

corso per il rilascio **(Si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV.)**.

Per quanto attiene il cespite "1" (ubicato in via Strano 23) esso è al momento adibito a studio professionale da entrambi i debitori eseguiti. Per quanto attiene i cespiti "2" e "3" (ubicati in Calatabiano), essi sono di fatto utilizzati esclusivamente da parte terza che ne detiene il possesso.

p) *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 trovano, 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;*

36

## **Cespite 1 – Paternò Fg. 60 Part. 125 sub. 7**

### **DESCRIZIONE DELL'INTORNO DI APPARTENENZA**

Il bene oggetto di stima è costituito da edificio unifamiliare, ubicato all'interno del centro storico del Comune di Paternò, in via Strano 23, traversa della via Vittorio Emanuele, asse viario principale della parte storica del centro urbano. La via di ubicazione è molto frequentata, con



carattere prevalentemente residenziale e con numerose attività commerciali ai piani terra degli edifici.



Vista della via Strano



Vista della via Vittorio Emanuele in  
prossimità della via Strano.

L'edificio di appartenenza (FF. 1-2) è una costruzione in muratura portante, realizzata in aderenza alle altre, con n° 3 elevazioni fuori terra: il piano terra, eccezion fatta per un'unità immobiliare di altra ditta, è costituito esclusivamente dal portoncino d'ingresso e dalla scala ad unica rampa che conduce al piano I (FF. 4-5). I piani adibiti a residenza sono il primo ed il secondo. Il prospetto sulla pubblica via si presenta rifinito, con un ballatoio al piano I, realizzato con mensole in pietra e ringhiera in ferro; fascia marcapiano, stipiti e architrave in pietra decorano le aperture. Pur nella sua semplicità, l'edificio si presenta in discrete condizioni e spicca nel contesto per la pulizia architettonica. Il fronte laterale, a Sud (F. 3), non appare rifinito, e ciò mette in evidenza gli elementi costruttivi in pietra.



Nel suo insieme confina a Nord ed a Sud con altre ditte, ad Est con la via Strano ed ad Ovest con cortiletto di altra ditta.

## CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

È costituito da n° 2 vani più servizio igienico e ripostiglio al piano primo e n° 2 vani più servizio igienico al piano secondo. I due livelli sono tra loro collegati da scala interna in ferro rivestita in legno. Ogni piano è dotato di pertinenze esclusive.

Si riporta la descrizione dei vani e si allega planimetria di riferimento.

**Vano 1** – Al vano si accede direttamente dal pianerottolo di sbarco della rampa che, dall'ingresso su strada, conduce al piano I. Di fatto è un vano di ingresso, sia agli ambienti al piano, sia, a mezzo scala interna, a quelli del piano superiore. Non è illuminato da luce diretta sebbene un minimo apporto di luce naturale venga fornito dalla finestra presente al piano II, posta sulla parete adiacente la scala. L'ambiente è rifinito con pavimento in listoni di gres posati a tolda di nave. La superficie utile dell'ambiente è di mq 9.90 (esclusa la porzione occupata dalla scala) e l'altezza è di ml 2.90 da pavimento (FF. 6-7).

**Vano 2** - di forma regolare è l'unico vano al piano che prospetta su strada a mezzo portafinestra e ballatoio. È rifinito su parete con carta da parati e pittura lavabile. La pavimentazione è la medesima del corridoio, La sua superficie utile è di mq 24.00 (FF. 8-9).

**Vano 3** – Il vano, adibito a ripostiglio è collocato su lato Est della costruzione. È illuminato naturalmente da una piccola finestra posta in alto. Essendo originariamente destinato a cucinino possiede lo scarico e le adduzioni dell'acqua. L'impianto elettrico è a vista.

La superficie utile è di circa mq 6.00 e l'altezza è la medesima degli altri ambienti (FF. 10-11).





**Vano 4** – sporge su cortiletto di altra ditta, su lato Est, ed è confinante con il pianerottolo di sbarco. Luce ed aerazioni naturali sono garantite dalla portafinestra che dà accesso ad un piccolo ballatoio. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile. La superficie utile è di circa mq 15.70 con medesima altezza degli altri vani (FF. 12-13).

**Vano 5** – è il servizio igienico presente al piano; contrariamente agli altri vani è collocato esternamente all'appartamento ed ad esso si accede esclusivamente dal pianerottolo di sbarco della scala d'ingresso. L'altezza superiore rispetto al livello del piano è superata a mezzo piccola rampa. Di fatto il servizio non è dotato di aerazione naturale. Risulta piastrellato laddove è prevista la presenza di acqua ed è fornito di entrambi i sanitari oltre al lavabo ed una doccia. Ha una superficie utile di circa mq 3.50 (FF. 14-15).

## **Piano II**

**Vano 6** – dalla scala interna (F. 19), realizzata in ferro e legno, si accede direttamente all'ambiente in oggetto. Di ampie dimensioni presenta una portafinestra che affaccia sul terrazzo di pertinenza, lato ovest. Il soffitto è costituito dalla copertura a falda con struttura a vista, in travi di lamellare e finitura in doghe di perlinato. In prossimità della parete ad ovest è presente una piccolissima finestrella posta a quota pavimento. Le pareti sono tinteggiate ed in alcune parziali presentano a vista la muratura portante in pietra lavica. La superficie utile è di mq 24.00 e l'altezza è variabile (FF. 20-21).

**Vano 7** – si accede direttamente dal vano "6". Allo stato dei luoghi è utilizzato come sala riunioni. Il vano presenta una finta copertura lievemente inclinata realizzata con controsoffitto, ed altezza inferiore rispetto a quella reale, di circa ml 3.15. Illuminazione ed aerazione naturali sono ampiamente garantiti da una finestra ed una porta



finestra adiacenti il ballatoio su prospetto interno. Il vano dà ingresso al vano "8". La superficie utile è di mq 18.70 (FF. 22-24).

**Vano 8** – è il servizio igienico al piano. Il pavimento è rialzato rispetto alla quota del vano d'ingresso, presumibilmente per il passaggio delle tubazioni di scarico. Di piccole dimensioni, risulta piastrellato per un'altezza di circa 1.20 da pavimento e tinteggiato per la parte rimanente. È presente una finestrella alta che apporta un minimo di aerazione naturale all'ambiente. La superficie è di mq 3.30 e l'altezza da pavimento è di circa ml 3.00. (FF. 25-26).

### **Perfinenze esclusive**

Al piano Primo sono presenti un ballatoio prospiciente la via Strano, di circa mq 2.20 (F.18), ed un ballatoio su prospetto interno che affaccia su cortiletto di altra ditta, la cui superficie calpestabile è di mq 3.30 (FF.16-17).

Al piano II, su lato Est, prospiciente la strada sono presenti un piccolo terrazzo di superficie utile pari a mq 8.60 (FF. 27-28) e sul lato interno un ballatoio realizzato, in corrispondenza di quello al piano I, di circa mq 2.10.

40

### **Accessori indiretti**

Lungo la scala, che dall'ingresso conduce al piano primo e precisamente all'altezza del pianerottolo che divide in due la rampa, è presente un piccolo vano sottoscala che permetteva, all'origine, di giungere al livello suddetto dal piano terra (porzione di immobile oggi di altra ditta). Oggi è utilizzato come zona di sgombero, sebbene la presenza della scala originaria, lo renda poco fruibile (FF. 32-33).

Al piano II, dal terrazzo lato est, si accede ad un piccolo locale di sgombero sotteso una copertura a falda unica, realizzata in legno e



tegole. Il locale, che è dotato di porta in alluminio, non presenta alcuna apertura verso l'esterno ed è lasciato al rustico, come si evince dal paramento murario a vista, in pietra lavica sulle tre pareti originarie ed in forati sulla parete con la porta d'ingresso (FF. 29-31).

La superficie di calpestio è di circa mq 14.60 sebbene l'altezza, variabile, risulti nettamente inferiore ad 1.50 ml in prossimità alla gronda (FF. 30-31).

### **Dotazione impiantistica**

Sono presenti l'Impianto idrico sottotraccia, l'impianto di riscaldamento a termosifoni (non presente il gas metano), l'impianto elettrico di recente fattura, anch'esso sottotraccia ad eccezione della tubazione con canalina esterna presenti all'interno del ripostiglio al piano I (vano "3"). L'illuminazione artificiale è realizzata con appliques. La climatizzazione è presente solo nei tre ambienti principali, realizzata con split a parete ed unità esterne.

41

---

### **Finiture**

Nel complesso l'immobile si presenta discretamente rifinito, con tinteggiatura a parete o carta da parati. Il rivestimento con piastrelle è visibile solo negli ambienti destinati a servizio igienico. In alcuni punti è visibile il paramento originario in pietra lavica listata (vedi vano "6"). La pavimentazione al piano I è in listoni di gres posati a 45° ed a tappeto in tutti gli ambienti; mentre al piano II è in parquet.

I gradini della scala che conduce al piano I sono in pietra, mentre quelli che portano al piccolo servizio igienico al piano I sono in legno.

Gli infissi sono a taglio termico in alluminio e risultano chiusi con persiane lato strada e cancelletti in ferro lato cortile.

Gli infissi interni sono in legno laccato.

Per quanto attiene i paramenti esterni, eccezion fatta per il prospetto lato strada, risentono di mancanza di manutenzione, presentando segni



di umidità, scrostamenti e crepe dell'intonaco in più punti (vedi terrazzo al piano II). Non si ravvisano comunque problemi di natura statica.

### Condizioni igienico-sanitarie

Gli ambienti si presentano salubri, senza tracce evidenti di umidità che possano dar luogo a muffe ed esfoliazioni; risultano tutti illuminati ed aerati naturalmente, nel rispetto, almeno nei vani principali, dei limiti di legge.

### Cespite 2 – Comune di Calatabiano - Fg. 12 part. 15 sub. 67.

L'immobile in oggetto è un appartamento ubicato al Piano II di un complesso edilizio denominato "Bouganville" ultimato intorno agli anni '90, nel comune di Calatabiano.

La zona di ubicazione è abbastanza centrale, inserita in una porzione del tessuto urbano a vocazione residenziale. Nell'intorno tuttavia, oltre all'ufficio postale, sono presenti alcune attività commerciali e la sede del Comune di Calatabiano.



Vista dell'intorno ed individuazione del complesso "Residence Bouganville"





L'appetibilità degli immobili inseriti nel residence è data dalla vicinanza a centri turistici come Giardini Naxos e Letojanni, tant'è che parte di essi sono adibiti a casa vacanza.

Nel suo insieme il complesso confina a Nord con via Trifilò, a Sud con l'attuale plesso dell'Ufficio postale, ad Est ed ad Ovest con altri complessi edilizi.

Si sviluppa su n° 5 piani fuori terra (incluso il piano sottotetto) adibiti a civile abitazione ed un piano seminterrato destinato a box garage. L'accesso alle scale condominiali di distribuzione avviene dall'ampia corte interna, raggiungibile dal viale di accesso da via Trifilò soldato; la corte da accesso anche al n campo da tennis, alla piscina ed al parco giochi per bambini.



Viale di accesso da Via Trifilò Soldato



Accesso alla corte interna





Corte interna

E' dotato di doppio accesso: il principale, su via Trifilò Soldato al civico 19, avviene da cancello carrabile, che conduce ad un viale ed ai posti auto all'aperto, su lato Nord-ovest (FF. 1-4), ed alla corte interna ed agli spazi attrezzati, su lato Sud-est. Dalla corte si accede alle 6 scale (A, B, C, D, E, F) che collegano i vari appartamenti. Ogni scala condominiale risulta munita di ascensore.

Il secondo accesso avviene da via Pirato (FF. 18-19) e conduce in maniera diretta solo al piano seminterrato, adibito a corsia di manovra e garages. A tale livello sono presenti i contatori delle utenze.

L'appartamento in oggetto risulta ubicato al piano II della scala "D". Trattasi di un bilocale con servizio ed affaccio su prospetto secondario, su lato Nord-ovest. Confina a Nord-ovest con area libera condominiale, a Sudovest e Nord-est con altre ditte al medesimo piano ed a sudest con scala condominiale.

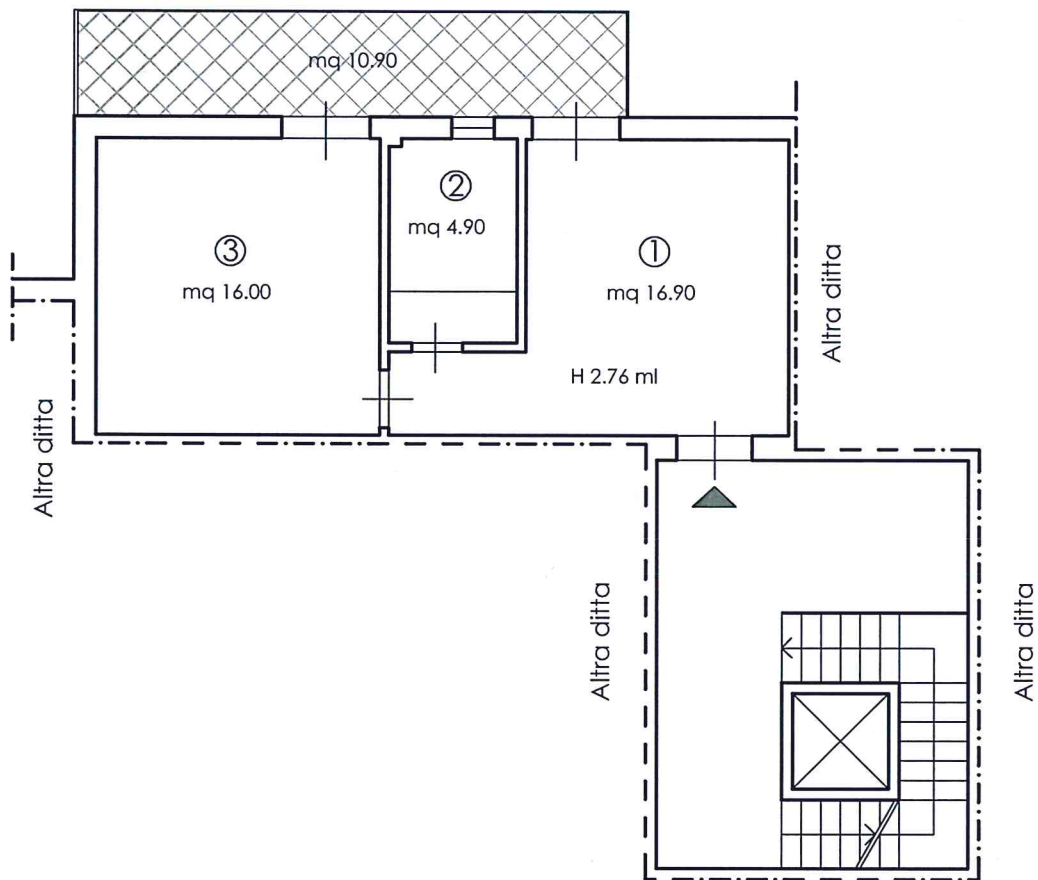
Dal pianerottolo di sbarco si accede direttamente al primo vano d'ingresso.

Per maggiore chiarezza si descrivono i vani presenti e si allega planimetria.

**Vano 1** – è l'ambiente a cui si accede dalla porta d'ingresso; adibito a soggiorno con angolo cucina, ha forma regolare, con una portafinestra, prospiciente il ballatoio posto a Nord-ovest, che garantisce aerazione ed illuminazione diretta. Le pareti sono tinteggiate



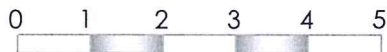
Area condominiale



PIANO PRIMO



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



con pittura lavabile, ad eccezione della porzione occupata dalla cucina, sulla quale risulta posato un rivestimento di mattonelle di piccolo formato (FF.7-8).

La pavimentazione, in mattonelle di gres, è la medesima del vano successivo. Al vano è annessa la piccola porzione di disimpegno (FF. 9-10,) che porta al servizio igienico ed al vano "2", che diversamente dal progetto, non risulta separata da un divisorio. La superficie utile è di circa mq 16.90 e l'altezza da pavimento è di ml 2.76.

**Vano 2** – è adibito a servizio igienico. Presenta un gradino, realizzato certamente per la corretta pendenza degli scarichi, sul quale sono collocati la doccia ed i due sanitari, mentre nella prima porzione al livello degli altri vani è ubicato il lavabo e gli scarichi della lavatrice. L'ambiente è rivestito con piastrelle per circa ml 1.80 e tinteggiato per la restante parte. È presente una finestra che affaccia sul ballatoio e che garantisce aerazione ed illuminazione naturale. La sua superficie utile è pari a mq 4.90 (FF. 11-13).

**Vano 3** – adibito a vano letto è di forma quadrata con porta finestra che affaccia sul ballatoio a Nordovest.

È tinteggiato sulle pareti e pavimentato come vano "1". La superficie utile è di mq 16.00 (FF. 14-15).

### **Pertinenze esclusive**

L'unica pertinenza esclusiva è il ballatoio posto su lato Nord-ovest, con affaccia su area libera condominiale. Risulta pavimentato con mattonelle in gres e delimitato da ringhiera in metallo e separazione laterale in vetro e metallo a mo' di schermatura. La sua superficie utile è di circa mq 10.90 (FF. 16-17).



## **Dotazione impiantistica**

Sono presenti Impianto idrico con tubazione sottotraccia e con acqua calda sanitaria prodotta da uno scaldacqua elettrico ubicato all'interno del servizio igienico.

L'impianto elettrico è anch'esso sottotraccia. L'illuminazione artificiale è del tipo a sospensione e con appliques a soffitto.

## **Finiture**

L'appartamento ha delle modeste finiture, sebbene sia ben tenuto; gli infissi esterni sono a taglio termico con tradizionali imbotti in alluminio ed avvolgibili. Le porte sono in legno tamburato. Sono ravvisabili problemi di umidità da infiltrazione solo sul soffitto del bagno e del vano "3", a ridosso del divisorio tra i due ambienti. Nel servizio igienico lo strato di intonaco, in prossimità di tale zona e del punto luce appare crepato (F. 13).

Nel complesso non si notano pregiudizi statici.

46

---

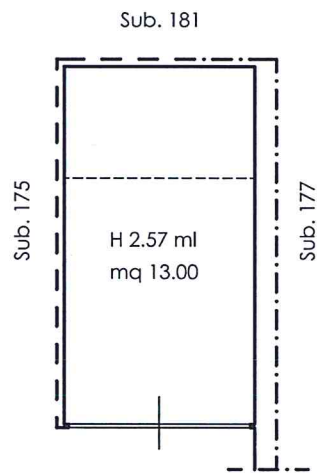
## **Condizioni igienico sanitarie**

Gli ambienti sono tutti adeguatamente illuminati ed aerati poiché le dimensioni degli infissi sono proporzionati.

## **Cespite 3 – Comune di Calatabiano - Fg. 12 part. 15 sub. 176.**

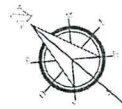
L'unità immobiliare risulta ubicata al piano seminterrato del complesso *Bouganville* come l'immobile precedente. Risulta essere uno dei box realizzati al piano e raggiungibile, o attraverso scala condominiale o da via Pirato, attraverso rampa carrabile che immette direttamente nella corsia di manovra.



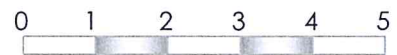


Corsia di manovra

PIANO SEMINTERRATO



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO





Vista ingresso al piano S1 da via Pirato



Vista dell'immobile in oggetto (box n° 176)

Identificato dal n° 176 esso confina nel suo insieme a Nordest con altra ditta, a Sudest ed Sudovest con corsia di manovra ed a Nordovest con box di altra ditta.

L'unità immobiliare è costituita da un vano unico di forma rettangolare al quale si accede da saracinesca prospiciente la corsia di manovra. Allo stato dei luoghi risulta rifinito con battuto di cemento a pavimento e a parete con intonaco solo su lato Sud-est, mentre la restante parete, a confine con altra ditta, è lasciata al grezzo. La superficie utile è di mq 13.00 e l'altezza da pavimento è di ml 2.57. Risulta presente un piccolo soppalco in legno e struttura in profili zincati, ma trattandosi di struttura non presente in progetto, di natura chiaramente amovibile, di essa non si è tenuto conto nel calcolo della superficie commerciale. Il garage risulta provvisto di impianto elettrico (FF. 25-27).

47

- q) *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);

### **Q.1. Calcolo della superficie commerciale.**

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

Per le unità immobiliari adibite a civile abitazione la superficie verrà così computata:

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





comunicanti con i vani principali; si misura sino al contorno esterno e si computa nella misura del 30% sino ai mq 25,00 e nella misura del 10% per la parte eccedente.

Per la categoria catastale "box auto" (C/6) e per la tipologia in oggetto la superficie catastale sarà così determinata:

- **A1- Superficie del vano principale utilizzato al parcheggio dell'autovettura:** la superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune; i muri interni quelli perimetrali esterni ed i pilastri vengono computati per intero fino ad uno spessore max di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% sino ad un massimo di cm 25.

49

## Q.2. METODO DI STIMA ADOTTATO

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

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

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



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

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

## **2° Step – Analisi Borsino Immobiliare**

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

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

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

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

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

## **3° Step – Analisi di mercato**

Sono stati individuati attraverso ricerche presso operatori di settore, immobili in vendita nell'area di interesse, lasciando per quanto possibile solo quelli più vicini per caratteristiche, zona, piano, ecc. agli immobili in oggetto. Per quanto attiene gli immobili adibiti a civile abitazione si è scelto di considerare le abitazioni di *tipologia normale*.



### Q.3. STIMA

#### 1° STEP – VALORI O.M.I.

#### Cespite 1 - Fg. 60 Part. 125 sub. 7



Vista aerea con individuazione dell'immobile in oggetto

51

La zona O.M.I. del Comune di Paternò che comprende il cespite ubicato in via Strano 23 è la **B1, Zona centrale**, comprendente un'area estesa del territorio paternese delimitato dalle vie Vittorio Emanuele, G.B. Nicolosi, Strano, Garibaldi, Circumvallazione, P.zza Umberto, S. Barbara, Piazza Indipendenza.

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**

**Provincia:** CATANIA

**Comune:** PATERNÒ

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO : VIE VITTORIO EMANUELE/P-G.B.NICOLOSI/P-GARIBALDI-STRANO-CIRCUNVALLAZIONE-P.ZE UMBERTO-S.BARBARA-INDIPENDENZAP

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	600	900
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600

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

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

- per gli immobili adibiti ad abitazioni di tipo civile con stato conservativo *normale*, possiamo già ricavare un valore medio in un range che va da un **Vmin** di € 600,00/mq ad un **Vmax** di € 900,00/mq:

**V<sub>MEDIO OMI</sub> = € 750,00/mq**

## 2° STEP –

Il Borsino immobiliare individua la zona dell'immobile in oggetto come zona centrale, con il medesimo perimetro determinato dall'OMI. All'interno delle tre fasce di edifici in cui si trovano gli immobili (prima fascia, fascia media, seconda fascia) si è scelto di considerare la fascia media per l'immobile in questione, individuando dunque le seguenti quotazioni di massima:



 <b>Abitazioni</b> in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>498</b>	Euro <b>657</b>	Euro <b>815</b>

- sono stati individuati un **valore minor** - € 498,00 /mq - , un **valore massimo**- € 815,00/mq – ed un valore medio pari a:

$$V_{\text{MEDIO BORSINO}} = \text{€ } 657,00/\text{mq}$$

### 3° Step – Analisi di mercato

Per quanto attiene la ricerca di mercato presso operatori del settore, si è cercato di trovare dei *comparables* quanto più vicini agli immobili oggetto di stima, applicando, in ultima analisi parametri correttivi che tengano conto delle reali condizioni del bene. La zona di ubicazione degli immobili è abbastanza vasta e copre una zona centrale del tessuto urbano caratterizzato da tipologie edilizie fortemente diversificate.

Nella ricerca dei comparabili è stata applicata una prima scrematura, individuando solo immobili in edifici con non più di due piani fuori terra, posti in un'area prossima a quella dell'immobile in oggetto. Successivamente sono stati applicati degli aggiustamenti, dei correttivi, che tendano a limare le differenze degli stessi rispetto all'immobile oggetto di stima. Tali coefficienti di ponderazione vengono espressi come valori percentuali, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/-20%, facendo a monte le seguenti considerazioni: in merito alla "qualità" se l'immobile oggetto di stima è di qualità superiore al comparativo di confronto il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo; in merito alla "superficie" se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparativo il coefficiente sarà negativo altrimenti positivo; in merito alla "zona" se l'immobile oggetto di stima si trova in una zona più qualificata per la destinazione d'uso che possiede, il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo. In merito alla tipologia questa avrà un valore



negativo essendo il fabbricato in oggetto realizzato in aderenza ad altra costruzione mentre i comparabili sono edifici isolati. Per la trattativa si applica, infine, come detto, un coefficiente del -10% che tenga conto dell'incertezza del mercato.

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

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

**CESPITE 1 - Paternò FG. 60 PART. 125 - SUB. 7 - A/3**

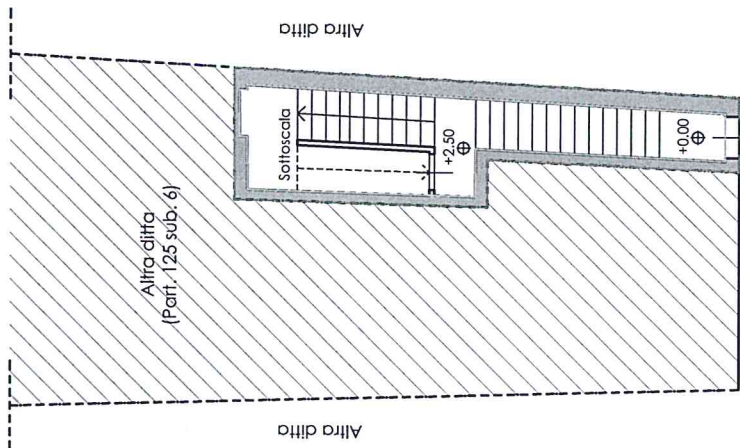
<b>A1</b>	<b>SUPERFICIE PRINCIPALE - Piano terra</b>		
	vani principali Piano terra		<b>19,40</b>
	vani principali Piano I		<b>83,85</b>
	vani principali Piano II		<b>54,30</b>
			<b>157,55</b>
		<b>arrotondata</b>	<b>158,00</b>
<b>B</b>	<b>accessori indiretti comunicanti</b>		
	Loc. sgombero Piano II	<b>18,70</b>	<b>9,35</b>
	Calcolata al 50%		
		<b>arrotondata</b>	<b>9,00</b>
<b>D</b>	<b>Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani principali</b>		
	Ballatoio piano I	5,60	
	Ballatoio piano II	2,20	
	Terrazzo piano II	9,70	
		17,50	
	Calcolata al 30% sino a mq 25	17,50	<b>5,25</b>
	Tot. Superficie arrotondata		<b>5,00</b>
	<b>TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA</b>		<b>172,00</b>

54

La ricerca ha portato all'individuazione dei seguenti immobili, prossimi come ubicazione:



U.I.U. - COMUNE DI PATERNO - FG. 60 PART. 125 SUB. 7



VIA STRANO 23  
PIANO TERRA

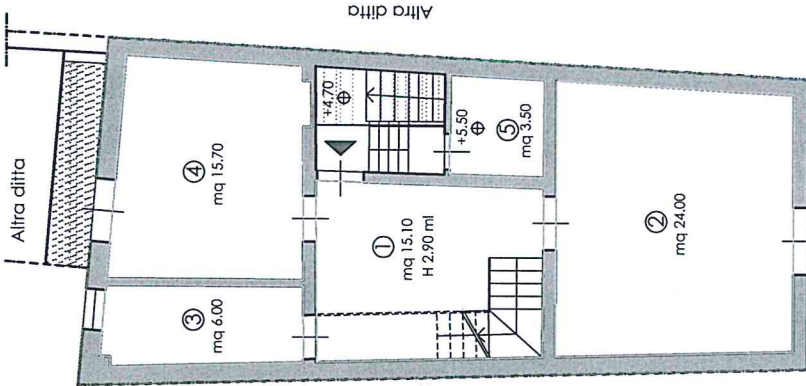
**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

**A1** PERIMETRO SUPERFICI VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI AL LORDO

DEI MURI:  
PIANO TERRA  
MQ 19,40  
PIANO I  
MQ (86,55 - 2,70) = MQ 83,85  
PIANO II  
MQ (58,40 - 4,10) = MQ 54,30  
TOTALE SUPERFICIE: MQ 157,55 ARROTONDANDO MQ 158,00

**TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA: MQ 172,00**

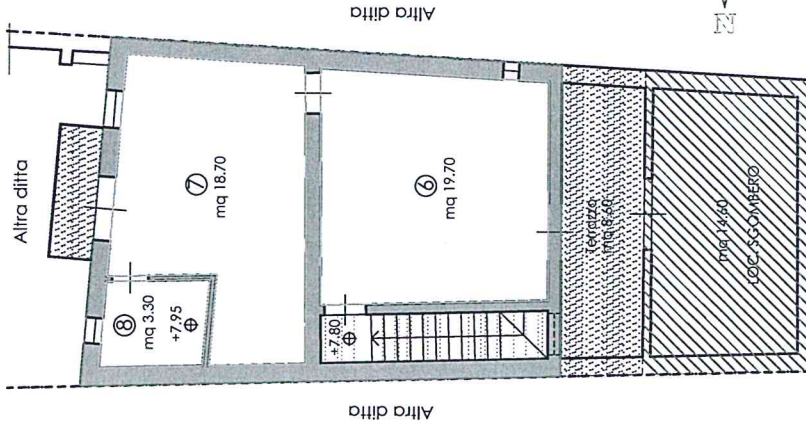
PERIMETRO SUPERFICI NETTE VANI PRINCIPALI (SUP. UTILE NETTA): MQ 106,00



VIA STRANO 23  
PIANO PRIMO

**D** PERIMETRO SUPERFICI PERTINENZE ESCLUSIVE  
ACCESSORIE A SERVIZIO DELL'UNITA':

PIANO I  
BALLATOI: MQ (3,20 + 2,30) = MQ 5,50  
PIANO II  
BALLATOIO+TERRAZZO: (MQ 2,20+MQ 9,70) = MQ 11,90  
TOTALE SUP. ACCESSORI: MQ 17,50  
CALCOLATO AL 30%: SINO A 25 MQ = MQ 5,25 ARROTONDANDO MQ 5,00



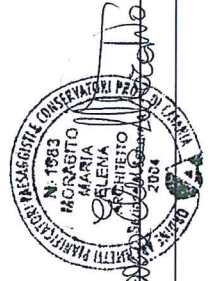
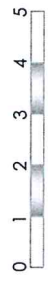
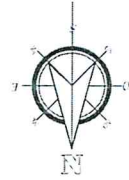
VIA STRANO 23  
PIANO SECONDO

**B** ACCESSORI INDIRETTI COMUNICANTI CON I VANI PRINCIPALI:  
PIANO II

LOC. DEPOSITO: MQ 18,70  
CALCOLATO AL 50% = 9,35 MQ  
circolondolo: MQ 9,00

**TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA: MQ 172,00**

PERIMETRO SUPERFICI NETTE VANI PRINCIPALI (SUP. UTILE NETTA): MQ 106,00



Natura transazione	Ubicazione	Sup. ragg. [mq]	Richiesta	€/mq	Qualità	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE					€/mq ponderato
						Tipologia	Sup.	Traattativa	Abbattimento		
Off. di mercato	Via Garibaldi	180	€ 80.000,00	€ 444,44	5%	-5%	-5%	-10%	-15%	€ 377,78	
Off. di mercato	VIA Garibaldi	130	€ 95.000,00	€ 730,77	5%	-5%	-5%	-10%	-15%	€ 621,15	
Off. di mercato	Via Circumvallazione	160	€ 128.000,00	€ 800,00	5%	-5%	-5%	-10%	-15%	€ 680,00	
<b>Vunitario ponderato</b>										<b>€ 559,64</b>	

**Dalla tabella di cui sopra possiamo stabilire un valore unitario ponderato di riferimento pari ad € 559,64** che risulta, per la zona in questione, lievemente inferiore ai valori OMI. Ciò è da attribuire al fatto che la zona omogenea Omi è abbastanza estesa ed al suo interno confluiscono realtà immobiliari molto differenti, per anno di costruzione, tipologia, superfici, ecc.

Infine, analizzando le caratteristiche dell'immobile (relativamente alle manutenzioni da sostenere sulla porzione esterna dell'immobile) si è ritenuto di applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 5%. Moltiplicando i tre valori medi ottenuti nelle tre fasi per la superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto si ottengono i seguenti valori:

55

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Commerc.	Coeff. Di deprezzamento	Valore
<b>V. MEDIO O.M.I.</b>	€ 750,00	172	5%	<b>€ 122.550,00</b>
<b>V MEDIO BORSINO IMMOB.</b>	€ 657,00	172	5%	<b>€ 107.353,80</b>
<b>V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.</b>	€ 559,64	172	5%	<b>€ 91.445,18</b>

Infine, per interpolazione:

$$\underline{\underline{\text{€ } 122.550,00 \quad + \quad \text{€ } 107.353,80 \quad + \quad \text{€ } 91.445,18 \quad = \quad \text{107.116,33 €}}}$$





Dal valore ottenuto andranno decurtate le seguenti somme calcolate al punto j) pari complessivamente ad € 2.300,00 (comprensivi di spese per pratica catastale).

Sottraendo avremo:

(€ 107.116,33 – € 2.300,00) = € **104.816,33**

Per arrotondamento si ottiene quale valore di stima:

**€ 104.500,00**

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

## **Cespite 2 – Comune di Calatabiano - Fg. 12 part. 15 sub. 67.**

### **1° STEP – VALORI O.M.I.**

La zona O.M.I. del Comune di Calatabiano che comprende il cespite ubicato in via Pirato/via Trifilò soldato è la **B1, Zona centrale**, comprendente un'area delimitata dalle vie Garibaldi, Vittorio Emanuele, Solferino, Ospizio, Umberto I, Battisti, G. Marconi, Cavour.

56

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**

Provincia: CATANIA

Comune: CALATABIANO

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO VIE : GARIBALDI/P - VITTORIO EMANUELE - SOLFERINO - OSPIZIO - UMBERTO I - BATTISTI-G.MARCONI - CAVOUR

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	780	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L

Il segmento preso a riferimento per l'immobile in oggetto è quello di tipo civile con stato conservativo *normale*.

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

- per gli immobili adibiti ad abitazioni di tipo civile con stato conservativo *normale*, possiamo già ricavare un valore medio in un range che va da un **Vmin** di € 520,00/mq ad un **Vmax** di € 780,00/mq:

**V<sub>MEDIO OMI</sub> = € 650,00/mq**

57

## 2° STEP –

Il Borsino immobiliare individua la zona dell'immobile in oggetto come zona centrale, con il medesimo perimetro determinato dall'OMI. All'interno delle tre fasce di edifici in cui si trovano gli immobili (prima fascia, fascia media, seconda fascia) si è scelto di considerare la fascia alta, considerando l'edilizia della zona ed il contesto condominiale nel quale si trova, individuando dunque le seguenti quotazioni di massima:





### Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **463**

Valore medio

Euro **594**

Valore massimo

Euro **726**

Il Borsino individua un **valore minore** - € 463,00 /mq - , un **valore massimo**- € 726,00/mq – ed un valore medio pari a:

$$V_{\text{MEDIO BORSINO}} = \text{€ } 594,00/\text{mq}$$

### 3° Step – Analisi di mercato

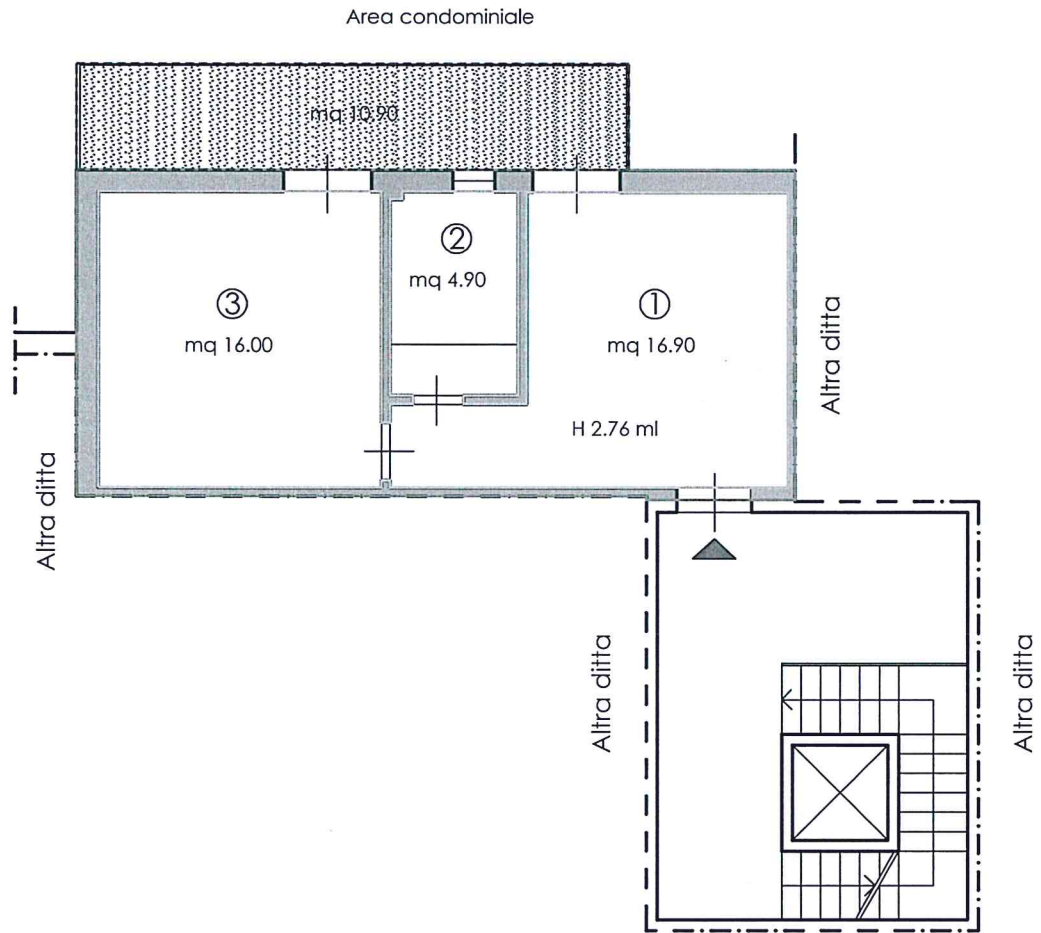
La superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto viene definita come da tabella e grafico apposito:

CESPITE 2 -Calatabiano Fg. 12 Part. 15 sub. 64

<b>A</b>	<b>SUPERFICIE PRINCIPALE</b>		
	vani principali		44,50
		<b>arrotondata</b>	<b>45,00</b>
<b>D</b>	<b>Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani principali</b>		
	Ballatoio Nordovest	11,20	
	Calcolata al 30% sino a mq 25	11,20	3,36
		<b>arrotondata</b>	<b>3,00</b>
	Tot. Superficie		48,00
	<b>TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA</b>		<b>48,00</b>

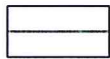
Come per il cespite precedente e con le medesime modalità alla ricerca di comparables quanto più simili all'immobile in oggetto almeno nelle sue caratteristiche essenziali (ubicazioni, metratura, piano, tipologia,





PIANO PRIMO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

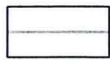


PERIMETRO SUPERFICI VANI PRINCIPALI  
E ACCESSORI DIRETTI AL LORDO DEI MURI:  
MQ 44.90, arroton. MQ 45,00

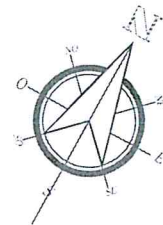


PERIMETRO SUPERFICI PERTINENZE ESCLUSIVE  
ACCESSORIE A SERVIZIO DELL'UNITA' (BALLATOIO):  
MQ 11.20 - CALCOLATO AL 30% SINO A 25 MQ = 3.36 MQ  
arrotondato: MQ 3.00

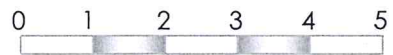
**TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA: MQ 48.00**



PERIMETRO SUPERFICI NETTE VANI PRINCIPALI  
E ACCESSORI DIRETTI (SUP. UTILE NETTA): MQ 38.00



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



ecc.), si applicano poi degli aggiustamenti, dei correttivi, che tendano a limare le differenze degli stessi rispetto all'immobile oggetto di stima.

Nel caso di specie sono stati individuati immobili all'interno del medesimo residence che, dunque, hanno le medesime caratteristiche e le medesime pertinenze condominiale che rendono appetibile l'immobile (la presenza della piscina, del campo tennis, la medesima distanza dal mare e dalle località turistiche, ecc.).

Per la trattativa si applica, infine, come detto, un coefficiente del -10% che tenga conto dell'incertezza del mercato.

La ricerca ha portato all'individuazione dei seguenti immobili, prossimi come ubicazione:

	Natura transazione	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	€/mq	Qualità	Tipologia	Sup.	Trattativa	Abbattim.	€/mq ponderato
1	Off. di mercato	Via Pirato	58	€64.400,00	€1.110,34	-5%	-5%	-	-10%	-20%	€ 888,28
2	Off. di mercato	Via Trifilò Soldato	50	€ 46.000,00	€ 920,00	-	-	-	-10%	-10%	€ 828,00 <sup>59</sup>
3	Off. di mercato	Via Pirato	46	€ 42.000,00	€ 913,04	5%	-	-	-10%	-5%	€ 867,39
<b>Vunitario ponderato</b>											<b>€861,22</b>

Mediando i valori ottenuti otterremo:

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Commerciale	Valore
<b>V. MEDIO O.M.I.</b>	€ 650,00	48	<b>€ 31.200,00</b>
<b>V MEDIO BORSINO IMMOB.</b>	€ 594,00	48	<b>€ 28.512,00</b>
<b>V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.</b>	€ 861,22	48	<b>€ 41.338,56</b>

Per interpolazione si ottiene:

$$\frac{€ 31.200,00 + € 28.512,00 + € 41.338,56}{3} = 33.683,52 €$$

3



Al valore ottenuto andranno sottratte le somme già computate al punto j) per la messa in pristino stimate pari ad € 700,00.

€ 33.683,52 - € 700,00= **€ 32.983,52**

Per arrotondamento si ottiene un valore di stima per l'immobile pari a:

**€ 33.000,00**

Da tale somma iniziale andrà calcolata la quota del diritto di proprietà, spettante al debitore esecutato, rammentando la presenza di un impignorabile diritto di abitazione spettante a terzi.

Per immobile con destinazione d'uso residenziale il diritto di abitazione equivale all'usufrutto e dunque è corretto determinarlo avvalendosi delle tabelle di calcolo dell'usufrutto (Cassazione ordinanza 14406/2018).

Età del possessore del diritto di abitazione: 76 anni

60

Valore della piena proprietà: €33.000,00

Tasso di interesse legale: 1,25%

Coeff. Moltiplicatore: 24

Si ottiene:

valore del diritto di abitazione: € 9.900,00

valore del diritto di proprietà: € 23.100,00

**Per arrotondamento il valore del diritto di proprietà per l'immobile in oggetto è pari a:**

**€ 23.000,00**

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



### Cespite 3 – Comune di Calatabiano - Fg. 12 part. 15 sub. 176.

#### 1° STEP – VALORI O.M.I.

Nella zona O.M.I. del Comune di Calatabiano individuata per il cespite 2, zona la B1, **Zona centrale**, per l'anno 2021, Il semestre, per il box auto si individuano i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Box	NORMALE	480	710

Dalla tabella O.M.I. possiamo ricavare un intervallo di valori che va da un **Vmin** di € 520,00/mq ad un **Vmax** di € 780,00/mq:

**V<sub>MEDIO OMI</sub> = € 650,00/mq**

61

#### 2° STEP –

Il Borsino immobiliare individua nella zona dell'immobile in oggetto le seguenti quotazioni di massima:

Box auto & Autorimesse		
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>319</b>	Euro <b>407</b>	Euro <b>495</b>

Il Borsino individua un **valore minore** - € 319,00 /mq -, **un valore massimo** - € 495,00/mq - ed un valore medio pari a:



$V_{\text{MEDIO BORSINO}} = \text{€ } 407,00/\text{mq}$

### 3° Step – Analisi di mercato

La superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto viene definita come da tabella e grafico apposito:

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**  
CESPITE 3 -Calatabiano Fg. 12 Part. 15 sub. 176

<b>A1</b>	<b>SUPERFICIE PRINCIPALE</b>	
	vano unico	<b>15,40</b>
	Per arrotondamento	<b>15,00</b>
	<b>TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA</b>	<b>15,00</b>

Con le modalità già illustrate la ricerca presso le agenzie immobiliari ha portato all'individuazione dei seguenti immobili, prossimi come ubicazione; si è ritenuto, tuttavia, di applicare come unico coefficiente di detrazione un abbattimento del 10% che tenga conto dell'incertezze del mercato immobiliare:

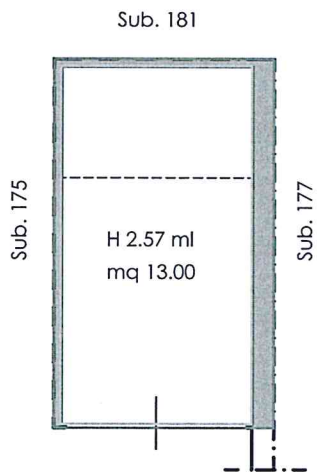
62

	Natura transazione	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	€/mq	Abbattimento	Prezzo/mq
1	Off. di mercato	Via Pirato	10	€ 4.000,00	€ 400,00	-10%	€ 360,00
2	Off. di mercato	Via Trifirò Soldato	15	€ 8.500,00	€ 566,67	-10%	€ 510,00
3	Off. di mercato	Via Pirato	17	€ 9.500,00	€ 558,82	-10%	€ 502,94
					V medio		<b>€ 457,65</b>

Mediando i valori ottenuti otterremo:

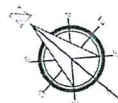






Corsia di manovra

PIANO SEMINTERRATO



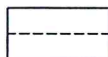
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



PERIMETRO SUPERFICI VANI PRINCIPALI  
E ACCESSORI DIRETTI AL LORDO DEI MURI:  
MQ 15.40, arrotond. MQ 15,00



PERIMETRO SUPERFICI NETTE VANI PRINCIPALI (SUP. UTILE NETTA): MQ 13.00



Proiezione soppalco da rimuovere

PLANIMETRIA DELL'OSTACOLO INFATTO



*Maria Elena Morabito*  
MORABITO MARIA ELENA  
ARCHITETTO  
2004  
C.A.P. 95030  
C.A.P. 95030

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Commerciale	Valore
V. MEDIO O.M.I.	€ 595,00	15	€ 8.925,00
V MEDIO BORSINO IMMOB.	€ 553,00	15	€ 8.295,00
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 457,65	15	€ 6.864,75

Infine, per interpolazione si ottiene:

$$\frac{€ 8.925,00 + € 8.295,00 + € 6.864,75}{3} = 8.028,25 €$$

Al valore ottenuto andranno sottratte le somme già computate al punto j) per la presentazione della Docfa, pari ad € 500,00.

$$€ 8.028,25 - € 500,00 = € 7528,25$$

Da tale somma iniziale andrà calcolata la quota del diritto di proprietà, spettante al debitore esecutato, rammentando anche per questo cespite la presenza di un impignorabile diritto di abitazione.

Fatte salve le considerazioni precedenti si determina il valore della quota del diritto di abitazione:

63

Età del possessore del diritto di abitazione: 76 anni

Valore della piena proprietà (arrotondato): € 7.500,00

Tasso di interesse legale: 1,25%

Coeff. Moltiplicatore: 24

Si ottiene:

valore del diritto di abitazione: € 2.250,00

valore del diritto di proprietà: € 5.250,00

**Per arrotondamento il valore del diritto di proprietà per l'immobile in oggetto è pari a:**

**€ 5.300,00**

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



r) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 % ed il 20% del valore stimato;

### **Cespite 1 - Fg. 60 Part. 125 sub. 7**

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

€ 104.500,00 - 15% = € 88.825,00

Per arrotondamento si ottiene:

**€ 89.000,00**

### **Cespite 2 – Comune di Calatabiano - Fg. 12 part. 15 sub. 67.**

Al valore determinato per il diritto di proprietà (€ 23.000,00) andrà applicata una riduzione che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; si ritiene, visto il contesto, che si possa applicare una percentuale del 10%:

€ 23.000,00 – 10% = € 20.700,00

Arrotondando:

**€ 20.500,00**

### **Cespite 3 – Comune di Calatabiano - Fg. 12 part. 15 sub. 176.**

Al valore determinato per il diritto di proprietà (€ 5.300,00) andrà applicata una riduzione che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; si ritiene, visto il contesto, che si possa applicare una percentuale del 10%:

€ 5.300,00 – 10% = € 4.770,00



Arrotondando:

**€ 4.800,00**

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

Per quanto concerne le operazioni di vendita è stato scelto di procedere alla formazione di n° 2 lotti distinti, il primo dei quali comprendente esclusivamente l'immobile ubicato in Paternò ed il secondo comprendente entrambi gli immobili siti in Calatabiano giacché la presenza del garage potrebbe rendere più appetibile la vendita dell'unità abitativa.

65

### **LOTTO UNO**

Intera proprietà di unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata in Paternò, con ingresso dal civico 23 della via Strano. Ad eccezione della bottega di altra ditta posta al civico 21, occupa per intero l'edificio di appartenenza di n° 3 elevazioni fuori terra, con ingresso dal piano terra e sviluppo sui piani I e II. L'immobile con struttura portante in muratura ha accesso da scala che dal piano terra conduce al piano I. I due piani seguenti sono collegati da scala interna in ferro e legno. Nel suo insieme risulta costituito da n° 6.5 vani catastali; i vani utili sono così distinti: al piano I n° 3 vani, incluso il vano d'ingresso, un servizio igienico realizzato esternamente all'immobile sul pianerottolo di sbarco della scala ed un ripostiglio; al piano II n° 2 vani più servizio igienico. Pertinenze accessorie dirette sono n° 2 ballatoi al piano I, n° 1 ballatoio, n° 1 terrazzino con



annesso locale depositato al piano II. A livello intermedio del vano scala, tra piano terra e piano I, è presente un sottoscala adibito a locale sgombero, nel quale risulta ancora presente un'originaria rampa di scala. La superficie commerciale è pari a mq 172.00 e la superficie utile interna è mq 106.00. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 60 part. 125 sub. 7.

*Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 89.000,00.*

### **LOTTO DUE**

Diritto di proprietà di appartamento ubicato al Piano I del un complesso edilizio "Residence Bouganville" in Calatabiano, con ingresso da via Trifilò Soldato n° 19 e via Pirato s.n.c. e di box auto identificato dal n° 176. All'interno del residence di appartenenza sono presenti intorno all'ampia corte che dà ingresso alle scale condominiali attrezzature comuni, quali un campo da tennis, una piscina ed un'area giochi per bambini, l'appartamento risulta costituito da n° 2 vani più un servizio igienico. All'immobile si accede dalla scala "D", provvista di ascensore condominiale. Di pertinenza dell'immobile è un ballatoio con affaccio su area scoperta condominiale. La superficie commerciale è di mq 48.00, la superficie utile è di mq 38.00. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 12 part. 15 sub. 64, Cat. A/3. Il Box auto, identificato al N.C.E.U. al Fg. 12 part. 15 sub. 176 Cat. C/6, si accede a scala condominiale o da ingresso carrabile da via Pirato. È provvisto di saracinesca. Risulta avere una superficie commerciale di mq 15.00 ed una superficie utile di mq 13.00. Gli immobili del lotto risultano entrambi gravati da un diritto di abitazione.

*Il valore stimato a base d'asta del lotto (solo diritto di proprietà) è di € 25.300,00.*



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

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

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

- Il cespite 1 (via Strano 23) risulta di proprietà esclusiva dei debitori esecutati; per la tipologia planimetrica dell'immobile non si ritiene possibile alcuna divisione.

- Il cespite 2 (via Pirato) è bene indiviso per il quale il debitore esecutato detiene il diritto di proprietà ed il terzo il diritto di abitazione. Il bene non sarebbe in ogni caso suscettibile di divisione.

- Il Cespite 3 (via Pirato) è un box auto costituito da unico vano, bene indiviso per il quale il debitore esecutato detiene il diritto di proprietà ed il terzo il diritto di abitazione. Il bene non sarebbe in ogni caso suscettibile di divisione.

v) *Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con*



*i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

*Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.*

I cespiti in oggetto non rientrano nel seguente caso.

## CONCLUSIONI

### **Sulla base delle considerazioni sopra esposte:**

- Per il **Lotto 1**, costituito dall'intera proprietà di una civile abitazione, identificata al N.C.E.U. del Comune di Paternò dal Fg. 60 part. 125 sub. 7, ubicata in Paternò piani T-I-II, con ingresso dal civico 23 della via Strano si esprime un valore a base d'asta pari ad € € 89.000,00.
- per il **Lotto due**, costituito dal solo diritto di proprietà di una civile abitazione e di un box auto, identificati al N.C.E.U. del Comune di Calatabiano rispettivamente dal Fg. 12 part. 15 sub. 64 e Fg. 12 part. 15 sub. 176, ubicati in Calatabiano, con ingresso da via Trifilò soldato n° 19 e via Pirato s.n.c., si esprime un valore a base d'asta pari ad € 25.500,00.

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita dei beni in



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

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 31/08/2022

Il Ctu

Arch. Maria Elena Morabito





**TRIBUNALE DI CATANIA**

Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 313/2020 R.G.Es.

Promossa da Ibla S.r.l., nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED]

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

Intera proprietà di unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata in Paternò, con ingresso dal civico 23 della via Strano. Ad eccezione della bottega di altra ditta posta al civico 21, occupa per intero l'edificio di appartenenza costituito da n° 3 elevazioni fuori terra. L'immobile ha accesso da scala che dal piano terra conduce al piano I. I due piani seguenti (I-II) sono collegati da scala interna in ferro e legno. Nel suo insieme risulta costituito da n° 6.5 vani catastali; i vani utili sono così distinti: al piano I n° 3 vani, incluso vano d'ingresso, un servizio igienico realizzato esternamente all'immobile sul pianerottolo di sbarco della scala ed un ripostiglio; al piano II n° 2 vani più servizio igienico. Pertinenze accessorie dirette sono n° 2 ballatoi al piano I, n° 1 ballatoio, n° 1 terrazzino con annesso locale deposito, al piano II. A livello intermedio del vano scala, tra piano terra e piano I, è presente un sottoscala adibito a locale sgombero, nel quale risulta ancora presente un'originaria rampa di scala. La superficie commerciale è pari a mq 172.00 e la superficie utile interna è mq 106.00. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 60 part. 125 sub. 7. Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 89.000,00.

**Identificativi catastali****Comune di Paternò**

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
60	125	7		A/3	5	6,5 vani	Mq 172.00; escluse aree esterne mq 167.00	€ 469,98

Indirizzo Via Strano 23 Paternò

**Situazione degli intestati**

Proprietà 1/2 in reg. di comunione dei beni con [REDACTED]  
Proprietà 1/2 in reg. di comunione dei beni con [REDACTED]

**Quota pignorata**

Intera proprietà

**Valore stimato**

€ 89.000,00

Catania 31/08/2022

CTU dott. Arch. Mariagrazia Morabito



**TRIBUNALE DI CATANIA**

Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 313/2020 R.G.Es.

Promossa da Ibla S.r.l., nei confronti di [redacted] e [redacted]

**SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**LOTTO DUE**

Diritto di proprietà di appartamento ubicato al Piano I del complesso edilizio "Residence Bouganville" in Calatabiano, Scala "D", con ingresso da via Trifilò Soldato n° 19 e via Pirato s.n.c. e di box auto, Piano S1 del medesimo complesso, identificato dal n° 176. All'interno del residence di appartenenza sono presenti intorno all'ampia corte che dà ingresso alle scale condominiali attrezzature comuni, quali un campo da tennis, una piscina ed un'area giochi per bambini. L'appartamento risulta costituito da n° 2 vani più un servizio igienico. All'immobile si accede dalla scala "D", provvista di ascensore condominiale. Di pertinenza dell'immobile è un ballatoio con affaccio su area scoperta condominiale. La superficie commerciale è di mq 48.00, la superficie utile è di mq 38.00. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 12 part. 15 sub. 64, Cat. A/3. Il Box auto, identificato al N.C.E.U. al Fg. 12 part. 15 sub. 176 Cat. C/6, ha accesso da scala condominiale "D" o da ingresso carrabile da via Pirato. È provvisto di saracinesca. Risulta avere una superficie commerciale di mq 15.00 ed una superficie utile di mq 13.00. Gli immobili del lotto risultano entrambi gravati da un diritto di abitazione.

Il valore stimato a base d'asta del lotto (solo diritto di proprietà) è di € 25.300,00.

**Identificativi catastali**

**Comune di Calatabiano**

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
12	15	64		A/3	6	2,5 vani	Mq 48.00; escluse aree esterne mq 45.00	€ 180,76
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
12	15	176		C/6	5	14 mq	Tot. 16 mq	€ 43,38

Indirizzo Via Strano 23 Paternò

**Situazione degli intestati**

Proprietà (1/1)  
Abitazione (1/1)

**Quota pignorata**

Intera proprietà in lotto unico

**Valore stimato**

**€ 25.300,00**

Catania 31/08/2022

CTU dott. Arch. Maria Eleonora Morabito

