

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE VI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA N. 422/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA CRISTIANA DELFA

PROCEDENTE:
CHE BANCA S.P.A.

CONTRO:
DEBITORI ESECUTATI



Ing. Angelo Brafa Studio Tecnico di Ingegneria

95126 Catania, Via Porto Ulisse n. 90 Tel. 338-6977927

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: BRAFA ANGELO Ernesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22de0eedc0ac587b0370a51be1446475



Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

<p>Tribunale di Catania</p> <p>Sesta Sezione Civile</p> <p>Sezione esecuzioni immobiliari</p> <p>Relazione Tecnica-Estimativa</p>	
<p>Oggetto: Valutazione economica di: 1) villetta per civile abitazione</p>	
<p>Localizzazione: -Pedara via A. De Curtis</p>	<p>Procedura N. 422/2022 CheBanca / Debitori Esecutati</p>
<p>G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa Sezione Esecuzioni Immobiliari</p>	<p>C.T.U. Ing. Angelo Brafa Via Porto Ulisse n.90 - 95126 Catania Tel. 338-6977927 e-mail: angelo.brafa@gmail.com PEC: angelo.brafa@ingpec.eu</p>
<p>File: 422_2022_Relazione_Tecnica</p> <p>Rev.1</p>	<p>Deposito: - Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari - Presso Studio</p>
<p>Data: il valore esito della presente relazione è riferito alla data del 23 Marzo 2024</p>	<p>Timbro</p>
<p>Firmata digitalmente da: Ing. Angelo Brafa</p>	



INDICE

PREMESSA	4
OPERAZIONI PERITALI	7
RISPOSTA AI QUESITI	7
1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	7
2 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI	8
3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	11
4 CONFORMITÀ DEI DAI CATASTALI	11
5 DESTINAZIONE URBANISTICA	14
6 REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	14
7 FORMALITÀ, VINCOLI E SPESE	17
8 DISPONIBILITÀ DEI BENI	18
9 DESCRIZIONE IMMOBILI	18
10 CONSISTENZA COMMERCIALE	22
11 PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI	23
12 DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA	32
13 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA	34
14 RILIEVO FOTOGRAFICO	37
15 DIVISIBILITÀ	37
16 PROGETTO DI DIVISIONE	38
CONCLUSIONI	38
ALLEGATI	39

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari



Premessa

In esito al decreto di nomina del 07/01/2024, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare. Dott.ssa Cristiana Delfa, disponeva Consulenza Tecnica D'Ufficio, affidando il mandato allo scrivente Ing. Angelo Brafa, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale. Con il provvedimento di cui sopra, il nominato c.t.u. veniva incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari



- 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 presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k. verifichi, inoltre, **ai fini della istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi
- l. In caso di immobili abusivi, ove l'**abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico
- n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**
- q. accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).
- r. 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;

- s. determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato**
- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v. allegli idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x. 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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato



perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

Lo scrivente ricevuta la notifica della nomina, ha accettato l'incarico prestando giuramento di rito.

Operazioni Peritali

Subito dopo avere ricevuto l'incarico il sottoscritto, al fine di programmare l'accesso all'immobile pignorato, ha contattato il Custode dell'immobile e successivamente ha contattato telefonicamente la debitrice per telefono fissando la data per l'inizio delle operazioni peritali, data che è stata condivisa con l'altro debitore inviando tramite PEC, comunicazione al suo legale, (allegato n.1). Il sopralluogo è stato fissato ed eseguito giorno 27 gennaio 2024.

Durante il sopralluogo è stato eseguito:

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

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

Risposta ai quesiti

1 Identificazione e descrizione dei beni

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

Con il Pignoramento Immobiliare della Che Banca S.p.A., che ha dato origine al procedimento n.422/2022, nel quale è stata disposta la presente Consulenza, il creditore precedente chiede di sottoporre ad esecuzione il seguente immobile di proprietà dei debitori:

- ✓ **"piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED] e [REDACTED] proprietà della sig.ra [REDACTED] in regime di comunione legale: abitazione di tipo civile in Comune di Pedara, Via A. De Curtis n.44 int.1 censito al**



NCEU di detto Comune al foglio 27, paer.345, sub.8, categ. A/2 vani 7, piano T.

1.1 Dati catastali

I beni oggetto del procedimento, sono oggi identificati catastalmente nel modo seguente:

N.C.E.U. del comune di Pedara									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Immob. N.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
1	27	345	8	A/2	4	7,0 vani	162 mq	488,08 €	Via A. De Curtis n44 Piano T
Intestati		Debitori esecutati piena proprietà							

Effettuando un controllo della documentazione, si è avuto modo di verificare che:

i beni sopra indicati sono intestati alla ditta omissis (debitore), nato a il C.F. proprietario per la quota di 1/2 dal 09/11/2015. E di Omissis nata ad il C.F. proprietaria per la quota di 1/2. Pertanto, c'è corrispondenza fra l'intestatario delle visure catastali ed i titolari del cespite pignorato.

1.2 Confini

La villetta, ubicata al piano terra, nel suo insieme confina:

- A nord l'area di pertinenza confina con terreno, particella 919 e 1309,
- Ad est con corsia di accesso, subalterno 10
- Ad ovest l'area di pertinenza confina con la particella 344
- A sud con vano scala condominiale e con porzione di fabbricato identificato con il subalterno 9.

2 Proprietà dei beni pignorati

2.2 Correttezza dati Pignoramento

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



I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania, in data 05/08/2022 ai nn.36171/27487, sono corretti, il pignoramento, per così come trascritto, colpisce:

Immob.	descrizione	quota pignorata	Note
1	Abitazione sita in Pedara Via A. De Curtis n.44, piano terra, al Catasto Fabbricati al foglio 27, part.345, sub.B,	Piena proprietà	//

2.3 Verifica quota proprietà

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

ai debitori, l'immobile sopra identificato, è pervenuto in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del 11/07/2012 repertorio 24217/8225 rogato dal notaio Cultrera Salvatore, trascritto presso la conservatoria dei Registri di Catania in data in data 12/07/2012 ai nn.35325/28776.

2.4 Vincoli ed Oneri

Relativamente agli immobili pignorati, non esistono vincoli particolari che possono influire sul suo valore.

2.5 Titolo di Provenienza nel Ventennio

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

È stata accertata l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. Ai debitori, l'immobile sopra identificato è pervenuto in piena proprietà per atto di compravendita del 11/07/2012 repertorio 24217/8225 rogato dal



notaio Cultrera Salvatore, trascritto presso la conservatoria dei Registri di Catania in data in data 12/07/2012 ai nn.35325/28776

Cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza:

nell'atto di compravendita, il precedente proprietario, garantisce la piena proprietà dell'immobile, per averlo realizzato su terreno di sua proprietà, pervenuto per:

- atto di compravendita a rogito notaio Massimo Stella di Catania del 03/06/1983 registrato a Catania il 20/06/1983 al n.10771 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania il 11/06/1983 ai nn.22353/18008
- successivo atto di compravendita a rogito del notaio Sebastiana Scirè Risichella di Biancavilla, del 06/03/1984 trascritto presso la Conservatoria di Catania il 30/03/1984 ai nn.14528/11955,
- successivo atto di stralcio divisionale a rogito del notaio Maria Ardini di San Giovanni La Punta, del 08/08/2006 registrato ad Acireale il 26/08/2006 al n.255, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 14/08/2006 ai nn.56094/33054.
- successiva nota di rettifica del 08/06/2012 ai nn.29430/24130,
- in piena proprietà per atto di divisione a rogito del notaio Onorio Testoni Blasco di Sciacca di Paternò del 13/06/2012 registrato a Catania il 14/06/2012 al n.11905 trascritto presso la Conservatoria di Catania il 15/06/2012 ai nn.30607/25057.

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale del 05/09/2022, a firma del notaio Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, in atti, analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro i debitori esecutati e dei loro danti causa, nel ventennio antecedente il pignoramento.

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari



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

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

3 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

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

Vincoli ed oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Sull'immobile pignorato, sito in Pedara, sopra descritto, risultano le seguenti trascrizioni:

- a. **Ipoteca volontaria**, iscritta in data 12/07/2012 ai nn.35326/8226 a garanzia di mutuo concessa alla Banca Barclays Bank PLC sede di Milano, contro i debitori, capitale 95.000,00€ monte ipotecario 142.000,00€, durata 23 anni,
- b. **Pignoramento immobiliare**, trascritto il 05/08/2022 ai nn.36171/27487 a favore di CheBanca S.p.A. sede di Milano, contro i debitori, sopra la piena proprietà dell'immobile sito in Pedara, Via A. De Curtis 44, Censito al Catasto Fabbricati al doglio 27 part 345 sub.8,

4 Conformità dei dai Catastali

QUESITO provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo
G accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda



alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario o redazione, solo se strettamente necessario;

Reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche sia precedenti che aggiornate), (allegato n.3), dalle ricognizioni e dei rilievi compiuti, rispetto ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare si evidenzia la corretta identificazione, per:

- dati censuari,
- piano di livello del maggiore edificio,
- intestazione,

Alla luce di quanto sopra e da quanto osservato dal CTU in sede di sopralluogo emerge che i dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali, identificando inequivocabilmente gli immobili oggetto di pignoramento.

Le planimetrie catastali dell'appartamento, non presentano rispetto ai luoghi difformità sostanziali:

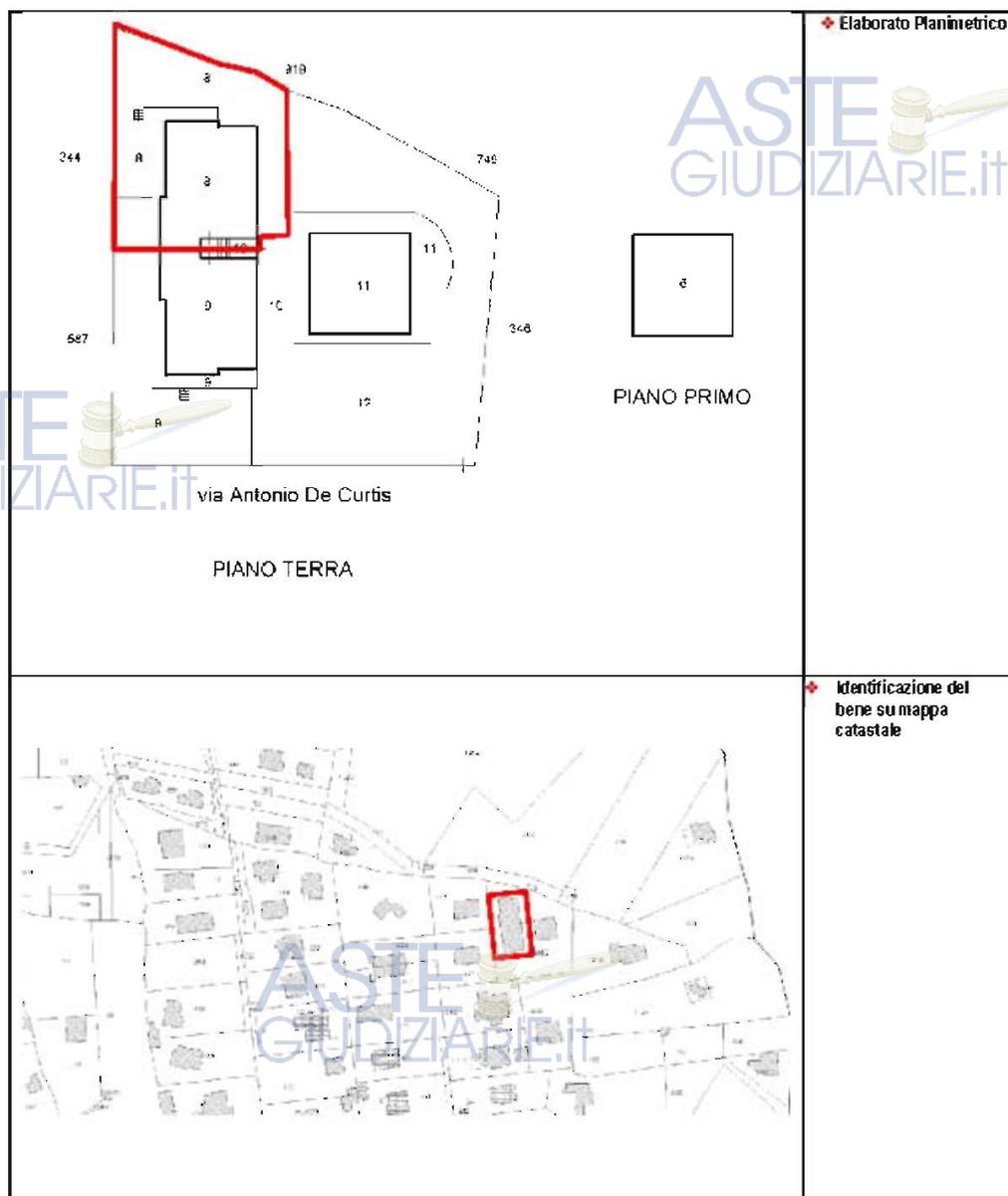
Nella seguente TAV.1, viene riportata la planimetria catastale, dell'abitazione;

<p>Planimetria abitazione,</p>  <p style="text-align: center;">PIANO TERRA-H= 2,90 MT.</p>	<p>TAV.1</p> <p>✦ Planimetria catastale Abitazione</p>
--	---

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari



Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari



Costituisce bene comune non censibile alle due villette accorpate (sub,8 e sub.9), il vano scala, e l'ingresso carrabile che da via A. De Curtis porta fino al portone di ingresso, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 27 part.345 sub.10.

ASTE GIUDIZIARIE.it



5 Destinazione Urbanistica

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

Trattandosi di edificio per civile abitazione, relativamente agli immobili pignorati, non si è ritenuto opportuno richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

6 Regolarità Urbanistica ed Edilizia

QUESITO 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;

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato realizzato abusivamente nel 1983, sulla particella di terreno identificata al foglio 27 part.345, pervenuta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per atto di compravendita del 03/06/1983 rogato dal notaio Massimo Stella di Catania. Con lo stesso atto di compravendita, la particella 345 è stata acquistata oltre che dai coniugi [REDACTED] in parti uguali anche dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED]. Con successivo atto di compravendita, rogato dal notaio Scirè Risichella di Biancavilla, ciascuno per i propri diritti, sono subentrati anche i signori [REDACTED] e [REDACTED]. Successivamente è stato realizzato abusivamente il fabbricato, strutturalmente unico ma distinto in due unità abitative indipendenti. Il fabbricato, è stato denunciato dalle due ditte proprietarie con pratiche di condono edilizio ai sensi della L.47/85, L.R. 37/85 nel dettaglio:

- Pratica [REDACTED] n.6457 del 06/05/1986 immobile 2
 - Pratica [REDACTED] n.6458 del 06/05/1986 immobile 1
- Quella relativa al fabbricato oggetto di pignoramento è l'istanza n.6457 del 06/05/1986, pratica n.2219/47-85.



L'oggetto della presente relazione è solo l'immobile n.2, destinato a civile abitazione, per il quale è stata presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L-47/85 e L.R. 37/85, istanza 6457 del 06/05/1986, pratica n.2219/47-85, richiedente [REDACTED]

Successivamente i proprietari delle due unità abitative, con atto di divisione del 12/06/2012, rogato dal notaio Onorio Testoni di Paternò, si sono divise le proprietà, ai coniugi [REDACTED] viene assegnata la piena proprietà dell'immobile identificato catastalmente al foglio 27, part.345 sub.8, graficamente raffigurato nella planimetria regolarmente depositata al Catasto Fabbricati in data 28/05/2012 con protocollo n. CT0210928.

Considerata l'istanza di sanatoria n.6457 del 06/05/1986, considerato l'atto di divisione del 13/06/2012, il Comune di Pedara, in data 26/06/2012, rilascia **Concessione Edilizia in Sanatoria, N.69/2012** a favore dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] relativa all'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati, al foglio 27, part.345, sub.8 e sub.10 parti comuni (allegato n.4)

La Concessione edilizia, non risulta ancora volturata a nome degli attuali proprietari. Gli attuali debitori, con istanza presentata in data 07/08/2012 al Comune di Pedara, hanno fatto richiesta di voltura della concessione edilizia, richiesta negata perché la concessione al tempo non era stata ancora notificata agli intestatari.

La Concessione edilizia numero 69/2012 rilasciata dal Comune di Pedara è stata notificata agli intestatari il 12/04/2023 ed è stata trascritta in data 17/04/2013 ai nn.21110/17300 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] (precedenti proprietari degli immobili)

Al fine di certificare l'alienabilità della villetta e la sua conformità urbanistica, si è proceduto, a confrontare lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici facenti parte dell'istanza di sanatoria n.6457 del 06/05/1986, pratica



n.2219/47-85 e con le planimetrie catastali. Dal confronto si è potuta rilevare la sostanziale corrispondenza tra le rappresentazioni grafiche suddette con l'attuale stato dei luoghi. Inoltre, poiché non risulta variata né la consistenza né la rendita dell'unità immobiliare, si può attestare che non sono state eseguite opere o lavori di modifica, né trasformazioni d'uso e di destinazione, inerenti i locali di che trattasi per le quali sarebbe stato necessario presentare richiesta di licenza, concessione, autorizzazione o di sanatoria edilizia, né denunce di variazione al Catasto, **se ne certifica, pertanto, la conformità urbanistica.**

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

L'immobile è stato edificato abusivamente e per sanare l'abuso è stata rilasciata dal Comune di Pedara regolare Concessione Edilizia in Sanatoria.

QUESITO 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° 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 accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

L'immobile è stato edificato abusivamente e per sanare l'abuso è stata rilasciata dal Comune di Pedara regolare Concessione Edilizia in Sanatoria

QUESITO In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;



L'immobile è stato edificato abusivamente e per sanare l'abuso è stata rilasciata dal Comune di Pedara regolare Concessione Edilizia in Sanatoria

7 Formalità, vincoli e spese

QUESITO verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

L'immobile oggetto di pignoramento, è costituito da una unità immobiliare indipendente, dunque non vi sono spese condominiali. Non vi sono vincoli ed oneri gravanti sul bene se non quelle costituite per costruzione:

- la stradina di accesso alle due villette accorpate ed il corpo scala, identificate con il sub.10, costituisce bene comune non censibile alle due unità abitative identificate con i sub.8 e sub.9.
- la fossa settica ubicata nella parte di terreno pertinenziale lato ovest, lontano dal fabbricato e dalle aree pavimentate, è comune alle due villette accorpate.

QUESITO verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, risultano trascritte solamente le formalità indicate in risposta al quesito M), che qui si intendono integralmente riportate e che verranno cancellate con il decreto di trasferimento.

QUESITO verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà sul bene del debitore non è derivato da alcuno dei suddetti titoli ma è di esclusiva proprietà per essergli derivato da atto di compravendita.



QUESITO accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile non fa parte di un condominio, non risultano spese di gestione o spese deliberate.

8 Disponibilità dei beni

QUESITO accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).

In occasione del sopralluogo presso l'immobile pignorato, è emerso che attualmente l'immobile è occupato dalla debitrice e dai suoi due figli e costituisce la sua abitazione stabile e primaria.

9 Descrizione immobili

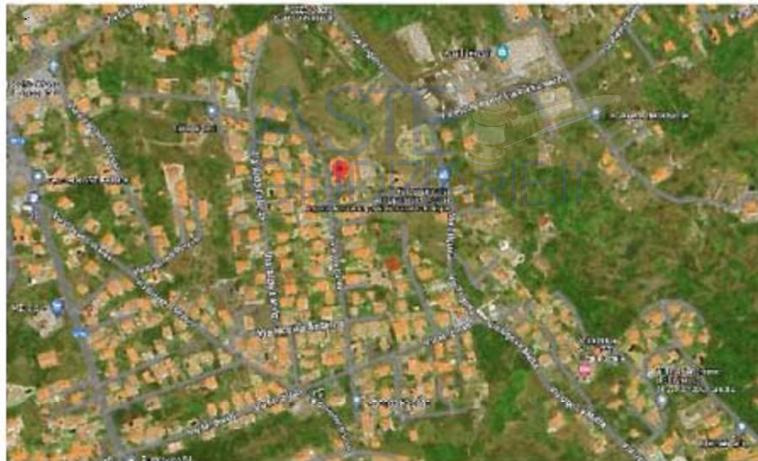
QUESITO elenchi ed individui i **beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze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

Descrizione sintetica dell'edificio:

La villetta in esame, si erge in una sola elevazione fuori terra, fa parte di un fabbricato composto di due villette accorpate. Si accede a tale villetta dalla via A. De Curtis



tramite un cancello carraio in ferro, che immette nel viale comune e permette l'accesso pedonale e carrabile fino al portone di ingresso delle due villette. Il vialetto prosegue fino a raggiungere l'area esterna di pertinenza della villetta oggetto di stima, questo tratto di vialetto è di proprietà esclusiva della villetta in esame. La struttura portante è costituita da un piano di fondazione a travi rovesce in cemento armato collegati a pilastri, travi e solai in latero cemento. I tamponamenti sono realizzati con doppia fila di laterizi forati, per uno spessore finito di circa 30 cm, i tramezzi sono realizzati con blocchi forati dello spessore finito di 10 cm. La copertura della villetta è del tipo a padiglione con pendenze delle falde di circa 35%, costituito da struttura portante in legno e manto di tegole portoghesi. L'intonaco esterno è del tipo a tre starti con rinzafo di malta cementizia e tonachina. Fa parte della villetta un'area esterna attualmente incolta, di pertinenza esclusiva.

Inquadramento territoriale: Pedara	TAV2
	<p>❖ Vista aerea della zona</p>





Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Descrizione Villetta:

Si accede alla villetta da un vano scala comune, attualmente allo stato rustico, che porta ai due portoni di ingresso delle due villette accorpate ed al sottotetto (non abitabile).

La villetta è costituita da tre vani letto rispettivamente di 17,5 mq, 14,5 mq e 14,4 mq, un vano cucina di 17,0 mq, un bagno di 8,0 mq, una lavanderia di 6,5 mq, un vano ripostiglio di 3,5 mq, tutti disimpegnati da un vano corridoio di 8,5 mq, ed infine un vano soggiorno con accesso diretto dal portone di ingresso, di circa 30,5 mq. Esternamente lungo il perimetro è presente uno spazio scoperto adibito a camminamento di circa 7,0 mq collegato con uno spazio adibito a veranda di circa 66 mq con accesso diretto anche dalla cucina. La villetta occupa una superficie di max ingombro di circa 144,0 mq ed ha una altezza media di 3,4 mt per un volume di circa 490,0 mc.

Fanno parte della villetta:

- il sottotetto non abitabile raggiungibile dal vano scala comune,
- un'area esterna di pertinenza esclusiva, attualmente incolta ma da adibire a giardino, accessibile dalla parte interna della villetta e direttamente da via A. De Curtis, tramite vialetto di ingresso carrabile,



La villetta è dotata di impianto idrico allacciato all'acquedotto municipale, gli scarichi delle acque nere sono convogliate nella fossa settica ubicata nella parte di terreno pertinenziale lato ovest, lontano dal fabbricato e dalle aree pavimentate ed è comune alle due villette accorpate.

Finiture interne, pavimenti e rivestimenti:

le pareti ed i soffitti degli ambienti interni, sono rivestiti con intonaco rifiniti e tinteggiati con idropittura di colori diversi per ogni ambiente, la pavimentazione in tutti gli ambienti è realizzata con mattonelle in ceramica di colore chiaro, zoccolotti in ceramica. I pavimenti del bagno e della lavanderia sono realizzati con piastrelle di colore chiaro e si estendono anche alle pareti per una altezza di circa 2.00 mt, il bagno è provvisto di sanitari e vasca da bagno. La lavanderia fa anche da doppio servizio, provvista di wc, bidet, lavabo e box doccia. Le porte interne hanno telaio in legno ed ante del tipo tamburato con rivestimento in compensato color mogano. Gli infissi esterni, sono in alluminio anodizzato, completi di persiane in alluminio, soglie degli infissi in marmo botticino. La veranda esterna ed il camminamento sono rifiniti con pavimentazione in gres chiare per esterno, soglie in marmo tipo botticino, ringhiera lineare in ferro.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia e funzionanti. La villetta è provvista di impianto di riscaldamento, alimentato a gas con bombolone posto nell'area esterna, nel salone è presente una stufa a legna e nella cucina è presente un condizionatore elettrico con unità esterna.

Tutto il lotto risulta interamente recintato con muretti realizzati in blocchetti di cemento sormontati da rete metallica. Il Ballatoio lato nord è provvisto di ringhiera in ferro.

Manutenzione:

Lo stato di conservazione interno è definibile buono, sono presenti alcuni danneggiamenti da umidità di risalita, nella



lavanderia sono visibili macchie da umidità da condensa, qualche mattonella del pavimento è rotta. Esternamente sono da rifinire, il corpo scala, la facciata ovest e quella est che risultano intonacate e senza strato finale di rifinitura, i muri perimetrali dell'area esterna non sono intonacati.

10 Consistenza Commerciale

10.1 Criteri di misurazione della consistenza

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

la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

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



- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a mq 25 e del 5% oltre i mq 25;
- La superficie del giardino in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato. Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le dimensioni calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco:

Calcolo Superficie Commerciale				
Immobili: Comune di Pecara, Via A. Decurtis n.44				
Unità	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf. Commerciale [mq]
II	Soggiorno	32,00	1,00	32,00
	bagno	11,00	1,00	11,00
	lavanderia	7,50	1,00	7,50
	cucina	19,50	1,00	19,50
	ripostiglio	3,50	1,00	3,50
	letta	20,00	0,25	5,00
	letta	18,50	1,00	18,50
	letta	15,50	1,00	15,50
	corridoio	9,00	1,00	9,00
	Veranda	66,00	0,25	16,50
	corte	192,00	0,20	38,40
		Totale Superfici	393,00	
	Superficie Commerciale			174,53

11 Processo di Valutazione Immobili

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

11.1 Scopo della Sima

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



descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico.

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

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

11.2 Criterio e metodologia estimativa

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



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

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

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

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento



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

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

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

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

11.3 Fonti Documentali

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

- stato manutentivo della proprietà: sopralluogo effettuato dal sottoscritto gennaio 2024;
- informazioni relative a, superfici degli immobili, titoli di proprietà, riferimenti catastali, informazioni urbanistiche, caratteristiche degli ipotetici usi;
- prezzi richiesti per immobili in vendita: broker immobiliari, tecnici liberi professionisti, inserzioni pubblicitarie sul web.
- andamento del mercato immobiliare, indici di capitalizzazione e di correzione dei valori: broker immobiliari, Agenzia del Territorio, Nomisma

11.4 Cenni sulla congiuntura del mercato immobiliare

Le turbolenze finanziarie e il rallentamento economico registrato negli ultimi anni hanno avuto un impatto negativo sul settore degli immobili per l'impresa in Italia riducendone, a causa della ristrettezza di credito bancario per gli investitori, la domanda generale di immobili. Inoltre i venditori difficilmente concedono sconti significativi per incentivare la chiusura delle trattative e di conseguenza il numero di transazioni è in brusco calo mentre i tempi di



vendita, sono in notevole aumento, andando spesso oltre l'anno. Parallelamente alla situazione delle compravendite, anche i contratti di locazione recentemente stipulati registrano contrazioni significative rispetto ai valori di qualche anno fa. In sostanza, la situazione attuale in Italia per gli immobili è sintetizzabile nei seguenti punti:

- ✓ gli immobili civili e commerciali disponibili sul mercato e non utilizzati sono in aumento
- ✓ la domanda è in calo, sia per la crisi economica sia per il problema finanziario della ristrettezza di credito
- ✓ le transazioni sono in brusca diminuzione
- ✓ i venditori spesso non accettano sconti significativi per chiudere le trattative, per cui i tempi di compravendita si allungano molto e i prezzi rilevati risultano piuttosto stabili
- ✓ nei casi in cui gli immobili devono essere necessariamente liquidati in breve tempo si registrano sconti significativi anche superiori al 50% del prezzo.

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

11.5 Stima per comparazione

Analisi di mercato:

A. Offerte di Vendita

Le indagini dirette di immobili simili nella zona considerata, si concentrano sui seguenti cinque rappresentativi comparabili, il cui valore unitario viene allineato al mercato, applicando il coefficiente di allineamento o sconto trattativa, che può assumersi pari all'11%: dato che si ricava anche da fonti ufficiali quali il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia", pubblicato dalla Banca d'Italia - tabella 5- "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore:



Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Comparables per il segmento abitativo						
N	Tipologia	Caratteristiche	Prezzo Marchiato	Superficie (mq)	Prezzo offerta (€)	Prezzo Unitario (€/mq)
1	Villetta singola via Ducente	2 locali terreno di pertinenza	buono	130	€ 144.000,00	1100,00
4	Villetta singola via Ducente	3 locali terreno di pertinenza	buono	140	€ 150.000,00	1070,00
1	Villetta singola via Aristonella	3 locali terreno di pertinenza	buono	140	€ 150.000,00	1070,00
5	Villetta singola	3 locali terreno di pertinenza	buono	130	€ 144.000,00	1100,00
5	Villetta singola	3 locali terreno di pertinenza	buono	130	€ 144.000,00	1100,00
Valore Medio						1095,00
Valore medio ponderato (pesi di comparazione al 100)						1268,81

La media dei valori ponderati di questi cinque immobili scelti sul mercato corrente delle offerte immobiliari, decurtata dello sconto trattativa presunto:

$$V = 1.268,81 \text{ €/mq}$$

Dati Osservatori Economici:

Valori Osservatorio Immobiliare							
Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: SIRACUSA							
Comune: MUDINA							
Fasciatura: TO' TO' CANTARO SILENTARADARA SIVE LINTROPE' S'ROTA M'ONACO' S'IRACUSA' DUE PALMETI DELLA RESISTENZA' S'GIUSEPPE' DELLE GHIESTE'							
Codice di zona: 01							
Mappa catastrale: 01							
Tipologia prevalente: NELLETTA							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/M)	Min	Max	Superficie (L/M)
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	2,8	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	250	800	L	1,9	2,7	L
Abitazioni sociali	NORMALE	400	600	L	1,8	2,5	L
Bur	NORMALE	200	500	L	4,5	2,8	L
Ville di Lini	NORMALE	1000	1500	L	3,4	5,1	L

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agencia delle Entrate I semestre 2023 fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo civile nella zona considerata: (superficie lorda, stato conservativo Normale) valore minimo: € 1.000,00; valore massimo: € 1.500,00;

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata quotazioni di zona aggiornate a settembre 2023 variabili tra valori minimi €/mq 750,00, massimo €/mq



1.220,00; fascia, più prossime alla categoria del bene in esame,

Agenzie immobiliari:

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

$$V = da 1.600,00 \frac{\text{€}}{mq} a 1.400,00 \frac{\text{€}}{mq}$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima

	Valore Medio di Stima	Prezzo Unitario (€/mq)
1	Valore Annunci	1268,81
2	Valore OMI Max	1500,00
3	Valore OMI min	1000,00
4	Valore Borsino Immob. Max	1220,00
5	Valore Borsino Immob. min	750,00
6	Agenzie valore Max	1600,00
7	Agenzie valore min	1400,00
	Valore medio unitario	1248,40

Determinazione del valore unitario dell'immobile:

$$V_{\text{finale}} = V_{\text{mp}} \times m_{\text{q}}$$

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

V_{m} = valore medio ricavato da indagini di mercato

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

Le caratteristiche che diversificano un immobile dall'altro sono molteplici e quindi spesso non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuno, per cui si determinano dei coefficienti correttivi del prezzo di mercato unitario, in funzione alle caratteristiche possedute. Ai valori di compravendita rilevati nel mercato vengono quindi applicati dei coefficienti di differenziazione necessari ad allineare il valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene. I coefficienti sono numeri calcolati in base a una media delle consuetudini e apprezzamenti di mercato. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di



tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento. Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima. Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in seguito alle analisi effettuate si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti:

Coefficienti correttivi		
<p>Comparazione di parametri zonali L'ubicazione zonale, l'aerazione, la luminosità, le funzionalità della rete viaria, sono ritenute buone. Le potenzialità dei servizi e varie connotazioni di indispensabilità, sono sufficienti. Tutto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione e quelle costanti un immobile ideale a medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a</p>	Kz	1,00
<p>Comparazione di parametri costruttivi muratura portante coeff. 1,00 telaio in calcestruzzo armato coeff. 1,00 : telaio in acciaio coeff. 1,00 : miste coeff. 1,00 pannelli prefabbricati coeff. 1,00 Strutturale: non sono presenti quadri di dissesto da fessurazione, in termini di lesioni e fessurazioni significative dalle componenti strutturali. Inerentemente all'immobile in esame sono presenti fenomeni di infiltrazioni</p>	Ko	1,00
<p>Di finiture: finiture interne buone, possono essere trasposte in un coefficiente</p>	Kr1	1,00
<p>Impiantistica: impianti a piano terra a norma possono essere trasposti in un coefficiente p</p>	Kr2	1,00
<p>Vegetazione</p>	Kr3	1,00
<p>Vegetazione</p>	Kv	1,00
<p>Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Ottimo coeff. 1,20 : Buone coeff. 1,00 : Modie coeff. 0,90 : Scadenti coeff. 0,80 In fase come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, al processo di carbonatazione della struttura in acciaio, alle infiltrazioni di umidità ed alla risalita di acqua. Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile sembra equo considerare un coefficiente pari a:</p>	Kom	1,00
<p>Comparazione del parametro tecnologico In fase nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente</p>	Ktc	1,00
<p style="text-align: right;">$Kglobo = Kz \cdot Ko \cdot Kr1 \cdot Kr2 \cdot Kr3 \cdot Kv \cdot Kom \cdot Ktc$</p>	Kglobo	1,00

Valore di Stima per Comparazione		
Vu	Valore medio unitario [€/mq] (valore di mercato)	1218,40
Kglobo	Coefficiente di ponderazione	1,00
Vm	Valore medio=(Vu·Kg ob) [€/mq]	1218,40
Sc	Superficie Commerciale	174,33
V	Valore di stima=(Sc·Vm)	€ 217.877,14
	Valore di Stima	€ 217.877,14

Nel determinare la corretta valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile e delle aree comuni che lo compongono, comparati con il valore di immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica ed urbanistica ed ai prezzi attuali di mercato per quanto rilevabile nell'attuale fase economica. Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per comparazione dell'appartamento sia pari a:

V = € 217.877,14 valore villetta per comparazione



11.6 Stima per Capitalizzazione dei redditi

Per la verifica del valore di stima di cui al procedimento sintetico comparativo, si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione. Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio pari a €/mq mese 5,00, si stima il valore del reddito annuale lordo (Rla), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto, il Rn calcolato come differenza tra il reddito lordo e le spese:

Reddito Annuale lordo		
Reddito lordo mensile = Rla	5,0	€ 174,5
Reddito lordo Annuale = Rla	12	€ 872,63
Spese		
manutenzione (3-6%)	2%	Non necessita di continue
servizi (2-5%)	2%	immobile privato
Inesigibilità (1-3%)	2%	Immobilie supponibile sfritti per brevi periodi
Assicurazioni (0,5%)	0,50%	quota media
Ammortamento (1-2,5%)	3%	della media
Amministrazione (1%)	3%	Immobilie privato
Imposte (12%)	12%	quota media
Totale	24,50%	
Reddito Annuale netto		
Reddito netto annuale= Rn=Rla-(Rla*%spese)		€ 7.905,90

Stima del tasso di capitalizzazione

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

- ✓ Caratteristiche posizionali estrinseche;
- ✓ Caratteristiche posizionali intrinseche;
- ✓ Caratteristiche intrinseche;



✓ Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

Tabella Coefficienti				
Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specialisto saggio	% proporzionale	aggiunte	deduzioni	Motivazione
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESINTRINSECHE				
Località, collegamenti e servizi	+ 0,07	0,00	0,00	posizione e collegamenti buoni
Altre valenze sociali	+ 0,08	0,00	0,00	buona posizione in villetta con collegamenti
Qualità edilizia e stato	+ 0,05	0,00	0,05	buona
Qualità edilizia e stato (altro)	+ 0,00	0,00	0,00	stato buono
Spazi abitativi (non parcheggio)	+ 0,00	0,00	0,00	buona presenza di parcheggio
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				
Intorno	+ 0,00	0,00	0,00	stato buono
Protezione e sicurezza	+ 0,00	0,00	0,05	buona protezione e sicurezza
Qualità e stato (altro)	+ 0,00	0,00	0,00	buona
Limitazioni spazio (parcheggi)	+ 0,00	0,00	0,00	buona
CARATTERISTICHE INTRINSECHE				
Grado di fertilità (altro)	+ 0,00	0,00	0,00	da completare alcuni lavori
Grado di fertilità (altro)	+ 0,00	0,00	0,00	buona
Altre (altro)	+ 0,00	0,00	0,00	buona
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				
Stabilità di valore (superficie)	+ 0,00	0,00	0,00	buona presenza di servizi
Adattamenti e trasformazioni	+ 0,04	0,00	0,04	buona presenza di trasformazioni
Totale		0,80	1,40	-0,40

Partendo quindi da un saggio pari al 4,00% con aggiunte deduzione complessiva di -0,48%, il saggio di capitalizzazione per la stima analitica sarà pari al 3,52%, per cui si ha:

Reddito Annuale	
Sc= Superficie commerciale	174,53
Vl= Valore locatorio	5,00
Rlm= Reddito lordo mensile=Vlx12	872,53 €
Rla=Reddito lordo Annuale = Rlm x 12	10.471,56 €
Sp=spese	24,50€
Rn=Reddito netto annuo=Rla - Sp	7.905,98 €
Valore di stima per Capitalizzazione	
Saggio di capitalizzazione	4,00
aggiunto /deduzione	0,48
Saggio finale r	0,9352
V2=Rn/r=Valore Stima per capitaliz.	€ 224.601,78
Valore di stima	€ 224.601,78

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per capitalizzazione dell'abitazione sia pari a:

V = € 224.601,78 valore villetta per capitalizzazione

12 Determinazione Prezzo base d'asta

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



QUESTO 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;

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, il sottoscritto ritiene che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 15%, in funzione:

- 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario, per la regolarizzazione edilizia, l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente;
- 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 3) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);

tutto quanto premesso, si ha:

Quadro Riassuntivo Stima	
V1 - Valore stimato per Comparazione	€ 217.877,14
V2 = valore stimato per Capitalizzazione	€ 224.601,70
V3 - Valore di Mercato Stimato - (V1 _{comparazione} +V2 _{capitalizzazione})/2	€ 221.239,46
Vs - valore spese per regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 0,00
Vr = valore reale = V3-Vs	€ 221.239,46
Vba = valore base d'asta= Vr-15%	€ 188.053,54
Valore stimato immobile	€ 188.000,00

V = € 188.000,00 valore base d'asta dell'immobile pignorato



13 Considerazioni e piano di vendita

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

A fronte di quanto sopra determinato, considerate le caratteristiche dell'immobile, appartamento e garage, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si consiglia di effettuare la vendita in un unico lotto.

LOTTO UNICO costituito da:

Piena proprietà di una villetta, sita a Pedara, facente parte di un fabbricato unico costituito da due villette accorpate, con ingresso da Via A. De Curtis n.44. Costituita da tre ampi vani, una cucina abitabile con veranda, un soggiorno, corridoio, bagno, lavanderia, ripostiglio, area esterna di pertinenza esclusiva adibita a giardino, per una superficie commerciale complessiva di circa 175 mq, altezza interna 3,00 mt. Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pedara al foglio 27, part. 345, sub.8, cat. A/2, classe 4, consistenza 7,0 vani, superficie 162 mq. Costituisce bene comune non censibile ai subalterni 8 e 9, l'ingresso carrabile e pedonale ed il vano scala distinto al Catasto Fabbricati al foglio 27, part.345, sub.10.

Regolarità Edilizia:

Le opere relative alla realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, sono state eseguite in assenza di concessione edilizia. Per la regolarizzazione dell'abuso è stata presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L-47/85 e L.R. 37/85, istanza 6457 del 06/05/1986, pratica n.2219/47-85.

Il Comune di Pedara, in data 26/06/2012, ha rilasciato, la Concessione Edilizia in Sanatoria, N.69/2012 a favore dei precedenti proprietari e relativa all'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati, al foglio 27, part.345,

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari



sub.8 e sub.10 parti comuni, trascritta in data 17/04/2013 ai nn.21110/17300.

Al fine di certificare l'alienabilità dell'alloggio e la sua conformità urbanistica, si è proceduto, a confrontare lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici facenti parte dell'istanza di sanatoria n.6457 del 06/05/1986, pratica n.2219/47-85 e con le planimetrie catastali. Dal confronto si è potuta rilevare la sostanziale corrispondenza tra le rappresentazioni grafiche suddette con l'attuale stato dei luoghi, **se ne certifica, pertanto, la conformità urbanistica.**

Stato di conservazione:

Lo stato di conservazione della villetta è buono, sono necessarie alcune opere di manutenzione per eliminare alcune fonti di umidità di risalita, è da completare la rifinitura di parte dei prospetti e della scala di accesso,

Confini:

La villetta nel suo insieme confina:

- A nord (l'area di pertinenza) confina con terreno, particella 919 e 1309,
- Ad est con corsia di accesso,
- Ad Ovest (l'area di pertinenza) confina con la particella 344,
- A sud con vano scala condominiale e con porzione di fabbricato identificato con il subalterno 9.

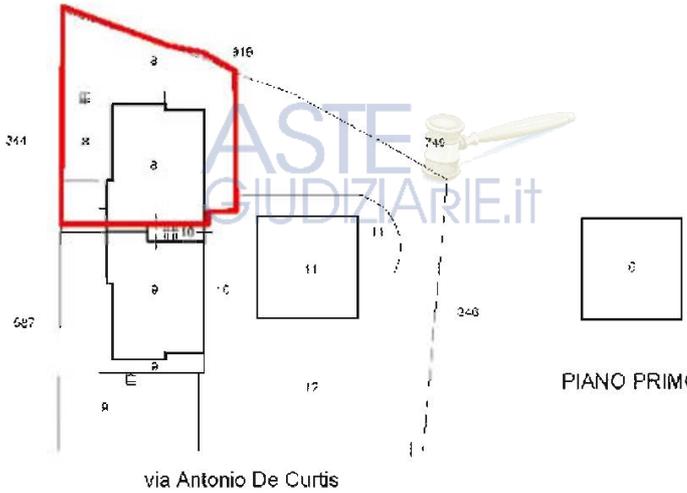
Stato di occupazione:

la villetta è occupata dalla debitrice, costituisce l'abitazione abituale e primaria della debitrice e di due suoi fogli.



Planimetria:

la TAV.4 riporta la planimetria catastale, della villetta, l'elaborato planimetrico e la mappa catastale.

<p>Planimetria abitazione,</p>  <p>PIANO TERRA-H= 2,90 MT.</p>	<p>TAV.4 ♦ Planimetria catastale Abitazione</p>
 <p>PIANO PRIMO</p> <p>via Antonio De Curtis</p> <p>PIANO TERRA</p>	<p>♦ Elaborato Planimetrico Contornata in rosso la villetta oggetto di pignoramento.</p> <p>L'accesso alla villetta avviene dal vialetto identificato con il sub.10 che costituisce bene comune non censibile ai subalotteri 8 e 9</p>

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari



Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari



Valore a base d'asta del lotto:

V = € 188.000,00 (euro centottantottomila/00)

14 Rilievo Fotografico

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

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna, dell'immobile pignorato, si riporta alla fine una documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno dell'appartamento (allegato n.5). Le planimetrie catastali, sono riportate nell'allegato n.3

15 Divisibilità

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

L'immobile risulta pignorato per intero ed i debitori sono titolari del 100% dei diritti reali in capo ad esso, non sussiste quindi il problema della divisibilità.



16 Progetto di divisione

QUESITO nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il

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

Vedasi paragrafo precedente.

Conclusioni

La perizia è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti occulti.

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

Valore Base D'asta				
Villetta in Pedara Via A. De Curtis n.44				
LOTTO	Tipologia	Identificativo	Descrizione	Valore Base d'Asta
UNICO	Villetta	Catasto Fabbricati Foglio 27, part.345 sub.8 Cat.A/2	Intera piena proprietà di una villetta, ubicata al piano primo in fabbricato costituito da due villette accorpate sito in Pedara Via A. De Curtis n.44	€ 188.053,54
Totale Valore Lotto				€ 188.000,00



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

Catania, 23 Marzo 2024

Firmata digitalmente da
Ing. Angelo Brafa

Allegati

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure e planimetrie catastali
4. Concessione edilizia in sanatoria
5. Rilievo fotografico
6. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti,

