

STUDIO TECNICO DOTT. ING. Cacciato Insilla Giuseppe  
VIA A. DI SANGIULIANO N. 139 – 95131 CATANIA  
Cell. 329 0611036 - e-mail: giuscacciato@tiscali.it  
Pec.: giuseppe.cacciatoinsilla@ingpec.eu

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 648/2015 R.G.Es.**

**PROMOSSA DA:** [REDACTED]

**NEI CONFRONTI DI: DEBITORI ESECUTATI**

**Il C.T.U.**  
**Ing. Giuseppe Cacciato Insilla**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G. Es.  
- PERIZIA DI STIMA -

STUDIO TECNICO DOTT. ING. Giuseppe CACCIATO INSILLA  
VIA A. DI SANGIULIANO N. 139 – 95131 CATANIA  
Cell. 329 0611036 – e-mail: giuscacciato@tiscali.it  
Pec.: giuseppe.cacciatoinsilla@ingpec.eu



TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE  
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 648/2015 R.G. Es.



**promossa da: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.**  
**nei confronti di: DEBITORI ESECUTATI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice per l'esecuzione dott.ssa Maria Fascetto Sivillo



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

INDICE

1. <u>PREMESSA</u> .....	pag. 3
2. <u>CENNI DI ECONOMIA – CRITERI DI STIMA UTILIZZATI</u> .....	pag. 4
3. <u>RISPOSTA AI QUESITI IN MANDATO</u> .....	pag. 6
3.a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	pag. 6
3.b) VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI	pag. 8
3.c) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI	pag. 9
3.d) ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA DEI BENI	pag. 10
3.e) DOCUMENTAZIONE PRODOTTA IN FASCICOLO	pag. 11
3.f) FORMALITA' DA CANCELLARE ALLA VENDITA	pag. 11
3.g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 12
3.h) DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 14
3.i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA	pag. 15
3.j) SANABILITA'/CONDONABILITA'/DEMOLIZIONE	pag. 17
3.k) OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI	pag. 19
3.l) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	pag. 19
3.m) DETERMINAZIONE DEL VALORE	pag. 25
3.n) UNICO LOTTO O PIU' LOTTI	pag. 31
3.o) DOCUM. FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE	pag. 32
3.p) BENE INDIVISO/DIVISIBILITA'	pag. 32
3.q) PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA	pag. 32
4. <u>RIBPILOGO DEI VALORI DI STIMA</u> .....	pag. 33
5. <u>ALLEGATI</u> .....	pag. 34
A) Verbale di inizio delle operazioni-sopralluogo e certificato di morte debitore esecutato.	
B) Aero - foto della zona + elaborato fotografico interno - esterno.	
C) Visure storiche e attuali, mappa catastale, planimetrie catastali.	
D) Elaborato grafico dello stabile rilevato nello stato attuale.	
E) Ispezioni ipotecarie per immobile.	
F) Tabella rilevaz. semestrali quotaz. imm. (2° sem. 2017 - Fonte OMI Agenzia Entrate).	
G) Relazione di stima immobile in Paternò, via Girgenti n.24 (Software Stimim).	



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

dell'esperto nominato Dott. Ing. Giuseppe Cacciato Insilla inerente la procedura Esecutiva Immobiliare n. 468/2015 R.G.Es. promossa da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. nei confronti di: DEBITORI ESECUTATI.

Relativamente a tale procedura è stato presentato nella Cancelleria del Tribunale, atto di intervento da parte di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A., Agente della Riscossione per la Provincia di Catania, in data 21.09.2015, per la complessiva somma di € 15.981,16.

**1. PREMESSA**

Con decreto di nomina del 10.10.2016 il Giudice per l'esecuzione dott.ssa Fascetto Sivillo Maria nominava me sottoscritto ing. Giuseppe Cacciato Insilla, iscritto all'albo degli ingegneri Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n. 1707, con recapito in Catania, via A. di Sangiuliano n. 139, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, fissando altresì l'udienza del 19.04.2017 per la determinazione delle modalità di vendita.

In data 02.11.2016 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito. Per rispondere ai quesiti, depositando la relazione scritta, venivano concessi centoventi giorni.

All'udienza del 19.04.2017 il G.E. disponeva il rinvio all'udienza del 24.05.2017. Anche quest'ultima udienza veniva rinviata alla data del 23.10.2017. In data 20.06.2017 il CTU inoltrava richiesta di proroga del termine per il deposito della perizia e all'udienza del 23.10.2017 il G.O.T. avv. Venera Fazio, che per l'occasione sostituiva il G.E. Dott.ssa Fascetto Sivillo Maria, disponeva ulteriore rinvio alla data del 26.03.2018.

Il C.T.U., acquisita la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico di stima, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il necessario sopralluogo per il giorno 12 Marzo 2018, alle ore 16:00, presso l'immobile oggetto di indagine, sito in Paternò, via Girgenti n. 24, previa comunicazione inoltrata alle parti.

In data 12 Marzo 2018, alle ore 16:00, si presentava presso il luogo convenuto la debitrice esecutata, la quale mi consentiva l'accesso all'immobile per i necessari rilievi e accertamenti.

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
- PERIZIA DI STIMA -

In tale occasione apprendevo dalla stessa della morte del coniuge, anch'egli debitore esecutato, tragicamente scomparso in data 11.07.2016, come da certificato di morte fornitomi che allegavo al verbale di sopralluogo (cfr. all.A).

Dopo aver dato lettura dei quesiti posti dal Giudice, alla costante presenza della debitrice esecutata, procedevo al rilievo fotografico e metrico degli immobili, facenti parte dello stesso stabile in Paternò, con accesso dalla via Girgenti n.24, appuntando i dati del rilievo su separati fogli.

Le operazioni venivano chiuse alle ore 18:00. Non è stato necessario esperire ulteriori sopralluoghi in quanto ero già in possesso delle informazioni necessarie.

## 2. CENNI DI ECONOMIA – CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

Si ritiene che per ottenere una stima che abbia caratteristiche di attendibilità si debba effettuare, conformemente ai dettami della dottrina immobiliare, la stima immobiliare con almeno 3 diversi criteri di valutazione e pervenire al risultato eseguendo la media dei valori calcolati qualora i risultati ottenuti non dovessero presentare fra di loro differenze notevoli o evidenti anomalie.

In tal senso si ritiene di adottare i seguenti 3 criteri:

a) stima sintetico-comparativa mediante utilizzo delle Tabelle OMI (dati forniti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio) con adeguata scelta del valore di mercato al metro quadrato fra min e max, opportunamente corretto in relazione alle effettive peculiarità dell'immobile oggetto di stima. Le Tabelle OMI rappresentano un dato ufficiale fornito da un Ente dello Stato che certamente più di ogni altro è in grado di essere il termometro della continua evoluzione delle dinamiche immobiliari. Si basa sulla comparazione diretta del bene con altri di analoghe caratteristiche di noti apprezzamenti di mercato, rilevati anche dagli atti notarili stipulati per immobili simili a quello in esame, dalle agenzie immobiliari, su riviste specializzate, su borsini immobiliari, su internet ecc.

b) Stima analitica, basata sulla capitalizzazione del reddito ordinario traibile dal bene oggetto di stima.

c) Stima mediante l'utilizzo del software "STIMIM". Il programma è dotato di un ricco archivio aggiornato dove sono raccolti i dati necessari e, fornisce in output, per ogni città o quartiere, un prezzo medio unitario di riferimento come dato di base da



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

umentare o diminuire in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile da valutare, della zona, dei provvedimenti autorizzativi e molteplici altri fattori e secondo degli opportuni coefficienti.

Stabilito il metro quadro come unità di misura fondamentale della superficie commerciale, dovranno stabilire il valore unitario, cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadro) per l'abitazione della zona considerata.

Per superficie commerciale si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (comprensiva degli stessi), per come meglio definita nell'apposito paragrafo.

Per quanto riguarda tutti gli altri vani non abitativi una soluzione speditiva consiste nel moltiplicare le superfici accessorie per un coefficiente che li rapporti in qualche modo alla superficie abitativa, in modo da moltiplicare poi, il valore unitario tipico della città o quartiere preso in considerazione per un dato unico. La formula corrispondente a quanto detto, per la determinazione della superficie commerciale complessiva è la seguente:

$S_p$  = Superficie della proprietà

$K_n$  = Coefficienti correttivi

$S_n$  = Superficie accessori

$$S_c = S_p + \sum K_n \cdot S_n$$

Il prezzo reale dovrà essere adeguato a coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie dell'abitazione da esaminare, nella pratica si preferisce moltiplicare, anziché il valore globale, il valore unitario per coefficienti tipici dell'abitazione da stimare.

I criteri di valutazione vengono generalmente suddivisi in quattro grandi categorie: funzionali, estetiche, sociali e di conservazione.

Terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'appartamento oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$V_u$  = Valore unitario

$V_m$  = Valore medio

$\partial, \Delta$  e  $\Omega$  = Coefficienti

$$V_u = V_m \cdot \partial \cdot \Delta \cdot \Omega$$

Per determinare il valore dell'appartamento oggetto della stima sarà sufficiente applicare la semplicissima formula che moltiplica il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale determinata secondo i criteri prima specificati.





TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

$V_u$  = Valore unitario

$S_c$  = Superficie commerciale

$V_a$  = Valore appartamento

$$V_a = V_u \cdot S_c$$


Come detto, il più probabile prezzo di mercato sarà quello ricavato dalla media dei valori ottenuti utilizzando i 3 diversi metodi.

### 3. RISPOSTA AI QUESITI IN MANDATO

#### 3.a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Quesito 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, NONCHE' LA CONFORMITA' DEI DATI STESSI RILEVATI IN SEDE DI SOPRALLUOGO CON QUELLI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI;>>

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono i seguenti:

- CESPITE 1: appartamento sito al primo piano composto di cinque vani e mezzo catastali e terrazza a livello di pertinenza, sito nel Comune di Paternò (CT), in via Girgenti n.24;

Al N.C.E.U. del Comune di Paternò l'immobile risulta così censito:

Foglio 60 Part. 1711 sub. 1 graffata con Part. 1712 sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, superficie catastale 88 mq., consistenza 5,5 vani, rendita € 244,28, piano 1, via Girgenti n. 24, in ditta ai debitori eseguiti, coniugi proprietari in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Tanto risulta dalla visura catastale in allegato alla data del 08.03.2018.

- CESPITE 2: appartamento sito al piano terra composto di tre vani catastali, sito nel Comune di Paternò (CT), in via Girgenti n.24;

Al N.C.E.U. del Comune di Paternò l'immobile risulta così censito:

Foglio 60 Part. 1712 sub. 1, Categoria A/4, Classe 2, superficie catastale 46 mq., consistenza 3 vani, rendita € 89,86, piano terra, via Girgenti n. 22, in ditta ai debitori eseguiti, coniugi proprietari in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
- PERIZIA DI STIMA -

Tanto risulta dalla visura catastale in allegato alla data del 08.03.2018.

Dal confronto tra la documentazione depositata in atti e le risultanze emerse dal sopralluogo, gli immobili, facenti parte di un unico corpo di fabbrica, confinano:

a nord con proprietà [REDACTED]

a est con proprietà [REDACTED]

a sud con proprietà [REDACTED]

a ovest con via Girgenti.

Si rileva dall'atto di pignoramento come il bene immobile che si sottopone ad esecuzione forzata per l'espropriazione è il "fabbricato facente parte dell'edificio a due elevazioni sito in Paternò (CT) via Girgenti n. 24", costituito dai due cespiti prima individuati, con accesso dalla via Girgenti 24.

Dalla visura catastale si rileva come gli accessi siano due e precisamente: per il cespite 1 dalla via Girgenti n. 24, per il cespite 2 dalla via Girgenti n. 22.

Dalle risultanze del sopralluogo è emerso come in effetti l'accesso alle due unità immobiliari sia attualmente unico ed avviene dalla via Girgenti n. 24, come viene altresì riportato sia nell'atto di acquisto che nella certificazione notarile.

Tale incongruenza si spiega col fatto che in origine gli accessi erano effettivamente 2 distinti e le due unità non erano comunicanti, come al contrario lo sono oggi. La comunicazione degli immobili è stata realizzata mediante fusione dei due accessi in un unico accesso più ampio e mediante abbattimento di parte della muratura di separazione tra le due unità e posta tra le due aperture.

L'originaria separazione degli accessi si evince dalle planimetrie catastali, presentate in data 13.11.1939 e da allora mai aggiornate, nonostante delle variazioni planimetriche sulle quali si relazionerà dettagliatamente in risposta al quesito apposito.

Dall'esito del sopralluogo, al confronto con quanto riportato nella documentazione in atti, si evince altresì come l'edificio, che viene descritto a due elevazioni fuori terra, in realtà ne presenta tre: il piano terra, il primo piano e un secondo piano costituito da una copertura a terrazza accessibile e praticabile, oltre un piccolo vano di sgombero sottotetto.

Ancora si evince come la terrazza a livello pertinenza del Cespite 1, descritta sia nell'atto di compravendita che nella certificazione notarile, in realtà è stata chiusa per ricavarne un ingresso-disimpegno interno agli ambienti del primo piano.





TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

Sono inoltre presenti dei ballatoi aggettanti, sia al piano primo che al piano secondo quale prolungamento della terrazza.

Infine, tra le incongruenze rilevate tra lo stato di fatto emergente dal sopralluogo e le planimetrie catastali si nota anche:

- una diversa distribuzione degli ambienti interni,
- una diversa disposizione delle aperture verso l'esterno,
- un diverso andamento della scala interna tra il piano terra e il piano primo,
- la presenza di una scala di collegamento tra il piano primo e il piano secondo.

Tali incongruenze tra stato di fatto e planimetrie catastali (risalenti al 1939 e mai aggiornate) sono state tutte evidenziate nell'allegato elaborato planimetrico dello stato di fatto, schematizzato sulla scorta dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo.

### 3.b) VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI

Questo 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 ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA; >>

Dal confronto tra l'atto di pignoramento immobiliare del 03.07.2015 notificato ai coniugi debitori eseguiti in data 13.07.2015, e la relativa nota di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania – Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare del 27.07.2015 al n° 27723 del Registro Generale e al n° 19395 del Registro Particolare, gravante sugli immobili siti nel Comune di Paternò (CT) definito al CBSPITE n. 1 e CBSPITE n. 2 della presente perizia, in favore di Unicredit Credit Management Bank S.P.A., con sede in Verona (c.f. 00390840239) contro i debitori eseguiti, risulta verificata la correttezza dei dati e la corrispondenza dei due documenti; si è altresì accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori eseguiti (proprietari in ragione di ½ ciascuno di entrambi i cespiti).



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

3.c) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI

Questo c): <<VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE, INDICANDONE IL REGIME PATRIMONIALE OVE CONIUGATO, E SPECIFICANDO, ALTRESI', SE ESSI SIANO IN COMPROPRIETA' O MENO CON ALTRI SOGGETTI; QUALORA L'IMMOBILE SIA STATO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO SUL PRESUPPOSTO CHE IL DEBITORE ESECUTATO NE ABBAIA ACQUISTATO LA PROPRIETA' PER EFFETTO DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA VERIFICHI LA TRASCRIZIONE DEL TITOLO DI PROVENIENZA (ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA DI EREDITA'), 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 NELLA MERA CONSIDERAZIONE DEL RAPPORTO DI PARENTELA CON IL DE CUIUS) OVVERO EVENTUALI CASI DUBBI; >>

Dall'esame della documentazione ipo-catastale (presente in fascicolo), dell'atto di acquisto dei debitori esecutati con la relativa nota di trascrizione, e delle ispezioni ipotecarie per immobile (cfr. allegato), i beni pignorati risultano:

- CESPITE 1: abitazione di tipo economico, sita nel Comune di Paternò (CT), via Girgenti n.24;

Al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60 Part. 1711 sub. 1 graffata con Part. 1712 sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, superficie catastale 88 mq., consistenza 5,5 vani, rendita € 244,28, piano 1, via Girgenti n. 24, in ditta ai debitori esecutati, coniugi proprietari in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

- CESPITE 2: abitazione di tipo popolare, sita nel Comune di Paternò (CT), in via Girgenti n.24;

Al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60 Part. 1712 sub. 1, Categoria A/4, Classe 2, superficie catastale 46 mq., consistenza 3 vani, rendita € 89,86, piano terra, via Girgenti n. 22, in ditta ai debitori esecutati, coniugi proprietari in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Gli immobili non sono in comproprietà con altri soggetti.



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

Si attesta altresì che gli immobili non sono stati sottoposti a pignoramento sul presupposto che i debitori eseguiti abbiano acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa*.

Si fa presente tuttavia che uno dei debitori eseguiti (il marito) è deceduto in data 11.07.2016, come da certificato di morte fornitomi dalla moglie debitrice eseguita in sede di sopralluogo del 12.03.2018 e che allegavo al relativo verbale (cfr. all.A). Alla data del 12.03.2018 gli eredi non avevano ancora provveduto a presentare domanda di successione.

3.d) ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA DEI BENI

**Quesito d): <<ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DELI BENEI, VERIFICANDO LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E LA PRODUZIONE DELL'ATTO DI ACQUISTO DEL DEBITORE SE ANTERIORE AL VENTENNIO; >>**

Dall'esame della documentazione ipo-catastale (presente in fascicolo), dell'atto di acquisto dei debitori eseguiti con la relativa nota di trascrizione, e delle ispezioni ipotecarie per immobile (cfr. allegato), si è potuto accertare che i beni pignorati sono pervenuti, relativamente sia al CBSPITB 1 che al CBSPITB 2, entrambi per atto di compravendita del 14.01.2005 rogato dal notaio Carmela Portale di Catania, repertorio n. 21833, raccolta n. 4195, trascritto a Catania il 21.01.2005 ai nn. 4589/3009, da potere di [REDACTED]

A quest'ultimo era pervenuto:

a) per la quota di un sesto in dipendenza della successione legittima alla madre [REDACTED] apertasi il 09.03.1989 (dichiarazione di successione n. 29 vol. 2568 registrata a Catania il 28.06.1989);

b) per la quota di due sestimi in dipendenza della successione legittima al padre [REDACTED] apertasi il [REDACTED] (dichiarazione di successione n. [REDACTED] registrata a [REDACTED]);

c) per la quota di tre sestimi in dipendenza della successione legittima al fratello [REDACTED] apertasi il [REDACTED] (dichiarazione di successione n. [REDACTED] registrata a [REDACTED]).



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

Al de cuius la suddetta quota era pervenuta in dipendenza delle superiori successioni di [REDACTED]

Non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità di [REDACTED]

Per informazioni più dettagliate si rimanda alla certificazione notarile, della quale si è avuto modo di riscontrare la correttezza mediante le visure ipotecarie e la visione dell'atto di compravendita, di cui non si allega copia in quanto non anteriore al ventennio.

Risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

### 3.e) DOCUMENTAZIONE PRODOTTA IN FASCICOLO

**Quesito e): <<SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE LA IMPOSSIBILITA' 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; >>**

Tutti i documenti necessari all'esperto per l'espletamento dell'incarico sono stati prodotti dal creditore procedente e sono da ritenere pienamente idonei.

### 3.f) FORMALITA' DA CANCELLARE ALLA VENDITA

**Quesito f): <<ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDONE GLI ESTREMI, ELENCHI, QUINDI, LE FORMALITA' (ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI) DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO; >>**

Come da documentazione ipo-catastale presente in fascicolo ed aggiornata alla data del 04.09.2015 e come da **ispezioni ipotecarie** per immobile effettuate dall'esperto in data **08.03.2018** presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. allegato) per il periodo dal 01.10.1990 al 07.03.2018, sugli immobili pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli, iscrizioni o trascrizioni, di seguito elencati:

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

- 1) **Trascrizione del 21.01.2005** – Registro Particolare 3009 Registro Generale 4589 Pubblico Ufficiale Portale Carmela Repertorio 21833/4195 del 14.01.2005 Atto tra vivi – Compravendita.
- 2) **Iscrizione del 21.01.2005** – Registro Particolare 1014 Registro Generale 4596 Pubblico Ufficiale Portale Carmela Repertorio 21834 del 14.01.2005 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- 3) **Iscrizione del 24.11.2010** – Registro Particolare 13766 Registro Generale 63021 Pubblico Ufficiale Serit Sicilia SPA Agente della Riscossione Repertorio 116929/2010 del 28.10.2010 Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.
- 4) **Trascrizione del 27.07.2015** – Registro Particolare 19395 Registro Generale 27723 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. Repertorio 7885/2015 del 13.07.2015 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Le formalità su elencate riguardano tutti e tre gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, ovvero gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60 Part. 1711 sub. 1 graffata con Part. 1712 sub. 3 (CESPITE 1), e l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60 Part. 1712 sub. 1 (CESPITE 2), come si evince dalle tre distinte ispezioni ipotecarie per immobile su menzionate.

Le formalità da cancellare col Decreto di Trasferimento sono quelle di cui ai punti 2, 3 e 4.

### 3.g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Quesito 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 O INDISPENSABILI AL TRASFERIMENTO DEL BENE, IN PARTICOLARE PER QUANTO CONCERNE LA PLANIMETRIA DEL BENE PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O IN MANCANZA DI IDONEA**





TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

**PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE, SOLO SE STRETTAMENTE NECESSARIO;>>**

- CESPITE 1: abitazione di tipo economico, sita nel Comune di Paternò (CT), via Girgenti n.24;

Al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60 Part. 1711 sub. 1 graffata con Part. 1712 sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, superficie catastale 88 mq., consistenza 5,5 vani, rendita € 244,28, piano 1, via Girgenti n. 24, in ditta ai debitori eseguiti, coniugi proprietari in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

- CESPITE 2: abitazione di tipo popolare, sita nel Comune di Paternò (CT), in via Girgenti n.24;

Al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60 Part. 1712 sub. 1, Categoria A/4, Classe 2, superficie catastale 46 mq., consistenza 3 vani, rendita € 89,86, piano terra, via Girgenti n. 22, in ditta ai debitori eseguiti, coniugi proprietari in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Dal confronto tra la documentazione depositata in atti e le risultanze emerse dal sopralluogo, gli immobili, facenti parte di un unico corpo di fabbrica, confinano:

a nord con proprietà [REDACTED]

a est con proprietà [REDACTED]

a sud con proprietà [REDACTED]

a ovest con via Girgenti.

**Risulta verificata l'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (cfr. allegate visure catastali).**

Visto il confronto fra le planimetrie catastali acquisite in data 08.03.2018 (cfr. allegati), risalenti al 13.11.1939, e l'esito del sopralluogo esperito in data 12.03.2018, per i beni immobili oggetto della presente esecuzione emergono le seguenti incongruenze:

- 1) l'edificio, descritto nella documentazione agli atti e nell'atto di compravendita stesso, a due elevazioni fuori terra, in realtà ne presenta tre: il piano terra, il primo piano e un secondo piano costituito da una copertura a terrazza accessibile e praticabile, oltre un piccolo vano di



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

sgombero sottotetto. Le planimetrie catastali riportano solo le piante del piano terra e del piano primo, non del piano secondo.

- 2) La terrazza a livello pertinenza del Cespite 1, descritta sia nell'atto di compravendita che nella certificazione notarile, in realtà è stata chiusa per ricavare un ingresso-disimpegno interno agli ambienti del primo piano.
- 3) Sono presenti dei ballatoi aggettanti, sia al piano primo che al piano secondo quale prolungamento della terrazza.
- 4) Si nota una diversa distribuzione degli ambienti interni, una diversa disposizione delle aperture verso l'esterno, un diverso andamento della scala interna tra il piano terra e il piano primo, la presenza di una scala di collegamento tra il piano primo e il piano secondo.

Quanto elencato ai punti dal n. 1 al n. 4 non è adeguatamente rappresentato nelle planimetrie catastali, risalenti al 1939 e da allora mai aggiornate. Quanto emerso è riscontrabile tanto nell'allegato fotografico quanto nell'elaborato grafico da me predisposto, ove sono state evidenziate le incongruenze di cui sopra, schematizzato sulla scorta dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo.

**Tali opere sono nel loro complesso soggette a variazione Docfa al Catasto Edilizio Urbano, per una spesa determinata di € 500.00.**

- *Precisazione: tale costo verrà detratto nella determinazione del valore di mercato del bene, da porre quale base d'asta..*

In conseguenza di quanto sopra esposto, ai sensi del D.L. 31 Maggio 2010 n. 78, art. 19, comma 14, convertito con modificazioni dalla Legge 30 Luglio 2010 n. 122, **per detti immobili pignorati nella situazione di fatto non è possibile attestare la conformità catastale.**

### 3.h) DESTINAZIONE URBANISTICA

**Quesito h): <<INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE; >>**



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

Come direttamente rilevato in data 12.03.2018 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò, sulla base dello strumento urbanistico vigente, gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in zona storica.

Considerato che trattasi di beni con destinazione abitativa, destinazione quest'ultima pienamente compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico vigente, non è stato necessario acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica.

3.i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Questo i): <<ACCERTI PER I FABBRICATI LA CONFORMITA' 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 DIFFORMITA' E MODIFICHE E GLI ESTREMI DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI. IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, L'ESPERTO VERIFICHERA' L'EVENTUALE AVVENUTA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, PRECISANDO LO STATO DELLA PROCEDURA, E VALUTERA' LA CONFORMITA' DEL FABBRICAO AL PROGETTO PROPOSTO, SEGNALANDO, ANCHE GRAFICAMENTE, LE EVENTUALI DIFFORMITA';>>

- CESPITE 1: abitazione di tipo economico, sita nel Comune di Paternò (CT), via Girgenti n.24;

Al N.C.B.U. del Comune di Paternò al Foglio 60 Part. 1711 sub. 1 graffata con Part. 1712 sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, superficie catastale 88 mq., consistenza 5,5 vani, rendita € 244,28, piano 1, via Girgenti n. 24.

- CESPITE 2: abitazione di tipo popolare, sita nel Comune di Paternò (CT), in via Girgenti n.24;

Al N.C.B.U. del Comune di Paternò al Foglio 60 Part. 1712 sub. 1, Categoria A/4, Classe 2, superficie catastale 46 mq., consistenza 3 vani, rendita € 89,86, piano terra, via Girgenti n. 22.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò non risulta, relativamente a tutti gli immobili sopra identificati, ricerche effettuate sia per

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
- PERIZIA DI STIMA -

riferimenti catastali che per nome (anche dei vecchi proprietari) non risulta sia mai stato presentato progetto alcuno presso gli Enti preposti, per la realizzazione del fabbricato in questione.

Tale circostanza è confermata dall'esame dell'atto di compravendita del 14 Gennaio 2005 (Notaio Carmela Portale - repertorio n. 21833, raccolta n. 4195, trascritto a Catania il 21.01.2005 ai nn. 4589/3009), in cui il venditore sig. [REDACTED] dichiara quanto segue: *"parte venditrice dichiara e attesta ai sensi del D.P.R. 445/2000: - che le opere relative agli immobili sono state iniziate in data anteriore all'1 Settembre 1967 dichiarando altresì che non sono intervenute modifiche che avrebbero richiesto rilascio di provvedimenti amministrativi; - che ad essi non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto il rilascio di concessione o autorizzazione edificatoria; - che in relazione agli immobili venduti non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori;"*

D'altra parte le planimetrie catastali, presentate nel 1939, confermano che l'epoca di costruzione dello stabile è antecedente anche a tale data, e l'esame della tipologia di muratura portante, nelle zone ove è stato possibile ispezionarne la struttura, per la mancanza di intonaco esterno, rendono verosimile la collocazione temporale dell'edificazione intorno agli anni Venti del secolo scorso.

La data del 1 Settembre 1967 menzionata nell'atto è quella di entrata in vigore della Legge che sancisce l'obbligo di ottenimento di preventivo permesso di costruire da parte del Comune, previa presentazione di opportuno progetto e relativamente alle edificazioni da realizzare in centro urbano.

Sotto altro profilo risulta altrettanto ovvia che non corrisponde al vero l'asserzione secondo cui dal 1967, o dal 1939 (data di presentazione delle planimetrie catastali) non sono state apportate modifiche che avrebbero necessitato di concessione edificatoria.

Con riferimento infatti alle incongruenze riscontrate rispetto le planimetrie catastali, già elencate in risposta al "quesito g", risulta evidente che sono state eseguite opere che hanno coinvolto aspetti strutturali (variazioni inerenti le scale o i ballatoi), e i prospetti, relativamente alla modifica di alcune aperture verso l'esterno, nonché il volume stesso delle unità immobiliari (relativamente alla terrazza di pertinenza al primo piano che allo stato attuale risulta totalmente chiusa.



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

Tali opere in difformità alle planimetria catastali sono di difficile collocazione temporale.

Dal punto di vista urbanistico si riscontra come non è stata mai presentata alcuna istanza di condono, né dall'attuale proprietaria né dal precedente proprietario.

3.j) SANABILITA'/CONDONABILITA'/DEMOLIZIONE

**Quesito j): <<VERIFICHI, INOLTRE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRA' 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 NONCHE' TUTTI GLI ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTI DI COSTRUZIONE), QUANTIFICATI ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA; PRECISI, INFINE, SE PENDONO PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE E 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 PROPRIETA' AD OPERA DEGLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, ALLEGANDOLE IN QUOTA;>>**

In esito alle verifiche eseguite presso gli Enti di controllo, relativamente alle opere abusive rinvenute negli immobili in argomento elencate nei paragrafi che precedono, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 – T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia – permesso in sanatoria – la regolarizzazione allo stato attuale è fattibile, trattandosi di abusi minori non incidenti sulla commerciabilità dei beni e sussistendo la doppia conformità sia al momento della realizzazione delle opere, che al momento della presentazione della possibile domanda.

Di contro, l'eventuale aggiudicatario, NON potrà presentare alcuna domanda in sanatoria, non sussistendo i presupposti di cui all'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 (ragioni di credito non antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima legge di sanatoria

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
- PERIZIA DI STIMA -

269/2003) e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 (termini di condono per la presentazione dell'eventuale domanda in sanatoria entro i 120 giorni dalla notifica del Decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria).

Diversamente, gli abusi prima descritti (tre elevazioni fuori terra anziché due, copertura a terrazza accessibile e praticabile, piccolo vano di sgombero sottotetto al piano secondo, ballatoi aggettanti, sia al piano primo che al piano secondo, diversa distribuzione degli ambienti interni, una diversa disposizione delle aperture verso l'esterno, un diverso andamento della scala interna tra il piano terra e il piano primo, la presenza di una scala di collegamento tra il piano primo e il piano secondo), tutte rientranti nella casistica di "modifiche interne e opere di manutenzione straordinaria" e comunque non incidenti sulla volumetria complessiva dell'immobile, eseguite in assenza di titolo abilitativi, rientrando nell'ambito degli interventi subordinati alla Denuncia di Inizio Attività (ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 comma 1 del D.P.R. 380/2001), ed essendo conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e passata, potranno essere sanati dall'eventuale aggiudicatario con "Accertamento di Conformità" (ai sensi e per gli effetti degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001).

Tale procedura comporta la verifica globale dell'immobile ai fini nella normativa sismica e implica la verifica strutturale globale dello stabile nel rispetto della normativa antisismica, ed eventuali adeguamenti se necessari, fino alla produzione del certificato di conformità statica da produrre a corredo dell'istruzione della pratica di accertamento di conformità.

Nello specifico l'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001 stabilisce che *"in assenza della o in difformità della denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro"*.

Per quanto concerne invece terrazza a livello pertinenza del Cespite 1, descritta sia nell'atto di compravendita che nella certificazione notarile, che è stata chiusa per ricavarne un ingresso-disimpegno interno agli ambienti del primo piano, anch'essa è regolarizzabile ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 4/2003, dietro pagamento degli oneri da versare al Comune (€ 50,00/mq.).

Si precisa che, allo stato non pende alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria nei confronti degli immobili in argomento.





TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

Infine si aggiunge che il costo per sanare complessivamente tali abusi, mediante le metodologie prima descritte, tenendo presente che la documentazione tecnica inerente tale permesso a costruire in sanatoria – accertamento di conformità, deve essere presentata da un professionista abilitato, viene stimato approssimativamente in € 8.000,00 comprensivi di oneri sanzionatori e di onorari professionali.

3.k) OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI

**Quesito k): <<ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI, AFFITTATI O LOCATI, INDICANDO IL CANONE PATTUITO, LA SUA CONGRUITA', L'EVENTUALE DATA DI REGISTRAZIONE, LA SCADENZA DEI RELATIVI CONTRATTI NONCHE' 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); >>**

Alla data del 12.03.2018, corrispondente al compiuto accesso peritale, gli immobili oggetto di procedura di esecuzione forzata, (CBSPITE 1 e CBSPITE 2), risultano essere: **“Occupati dalla debitrice esecutata”**, che li ha abitati insieme al marito, ora defunto, anch'egli debitore esecutato.

3.l) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

**Quesito 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 (CITTA', 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 TROVANO, LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI, NONCHE' 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 NONCHE' LE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE, PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E- PER GLI IMPIANTI- LA LORO RISPONDENZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E, IN CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO;>>*

- CESPITE 1: abitazione di tipo economico, sita nel Comune di Paternò (CT), via Girgenti n.24;

Al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60 Part. 1711 sub. 1 graffata con Part. 1712 sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, superficie catastale 88 mq., consistenza 5,5 vani, rendita € 244,28, piano 1, via Girgenti n. 24.

- CESPITE 2: abitazione di tipo popolare, sita nel Comune di Paternò (CT), in via Girgenti n.24;

Al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60 Part. 1712 sub. 1, Categoria A/4, Classe 2, superficie catastale 46 mq., consistenza 3 vani, rendita € 89,86, piano terra, via Girgenti n. 22.

#### Zona

Trattasi di uno stabile dalla forma irregolare, a tre elevazioni fuori terra, realizzato, vista la tipologia costruttiva, presumibilmente negli anni Venti-Trenta del secolo scorso, in zona semicentrale storica, dall'analogia tipologia edilizia economica-popolare per civile abitazione prevalentemente uni-familiare.

Il fabbricato è ubicato in una delle traverse di un'arteria secondaria della città, dal traffico veicolare lento, raggiungibile con l'automobile attraverso strade tortuose, ad una distanza in linea d'aria di circa 400 m. dal centro di pregio dal punto di vista storico monumentale della città.

La zona è provvista di tutte le dotazioni di urbanizzazione primaria; il parcheggio è assicurato dalla pubblica strada (la vicina via Roma) e da autorimesse in numero inadeguato alle utenze.

#### Edificio e composizione interna

All'immobile in argomento si accede dalla via Girgenti al civico 24, una strada tortuosa che si diparte dalla via Roma, che attraversa la città di Paternò lungo il versante sud-ovest.



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

Si accede attraverso un portone in ferro e vetro di larghezza sufficiente a far accedere un'auto, in diretta comunicazione con la via Girgenti per l'appunto, all'interno di un locale posto al piano terra (CESPITE 2), adibito ad autorimessa ma catastalmente censito come abitazione. Da tale ambiente unico si diparte la scala che conduce al primo piano, (CESPITE 1), che è adibito ad abitazione, e presenta un ingresso-disimpegno, un wc, una cucina e tre camere da letto, oltre un ballatoio al servizio di due delle tre camere da letto, prospiciente via Girgenti che occupa quasi per intero il fronte sulla strada pubblica.

Sempre dal primo piano, all'interno del vano scala, si diparte un'ulteriore scala costituita da 2 rampe che giunge al piano secondo, ove trova ubicazione la terrazza praticabile che funge anche quale copertura di gran parte del piano primo, un ballatoio con la medesima estensione di quello al piano primo, un piccolo locale di sgombero in comunicazione con la terrazza e accesso da quest'ultima, coperto da tetto a falda con struttura in legno e tegole.

L'immobile presenta struttura portante in muratura di pietra lavica in conci sbazzati, solai e ballatoi a struttura mista in latero-cemento o in travi IPB e tavelloni, ballatoio prospiciente via Girgenti su mensole in pietra ancorate alla muratura, tramezzature in mattoni forati o in muratura di pietra lavica.

I prospetti presentano intonaco comune per esterni tinteggiato sul fronte di via Girgenti, sui prospetti secondari presentano intonaco costituito da malta di ghiara, in gran parte mancante.

La scala interna è rivestita in marmo, i ballatoi e la terrazza sono pavimentati in piastrelle in segato di marmo, e delimitati da ringhiere in ferro.

Nel complesso il fabbricato, visto dall'esterno, si presenta in discrete condizioni estetiche e di manutenzione, non necessitando allo stato di interventi di particolare rilievo e cura alla struttura, bensì di una ristrutturazione a riguardo solamente delle superfici aggettanti per processi infiltrativi, oltre alla verniciatura delle ringhiere e al ripristino dell'intonaco sui prospetti secondari.

Dati catastali- esposizione

- CESPITE 1: abitazione di tipo economico, sita nel Comune di Paternò (CT), via Girgenti n.24;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

Al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60 Part. 1711 sub. 1 graffata con Part. 1712 sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, superficie catastale 88 mq., consistenza 5,5 vani, rendita € 244,28, piano 1, via Girgenti n. 24.

- CESPITE 2: abitazione di tipo popolare, sita nel Comune di Paternò (CT), in via Girgenti n.24;

Al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60 Part. 1712 sub. 1, Categoria A/4, Classe 2, superficie catastale 46 mq., consistenza 3 vani, rendita € 89,86, piano terra, via Girgenti n. 24.

I due immobili, facenti parte di un unico corpo di fabbrica, dunque trattati come unica unità immobiliare, confinano:

a nord con proprietà [REDACTED]

a est con proprietà [REDACTED]

a sud con proprietà [REDACTED]

a ovest con via Girgenti.

Superfici

Il piano terra presenta altezza utile interna pari a 3,50 m. e una superficie pari a:

34 mq. relativamente alla Superficie Interna Lorda (SIL)

51 mq. relativamente alla Superficie Esterna Lorda (SEL)

Il primo piano presenta altezza utile interna pari a 3,50 m. e superficie pari a:

70 mq. relativamente alla Superficie Interna Lorda (SIL)

89 mq. relativamente alla Superficie Esterna Lorda (SEL)

4 mq. relativamente alla Superficie non residenziale lorda – ballatoio (SNR)

Il secondo piano, costituito dalla terrazza e dal ballatoio, oltre un piccolo locale di sgombero di altezza media 2 m. e superficie di 5 mq. circa, presenta superfici pari a:

5 mq. relativamente alla Superficie Interna Lorda (SIL)

7 mq. relativamente alla Superficie Esterna Lorda (SEL)

36 mq. relativamente alla Superficie non residenziale lorda (SNR), costituita da terrazza + ballatoio di cui 32 mq. la terrazza e 4 mq. il ballatoio.

(cfr. allegato elaborato grafico e allegato fotografico)



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

Superficie commerciale (Sc):

(Agenzia del territorio - OMI e D.P.R. n. 138/1998)

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

MISURAZIONE UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

a) Vani principali e accessori diretti:

- 100% \_\_\_\_\_ pari a  $34+70+5 = 109$  mq.
- 100% dei muri interni e di quelli perimetrali esterni (da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% pertanto fino a uno spessore massimo di 25 cm.) \_\_\_\_\_ pari a  $17+19+2 = 38$  mq.

b) Pertinenze esclusive di ornamento:

- 30% qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e accessori (ballatoi + terrazza); pari a  $(4+4+32) \times 0,3 = (40 \times 0,3) = 12$  mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE = 109+38+12 = 159 MQ. (Sc)

Caratteristiche interne e stato di conservazione

All'interno dell'appartamento, che necessita di una generale manutenzione delle finiture, si hanno le seguenti finiture e dotazioni impiantistiche (cfr. allegato fotografico):

- pavimentazione e battiscopa in gres porcellanato; soglie in marmo;
- pareti intonacate e tinteggiate; pareti del bagno rivestite con maiolica;
- porta d'ingresso in ferro e vetro retinato; infissi interni in legno massello; infissi esterni: finestre in alluminio non a taglio termico e vetrocamera, porte finestre in legno e vetro singolo con serrande avvolgibili in pvc;
- apparecchi igienico sanitari in buono stato e di recente collocazione;

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

- impianto idrico ed elettrico sottotraccia, non di recente realizzazione, impianto di riscaldamento e di condizionamento assenti; scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria;
- ringhiere parapetto dei ballatoi e delle scale in ferro e vetro retinato.

L'immobile necessita di opere di revisione dell'impianto elettrico, dell'impianto di riscaldamento/condizionamento, oltre che di una ripavimentazione omogenea e di una revisione generale di tutti gli elementi di finitura. Necessita altresì della sostituzione degli infissi esterni in legno e vetro singolo con altri a taglio termico.

Impianto elettrico

Non è stata rilevata l'esistenza di alcuna certificazione in merito. Trattasi di impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di punti luce e prese di corrente. Sembra a prima vista conforme alle norme di sicurezza in materia, pertanto non necessita di adeguamento per quanto visibile; si preventiva per il rilascio della relativa certificazione un costo di € 700,00 salvo maggiorazioni rilevabili solo in fase di intervento.

Impianto idrico - sanitario

L'impianto di adduzione e scarico per l'immobile risulta essere costituito con tubazioni interamente murate e sottotraccia/ sottopavimento, di non recente realizzazione con esclusione del bagno, completo in ogni sua parte; necessita di DIRI (Dichiarazione di Rispondenza dell'Impianto) che deve essere redatta da un professionista abilitato per un costo ipotizzato di € 500,00.

Impianto di condizionamento – riscaldamento

Non presente.

Certificazione energetica

In merito alla qualità energetica dell'edificio in base a quanto previsto dall'art. 6 del D. Lgs. 192/2005, come modificato dall'art. 2 del D. Lgs. 311/2006 e come previsto dal D.M. dello Sviluppo Economico del 26.06.2009, l'immobile non è provvisto di A.P.E. (attestato di prestazione energetica). Tale certificazione dovrà essere predisposta da un tecnico professionista abilitato per un costo ipotizzato di € 400,00.

Precisazione: i costi relativi all'adeguamento degli impianti ed alle connesse certificazioni verranno considerati "nell'inquadramento dello stato generale di





TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

manutenzione dell'immobile (cfr. Coefficiente complessivo dell'alloggio / svalutazione)”, quindi in sede di determinazione del valore di mercato del bene.

3.m) DETERMINAZIONE DEL VALORE

**Quesito m): <<DETERMINI IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO, TENENDO CONTO DEL COSTO DELL'EVENTUALE SANATORIA; TENGA CONTO ALTRESI' DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIE PER VIZI DEL BENE VENDUTO, CONSIDERANDO LA RIDUZIONE IN UNA MISURA TRA IL 15% E IL 20% DEL VALORE STIMATO; >>**

Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standards internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV Edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“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 entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Secondo le linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito: *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambi le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Come anticipato al Cap. 2 si procede con la stima seguendo quattro diversi criteri

a) **Stima sintetico – comparativa (superficie commerciale).** Stima mediante utilizzo delle Tabelle OMI (dati forniti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari





TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

dell’Agenzia del Territorio) con adeguata scelta del valore di mercato al metro quadrato fra min e max, opportunamente corretto in relazione alle effettive peculiarità dell’immobile oggetto di stima. Le Tabelle OMI rappresentano un dato ufficiale fornito dall’Agenzia delle Entrate che certamente più di ogni altro è in grado di essere il termometro della continua evoluzione delle dinamiche immobiliari. Si basa sulla comparazione diretta del bene con altri di analoghe caratteristiche di noti apprezzamenti di mercato, rilevati dagli atti notarili stipulati per immobili simili a quello in esame, dalle agenzie immobiliari, su riviste specializzate, su borsini immobiliari, su internet.

b) **Stima analitica**, basata sulla capitalizzazione del reddito ordinario traibile dal bene oggetto di stima (sempre sulla base delle tabelle OMI).

c) **Stima mediante l’utilizzo del software “STIMIM”**. Il programma, dotato di un archivio aggiornato, fornisce in output, per ogni città o quartiere, un prezzo medio unitario di riferimento come dato di base da aumentare o diminuire in base alle caratteristiche specifiche dell’immobile da valutare, della zona, dei provvedimenti autorizzativi e molteplici altri fattori e secondo degli opportuni coefficienti.

Il più probabile prezzo di mercato sarà quello ricavato dalla media dei valori ottenuti utilizzando i 3 diversi metodi.

**a) Stima sintetico – comparativa (superficie commerciale).**

- **CBSPITE 1**: abitazione di tipo economico, sita nel Comune di Paternò (CT), via Girgenti n.24; N.C.B.U. Paternò al Foglio 60 Part. 1711 sub. 1 graffata con Part. 1712 sub. 3, Categoria A/3.
- **CBSPITE 2**: abitazione di tipo popolare, sita nel Comune di Paternò (CT), in via Girgenti n.24; N.C.B.U. Paternò al Foglio 60 Part. 1712 sub. 1, Categoria A/4.

La *superficie commerciale (Sc)* precedentemente calcolata è pari a **159 mq.**

Partendo dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – Anno 2017 Semestre 2°", che per la zona in esame, classificata "Centrale/Centro storico", prevede per le abitazioni di tipo economico in condizioni normali, un valore di mercato, riferito alla superficie lorda, oscillante tra un minimo di € 520,00/mq. e un massimo di € 780,00/mq. (con un valore medio di € 650,00/mq.), e dalla consultazione del "Borsino Immobiliare" nella città di Paternò, per



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

la zona in esame si ha per le abitazioni di tipo economico, in buono stato, un valore oscillante tra un minimo di € 440,00/mq. e un massimo di € 700,00/mq. (con un valore medio di € 570,00/mq.), si è proceduto con un'indagine diretta presso le Agenzie Immobiliari operanti nel circondario dell'immobile in oggetto.

Da tale sondaggio e confronto professionale, basato anche sui valori di cui sopra e da altre varie rilevazioni, è emerso che il **valore medio** di mercato per la zona di riferimento e per immobili simili in condizioni normali è pari a € 600,00 /mq.

Tale valore deve essere aggiornato in funzione dei coefficienti relativi alle caratteristiche proprie dell'immobile in questione e del contesto in cui è collocato.

Tenendo conto delle caratteristiche *funzionali, strutturali, estetiche sociali e di conservazione* dell'edificio, nonché delle caratteristiche *funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione/manutenzione* dell'alloggio oggetto di stima, si ottengono i seguenti coefficienti correttivi globali analizzati separatamente:

- *Coefficiente complessivo dell'edificio*: 0,90 (buono)
- *Coefficiente complessivo dell'alloggio*: 0,90 (buono).

Mediando i due coefficienti si otterrà il *Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione dell'immobile*, che è pari a **0,9**.

Moltiplicando il valore di riferimento di € 600,00/mq. (in condizioni di normalità) per il coefficiente correttivo appena ottenuto, si può dire che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima, viste le sue specifiche condizioni, è pari a:

$$€ 600,00/mq. \times 0,900 = \underline{€ 540,00/mq.}$$

Conoscendo la Superficie Commerciale dell'alloggio ed il valore unitario corretto si ottiene la valutazione dell'immobile (Vm1)

$$\underline{Vm1 = (mq. 159 \times € 540,00/mq.) = € 85.860,00}$$

**b) Stima analitica (per capitalizzazione del reddito).**

Nella stima del valore di un immobile effettuata con tale metodologia applicativa si capitalizza il reddito netto prodotto dallo stesso con un assegnato "tasso di capitalizzazione" mediante la seguente formula:  $V = Rn / t$ .

dove: - V = valore immobile

- Rn = reddito netto prodotto

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

- t = tasso di capitalizzazione

Il reddito netto verrà desunto dal reddito lordo depurato delle spese alle quali si attribuisce il valore  $c = 20\%$ .

Dalle indagini di mercato eseguite come esposto nella precedente sezione risulta che il canone mensile per una unità immobiliare con caratteristiche simili a quella di che trattasi può essere stabilito in €/mq. 2,50 x mese.

Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale pari a mq. 159 si ottiene per l'immobile in questione:

$$\text{€/mq. } 2,50 \times \text{mese} \times 159 \text{ mq.} = \text{€ } 397,50/\text{mese}$$

Conformemente alla metodologia prima applicata, si moltiplica tale valore di riferimento per il coefficiente di svalutazione/rivalutazione dell'immobile, pari a 0,9, ottenendo:

$$\text{€ } 397,50/\text{mese} \times 0,9 = \text{€ } 357,75/\text{mese.}$$

Assumendo i seguenti valori:

$$\text{- Reddito lordo} = \text{mesi } 12 * \text{€/mese } 357,75 = \text{€ } 4.293,00$$

$$\text{- t} = \text{tasso di capitalizzazione} = 3,85 \%$$

$$\text{- c} = \text{incidenza spese generali e fiscali} = 20\%$$

il valore dell'unità immobiliare risulta:

$$\text{Valore di mercato: } R_n * c / t = 4.293,00 * 0,80 / 0,0385 = \text{€ } 89.205,20$$

$$\underline{\underline{\mathbf{Vm2 = € 89.205,20}}}$$

**c) Stima mediante l'utilizzo del software "STIMIM".**

Si riporta il risultato finale ottenuto utilizzando tale metodologia (cfr. relazione completa del software in allegato G):

$$\underline{\underline{\mathbf{Vm3 = € 88.246,26}}}$$

Il valore di mercato attuale definitivo, come sopra dedotto, vista la buona comparabilità dei valori trovati con i diversi criteri, risulterà pertanto dalla media dei valori di cui ai punti a), b) e c).

$$\text{Valore di mercato attuale} = \text{€ } (85.860,00 + 89.205,20 + 88.246,26) / 3 =$$

$$\text{€ } 87.779,49$$

$$\underline{\underline{\mathbf{VM = € 87.779,49 ARROTONDATO A € 87.780,00}}}$$



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
- PERIZIA DI STIMA -

Valore di mercato con i deprezzamenti della stima

ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

RIEPILOGO		
VALORE MERCATO STIMATO = VM		€ 87.780,00
	SANATORIA/OPERE/MANUTENZIONE	- € 8.000,00
	AGGIORNAMENTO CATASTALE	- € 500,00
	<b>VALORE RIFORMULATO</b>	<b>€ 79.280,00</b>

RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standards internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV Edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing”*.

*Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.*

Secondo le linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle espropriazioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *“il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”*.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come **“valore derivato”** dal più probabile valore di mercato in regime libero, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva. Di conseguenza, in dette condizioni di vendita, il valore di mercato è soggetto a dei “differenziali” secondo la seguente presumibile analisi estimativa:



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

**ANALISI ESTIMATIVA II – per la determinazione  
 del valore di mercato in condizioni di vendita forzata**

DECRETO LEGGE 27 Giugno 2015, n. 83 (G.U. n. 147 del 27 Giugno 2015)  
 (modifiche introdotte dall'art. 568 c.p.c. – determinazione del valore  
 dell'immobile)

**CESPITE 1 e CESPITE 2 = LOTTO UNICO**

**Intera proprietà di un immobile in Paternò, via Girgenti n. 24.**

	Mercato finale	Vendita forzata	
<b>VALORI</b>	€ 79.280,00	€ 79.280,00	0%
<i>Mancati redditi tra la data di aggiudicazione e disponibilità del bene.</i>	-	- € 2.774,80	3,5%
<i>Svalutazione prezzi di mercato tra data stima e disponibilità bene</i>	-	- € 1.982,00	2,5%
<i>Deterioramento del bene per scarsa manutenzione tra data stima e disponibilità</i>	-	- € 1.585,60	2%
<i>Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti</i>	-	- € 3.171,20	4%
<i>Spese per pulizia, trasloco dei locali abbandonati</i>	-	- € 1.189,20	1,5%
<i>Spese legali per sfratto se l'immobile risulta occupato</i>	-	- € 1.189,20	1,5%
	<b>€ 79.280,00</b>	<b>€ 67.388,00</b>	
	<b>Ribasso valore</b>	<b>€ 11.892,00</b>	<b>15%</b>

**LOTTO UNICO = Valore di vendita forzata finale = quota 1/1 = € 67.388,00**

**(euro sessantasettemilatrecentoottantotto/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

3.n) UNICO LOTTO O PIU' LOTTI

**Quesito n): <<INDICHI L'OPPORTUNITA' DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIU' 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; >>**

**LOTTO UNICO:**

Intera proprietà di un "Appartamento di tipo economico" sito in zona semicentrale del Comune di Paternò, in via Girgenti n. 24, a 3 elevazioni fuori terra; nello stato di fatto l'alloggio versa in discrete condizioni di manutenzione, esteso su tre livelli, di cui l'ultimo, il piano secondo, costituito da ampia terrazza e ballatoio per complessivi 36 mq., oltre locale di sgombero da 5 mq.; piano terra e piano primo con altezze utili interne pari a 3,5 m.; piano primo costituito da 3 camere da letto, bagno, ingresso – disimpegno, cucina, piano terra costituito da un unico grande ambiente e annessi ripostigli. Piano primo dotato di balcone prospiciente via Girgenti. Superficie commerciale complessiva lorda interna residenziale pari a 147 mq. e non residenziale scoperta (ballatoi e terrazza) pari a complessivi 40 mq.

Catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Paternò l'immobile risulta così censito:

Foglio 60 Part. 1711 sub. 1 graffata con Part. 1712 sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, superficie catastale 88 mq., consistenza 5,5 vani, rendita €244,28, piano 1,

Foglio 60 Part. 1712 sub. 1, Categoria A/4, Classe 2, superficie catastale 46 mq., consistenza 3 vani, rendita €89,86, piano terra,

confine a nord con altro fabbricato, a est e a sud con corti private e a ovest con via Girgenti.

**Valore a base d'asta = € 67.388,00**

**(euro sessantasettemilatrecentoottantotto/00)**





TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
 - PERIZIA DI STIMA -

3.o) DOCUM. FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE

**Quesito o):** <<ALLEGHI IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA (ALMENO UNA FOTO PER VANO) DEGLI IMMOBILI PIGNORATI DIRETTAMENTE IN FORMATO DIGITALE SECONDO LE ALLEGATE "INDICAZIONI" DI CUI AL MOD.1 ED ACQUISISCA LA PLANIMETRIA CATASTALE DEI FABBRICATI;>>

**Vedasi:**

**Allegato B:** Aero - foto della zona + elaborato fotografico interno - esterno.

**Allegato C:** Visure storiche e attuali, mappa catastale, planimetrie catastali.

**Allegato D:** Elaborato grafico dello stabile rilevato nello stato attuale.

3.p) BENE INDIVISO/DIVISIBILITA'

**Quesito p):** <<ACCERTI, NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTA' DI VEDITA 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;>>

**Cespite 1 e cespite 2: (intera quota pignorata)**

L'immobile appartiene nella misura di 1/2 ciascuno indiviso ai due debitori esecutati, di cui uno recentemente deceduto, coniugi. Nel caso in esame la proprietà, per la sua specifica conformazione, non è comodamente divisibile.

3.q) PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA

**Quesito q):** <<NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA' UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI. A TAL FINE DOVRA' INDIVIDUARE LOTTI OMOGENEI, SENZA NECESSARIAENTE FRAZIONARE CIASCUN BENE IN TANTE PARTI QUANTO SONO I LOTTI: OGNI LOTTO DOVRA' CIOE' ESSERE FORMATO DA UNO O PIU' BENI CHE CONSENTANO DI COMPORRE LA QUOTA DEL CONDIVIDENTE, IN MODO CHE LE



*PORZIONI DELL'ALTRO CONDIVIDENTE POSSANO FORMARSI CON I RESTANTI BENI E SALVO CONGUAGLIO IN DENARO (LA CUI ENTITA' NON DOVRA' COMUNQUE ESSERE SUPERIORE AL 20% DEL VALORE DELLA QUOTA); IN ALTRI TERMINI SE NEL PATRIMONIO COMUNE VI SONO PIU' BENI, CIASCUNO DOVRA' ESSERE ASSEGNATO ALLA QUOTA DI VALORE CORRISPONDENTE O QUANTO MENO, DI VALORE PIU' PROSSIMO. NEL FORMARE LE PORZIONI IL C.T.U. DOVRA' TENER CONTO DEL CONCETTO LEGALE DI "INCOMODA DIVISIBILITA'", 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 SERVITU' 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. >>*

Cespite 1 e cespite 2: (intera quota pignorata)

- non è dovuto procedere (cfr. risposta al quesito p)

#### 4. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

##### LOTTO UNICO:

Per l'immobile ubicato in Paternò (CT), alla via Girgenti n. 24, catastalmente identificato al N.C.E.U. al Foglio 60 Part. 1711 sub. 1 graffata con Part. 1712 sub. 3, e al Foglio 60 Part. 1712 sub. 1,

- Il più probabile **valore in libero mercato**, tenuto conto anche degli oneri opponibili all'acquirente, viene di fatto quantificato in **€ 79.280,00**, diconsi Euro settantanovemiladuecentoottanta/00. (cfr. analisi estimativa I)
- Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 67.388,00**, diconsi Euro sessantasettemila trecentoottantotto/00. (cfr. analisi estimativa II)



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. N. 648/2015 R.G.Es.  
- PERIZIA DI STIMA -

**5. ALLEGATI**

- A) Verbale di inizio delle operazioni-sopralluogo e certificato di morte debitore esecutato.
- B) Aero - foto della zona + elaborato fotografico interno - esterno.
- C) Visure storiche e attuali, mappa catastale, planimetrie catastali.
- D) Elaborato grafico dello stabile rilevato nello stato attuale.
- E) Ispezioni ipotecarie per immobile.
- F) Tabella rilevaz. semestrali quotaz. imm. (2° sem. 2017 - Fonte OMI Agenzia Entrate).
- G) Relazione di stima immobile in Paternò, via Girgenti n.24 (Software Stimim).

\* \* \* \* \*

*Ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti, di cui al mandato conferito dalla S.V. Ill.ma, lo scrivente rimette la presente relazione rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.*

Catania, 24 Marzo 2018

L'esperto

Dott. Ing. Giuseppe Cacciato Insilla

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

