pertinenza degli esecutati (**2/3**) corrisponde a **euro 25.800,00**. Non risulta comodamente divisibile.

La valutazione complessiva dei beni corrisponde a **228.700,00 euro**, la valutazione della quota che compete agli esecutati (**2/3**), ovvero, **euro 152.466,70** e la quota che compete al terzo comproprietario non debitore corrispondente a **1/3**, ossia, **euro 76.233,30**.

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

Il bene stimato in **€ 97.700,00** formato dall'immobile al piano secondo (appartamento) e dall'immobile al piano terzo (terrazza di copertura), entrambi accatastati con il **sub 5**, in parte può comporre la quota di pertinenza del terzo comproprietario e in parte quella dei debitori.

L'appartamento al piano secondo ha una superficie commerciale di **mq 140,80** a cui corrisponde un valore di stima di **€ 76.508,10**, la terrazza di copertura al terzo piano ha una superficie commerciale di **mq**



39,00 a cui corrisponde un valore di stima di € 21.191,90. Per cui possono separarsi a favore della procedura i beni formati dal piano primo e dal piano terzo, e dal locale magazzino/deposito, mentre a favore del terzo non debitore e né esecutato può andare il bene al piano secondo del valore di stima di € 76.508,10 a fronte di una quota a lui spettante valutata in € 76.233,30 equivalente al solo bene al piano secondo:

➤ A favore della procedura:

- locale magazzino/deposito (**part.lla 2502**) valore di stima: € 38.700,00;
- appartamento piano primo (**sub 4**), valore di stima: € 92.300,00;
- terrazza di copertura piano terzo (**porzione sub 5**), valore di stima: € 21.191,90.

➤ A favore del terzo comproprietario non debitore:

- appartamento piano secondo (**porzione sub 5**), valore di stima: € 76.508,10  
(a fronte di una quota spettante: € 76.233,30).

Se tale proposta di divisione, in corso di procedura esecutiva, venisse accettata, potrebbe ritenersi necessario procedere con la variazione catastale del **sub 5**, provvedendo all'iscrizione in catasto della terrazza di copertura e dell'appartamento al piano secondo separatamente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SCHEMA RIEPILOGATIVA

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Relazione tecnica Estimativa in ambito Giudiziario  
relativa agli immobili pignorati oggetto di Esecuzione Forzata  
Procedura esecutiva n. 113/2021 R.G.E.

G.E.: Dott. Francesco Lentano

<b>Localizzazione</b>	Via Giaconia – Paternò (CT)							
<b>Diritto reale Beni</b>	Piena proprietà 1/2 ciascuno dei debitori esegutari							
<b>Destinazione d'uso</b>	Residenziale/commerciale							
<b>Stato di conservazione</b>	Appartamento/terrazza: mediocre; magazzino: scadente, inagibile							
<b>Dati catastali attuali</b>	Fg.	Part.lla	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. catastale	Rendita
<b>LOTTO 01 – bene 01 (appart. p. 1°)</b>	61	7564	4	A/3	5	5,5	158 m <sup>2</sup>	397,67 €
<b>LOTTO 01 – bene 02 (terrazza p. 3°)</b>	<u>61</u>	<u>7564</u>	<u>5</u>	<u>A/3</u>	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>145 m<sup>2</sup></u>	<u>289,22 €</u>
<b>LOTTO 02 – bene 01 (magazzino p. T.)</b>	61	2502	-	C/2	3	68 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	143,99 €
<b>Conformità urbanistico/edilizia</b>	Da regolarizzare, istanze condono edilizio l. n. 47/85 pendenti							
<b>Situazione catastale</b>	Conforme. <i>Necessario denunciare a parte la terrazza e separarla catastalmente dall'appartamento al piano secondo</i>							
<b>Agibilità/abitabilità</b>	non presente							
<b>Provenienza</b>	Appartamento e terrazza: accettazione tacita; magazzino: denuncia di successione							
<b>Stato di occupazione</b>	in parte non agibili (magazzino), in parte occupati dal comproprietario non debitore (p. 1°), in parte liberi (p. 2° e 3°)							
<b>Pignoramento</b>	diritti reali di piena proprietà in capo ai debitori esegutari ½ ciascuno							

<b>Criterio di stima</b>	<i>criterio del valore di mercato</i>
<b>Metodo di stima</b>	<i>metodo del confronto di mercato (Sales Comparison Approach)</i>
<b>Procedimento di stima</b>	<i>procedimento MCA e sistema di stima</i>

## LOTTO 01, BENE 01: foglio 61 – particella 7564 – sub 4 (appartamento piano 1°)

<b>Oneri a carico acquirente (in detrazione)</b>	oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia:	€ 2.200,00
	oneri ripristino stato d'uso/manutenzione:	€ 11.000,00
<b>Diritti a favore acquirente</b>	riduzione per vizi occulti, etc. (15 % del valore stimato):	€ 13.845,00
<b>Superficie commerciale</b>	m <sup>2</sup> 171,60	
<b>Valore unitario al m<sup>2</sup></b>	€ 537,90	
<b>Valore di mercato</b>	€ 92.300,00	
<b>Valore unitario al m<sup>2</sup> ribassato</b>	€ 380,50	
<b>Prezzo base d'asta</b>	€ 65.300,00	



**LOTTO 01, BENE 02: foglio 61 – particella 7564 – porzione sub 5 (terrazza copertura piano 3°)**

<b>Oneri a carico acquirente (in detrazione)</b>	oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia:	<b>€ 498,90</b>
	oneri ripristino stato d'uso/manutenzione:	<b>€ 3.795,90</b>
<b>Diritti a favore acquirente</b>	riduzione per vizi occulti, etc. (15 % del valore stimato):	<b>€ 3.178,78</b>
<b>Superficie commerciale</b>	<b>m<sup>2</sup> 39,00</b>	
<b>Valore unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 543,40</b>	
<b>Valore di mercato (cifra tonda)</b>	<b>€ 21.191,90</b>	
<b>Valore unitario al m<sup>2</sup> ribassato</b>	<b>€ 351,30</b>	
<b>Prezzo base d'asta (cifra tonda)</b>	<b>€ 13.700,00</b>	

**LOTTO 02, BENE 01: foglio 61 – particella 2502 – (locale magazzino/deposito pianterreno)**

<b>Oneri a carico acquirente (in detrazione)</b>	oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia:	<b>€ 2.300,00</b>
	oneri ripristino stato d'uso/manutenzione:	<b>€ 9.700,00</b>
<b>Diritti a favore acquirente</b>	riduzione per vizi occulti, etc. (15 % del valore stimato):	<b>€ 5.805,00</b>
<b>Superficie commerciale</b>	<b>m<sup>2</sup> 85,00</b>	
<b>Valore unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 441,20</b>	
<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 38.700,00</b>	
<b>Valore unitario al m<sup>2</sup> ribassato</b>	<b>€ 247,10</b>	
<b>Prezzo base d'asta (cifra tonda)</b>	<b>€ 21.000,00</b>	

La presente *relazione estimativa giudiziaria*, costituita da numero pagine 53 compreso frontespizio, all'interno della BUSTA telematica di deposito composta da:

- Atto principale in formato pdf denominato *RGE\_113\_2021\_perizia\_incensurata*;
- Cartella denominata *CATANIA-113-2021\_Allegati* al cui interno si trovano:
  - perizia in formato docx;
  - 4 cartelle contenenti 60 allegati;
  - 14 allegati;
  - cartelle contenenti numero foto 92 denominata *CATANIA-113-2021\_Foto*;
  - cartella denominata *CATANIA-113-2021\_Privacy* contenente *perizia in formato privacy e planimetrie catastali sub 4/sub 5 e della particella 2502, estratto di mappa, elenco immobili part.lla 7564, planimetrie elaborate dallo scrivente e file generalità debitori esecutati*;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

*Si ringrazia l'Ill.mo G.E. dott. Francesco Lentano per la fiducia riposta nel sottoscritto.*

Belpasso CT, li 13 settembre 2022

Firmato digitalmente

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Alfio Distefano



**Appendice: BENI IMMOBILI COMPLESSIVAMENTE STIMATI  
SUDDIVISI PER FOGLIO, PARTICELLA E SUBALTERNI.**

<b>FOGLIO 61 – PARTICELLA 7564 – SUB 4</b>				
Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore stimato	
residenziale	mq 171,60	537,90 €/mq	€ 92.300,00	—
<u>Decurtazioni per gli oneri a carico dell'acquirente</u>	oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia:		€ 2.200,00	—
	oneri ripristino stato d'uso/manutenzione (12% valore stimato):		€ 11.000,00	=
	valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario		€ 79.100,00	—
<u>Decurtazione per assenza garanzia vizi occulti</u>	15% del valore stimato in € 92.300,00:		€ 13.845,00	=
Valore di vendita giudiziaria:			€ 65.255,00	
<b>PREZZO BASE D'ASTA (cifra tonda):</b>			<b>€ 65.300,00</b>	
<b>FOGLIO 61 – PARTICELLA 7564 – SUB 5</b>				
Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore stimato	
residenziale	mq 179,80	543,40 €/mq	€ 97.700,00	—
<u>Decurtazioni per gli oneri a carico dell'acquirente</u>	oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia/catastale:		€ 2.300,00	—
	oneri ripristino stato d'uso/manutenzione (18% valore stimato):		€ 17.500,00	=
	valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario		€ 77.900,00	—
<u>Decurtazione per assenza garanzia vizi occulti</u>	15% del valore stimato in € 97.700,00:		€ 14.655,00	=
Valore di vendita giudiziaria:			€ 63.245,00	
<b>PREZZO BASE D'ASTA (cifra tonda):</b>			<b>€ 63.200,00</b>	
<b>FOGLIO 61 – PARTICELLA 2502</b>				
Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore stimato	
commerciale	mq 85,00	441,20 €/mq	€ 38.700,00	—
<u>Decurtazioni per gli oneri a carico dell'acquirente</u>	oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia:		€ 2.300,00	—
	Oneri ristrutturazione/risanamento (25% valore stimato):		€ 9.700,00	=
	valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario		€ 26.700,00	—
<u>Decurtazione per assenza garanzia vizi occulti</u>	15% del valore stimato in € 38.700,00:		€ 5.805,00	=
Valore di vendita giudiziaria:			€ 20.895,00	
<b>PREZZO BASE D'ASTA (cifra tonda):</b>			<b>€ 21.000,00</b>	



**Bibliografia**

- A.A.V.V. (2022), *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Roma.
- A.A.V.V. (2018), *Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Roma.
- C.S.M. (delibera 7 dicembre 2021), *Linee Guida Esecuzione Immobiliare – aggiornamento*, Roma.
- A.A.V.V. (2017), *Standard globali di valutazione 2017 - Comprensivi degli International Valuation Standards IVSC*, RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors, Londra, UK.
- A.A.V.V. (2013), *Principi Internazionali di Valutazione 2013, IVSC* – International Valuation Standards Council, Londra, UK.
- A cura di: Giulio Borella, Michela Marchi, Barbara Schepis (2019), *La Giusta Esecuzione – Ruolo e compiti dell'esperto stimatore nelle espropriazioni immobiliari*, Stimatrix, Mantova, I Edizione.
- D. Mottadelli, G. Ponti (2016), *La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico*, Grafill Editoria tecnica, Palermo, I Edizione.
- G. Bambagioni (2011), *Codice delle Valutazioni Immobiliari*, Tecnoborsa, Roma, IV Edizione.
- G. Castello (2020), *Manuale operativo del Valutatore immobiliare – Metodo e pratica degli IVS per valutatore base e avanzato*, Legislazione Tecnica S.r.l., Roma, II Edizione.
- M. Parrino (2020), *Il Tecnico Forense – Consigli e strategie per il consulente di successo*, Legislazione Tecnica S.r.l., Roma.
- M. Simonotti (2019), *Valutazione Immobiliare Standard / NUOVI METODI*, Stimatrix, Mantova, I Edizione.
- M. Simonotti (2013), *Valutazione Immobiliare Standard*, Stimatrix, Mantova, III Edizione.

**Sitografia**

- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2022, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2021, Roma (2022), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2021, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2020, Roma (2021), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2020, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2019, Roma (2020), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare – *Rapporto immobiliare 2019, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2018, Roma (2019), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I trimestre 2022* (2022), Roma, [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2021* (2021), *IV trimestre 2021* (2022) Roma, [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2020* (2020), *IV trimestre 2020* (2021), Roma, [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2019* (2019), *IV trimestre 2019* (2020), Roma, [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2021, Sicilia (2022), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2020, Sicilia (2021), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2019, Sicilia (2020), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2018, Sicilia (2019), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- <https://www.nomisma.it>
- <https://borsinopro.it/landing> - <https://borsinoimmobiliare.it>
- <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/osservatorio-del-mercato-immobiliare-omi>

