

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

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**N° 477/2018 R.G.E.**

***G.E. DOTT.ssa FLORIANA GALLUCCI***

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

***PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA***

***DOTT. ING. STEFANIA MARCHESE***

*Via Acicastello 47/A, Acicastello (CT)*

*tel./cell. 349/6923219*

*e-mail stefaniamaria.marchese@gmail.com*

---

---

## SOMMARIO

---

---

<b>SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>2</b>
<b>IDENTIFICAZIONE DEL BENE Ed ACCERTAMENTI</b>	<b>3</b>
<b>DESCRIZIONE E Confini (QUESITO A)</b>	<b>3</b>
<b>CORRETTEZZA DEI DATI (QUESITO B)</b>	<b>4</b>
<b>Titolarità E PROVENIENZA VENTENNALE (QUESITI C/D)</b>	<b>4</b>
<b>Completezza documentazione ex art. 567 (QUESITO E)</b>	<b>4</b>
<b>Formalità pregiudizievoli (QUESITO F)</b>	<b>5</b>
<b>DATI CATASTALI (QUESITO G)</b>	<b>5</b>
<b>DESTINAZIONE urbanistica (QUESITO H)</b>	<b>7</b>
<b>Regolarità edilizia ed urbanistica (QUESITO I)</b>	<b>7</b>
<b>SANABILITA' (QUESITI J/K)</b>	<b>9</b>
<b>Costi necessari per la regolarizzazione urbanistica (QUESITO L)</b>	<b>9</b>
<b>FORMALITA', VINCOLI, ONERI E SPESE (QUESITI M/N/O/P)</b>	<b>10</b>
<b>Stato di occupazione (QUESITO Q)</b>	<b>10</b>
<b>ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA (Quesito R)</b>	<b>11</b>
<b><i>CARATTERISTICHE POSIZIONALI ED ARCHITETTONICHE</i></b>	<b>11</b>
<b><i>Consistenza</i></b>	<b>11</b>
<b><i>parti comuni</i></b>	<b>12</b>
<b><i>Caratteristiche tecnologiche e stato conservativo</i></b>	<b>12</b>
<b>STIMA (QUESITO S)</b>	<b>14</b>
<b>RIDUZIONI (QUESITO T)</b>	<b>17</b>
<b>FORMAZIONE LOTTI (QUESITO U)</b>	<b>18</b>
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (QUESITO V)</b>	<b>18</b>
<b>Elenco degli allegati</b>	<b>19</b>

---

## PREMESSA E INCARICO

---

Con atto di pignoramento immobiliare del 12/04/2018, trascritto in data 09/05/2018, la **Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni** sottoponeva ad esecuzione forzata su tutto quanto incluso su di esso, su ogni accessorio ed aggregato, tutto incluso e nulla escluso, il seguente immobile:

- **Appartamento** sito in Paternò, Via Pantelleria n.8, piano terra, di mq 68, composto di 2 vani ed accessori, censito al NCEU del Comune di Paternò al Fg. 61, Part. 1886, Sub. 4, 5 e 6 (tutti sub ex 2), cat. A4, classe 3.

Con decreto del 29/11/2021, la sottoscritta Ing. Marchese Stefania, con studio in Via Acicastello, 47/A, 95021, Aci Castello (CT), email [stefaniamaria.marchese@gmail.com](mailto:stefaniamaria.marchese@gmail.com), PEC [stefania.marchese@ingpec.eu](mailto:stefania.marchese@ingpec.eu), Tel. 349 6923219, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.A4381 nonché all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio al n° 2915/2003, veniva nominato Consulente tecnico d'ufficio e ne riceveva comunicazione via PEC in data 30/11/2021.

In data 06/12/2021 prestando il giuramento di rito accettava l'incarico con il mandato di rispondere ai quesiti di cui all'allegato 1 del decreto di nomina.

---

## SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

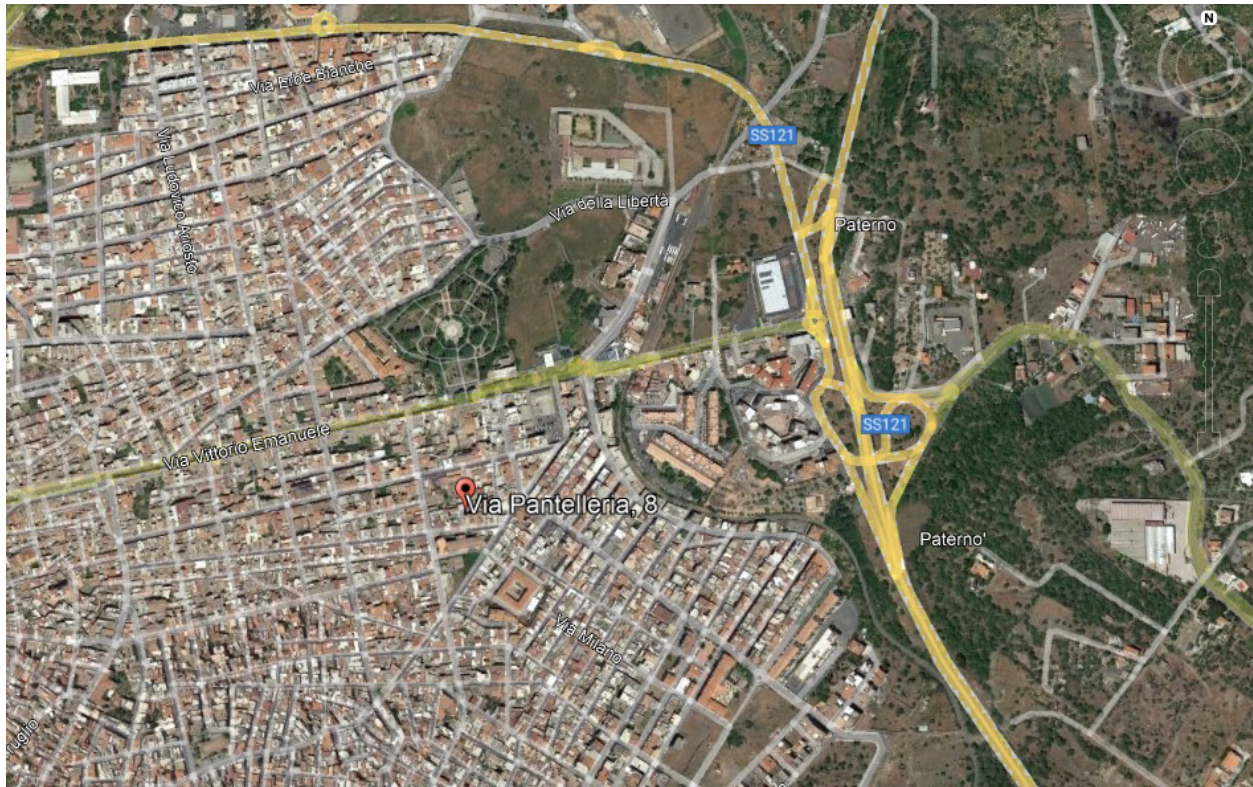
---

In data 03/01/2022 il CTU, previo avviso alle parti mediante PEC (al creditore) e raccomandata AR al debitore, si recava sui luoghi oggetto di causa e dava inizio alle operazioni peritali effettuando i rilievi del caso.

L'elenco dei presenti e le operazioni svolte durante il sopralluogo sono stati riportati nel **Verbale di sopralluogo** di cui **all'Allegato 1** della presente relazione.

Infine il CTU, allo scopo di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile, ha svolto indagini presso gli uffici del Comune di Catania e dell'Agenzia del Territorio.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED ACCERTAMENTI



### DESCRIZIONE E CONFINI (QUESITO A)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da due appartamenti (sub 4 e 5), con annesso vano scala (sub 6), che compongono, nell'insieme, un edificio composto da due piani fuori terra sito in Paternò (CT), Via Pantelleria 8. I due appartamenti posti l'uno al piano terra l'altro al primo piano, confinano entrambi a Nord con part. 1883 e ad Est con la Via Pantelleria; a Sud confinano in parte con pozzo luce in parte con androne (il piano terra) e con particella 1887 (il primo piano); ad Ovest con area di proprietà terzi.

All'appartamento del piano terra attualmente si accede dall'androne della palazzina (*cf. Foto 1-2; Documentazione fotografica di cui all'Alleg.7*). Si precisa che, da progetto originario, l'immobile presenta entrata principale dalla scala comune sul soggiorno laddove è visibile la porta d'ingresso; tuttavia, allo stato attuale, tale apertura è stata murata dal lato della scala.

L'appartamento, a pianta rettangolare, si sviluppa parallelamente all'androne e ad un pozzo luce; lo stesso presenta un soggiorno, una cucina abitabile dalla quale, attraverso un disimpegno, si accede al servizio ed alla camera da letto (*cf. Foto 3-7*).

L'appartamento posto al piano primo presenta accesso direttamente dalla strada attraverso un vano scala comune (*cf. Foto 8*). L'ingresso all'immobile avviene su un corridoio che disimpegna due camere, un salone con angolo cottura, due bagni ed un ripostiglio privo di finestre, attualmente

utilizzato come camera (cfr Foto 9-13). L'abitazione è provvista di un balcone con affaccio sulla via principale (cfr Foto 1). Dal vano scala comune, salendo un'altra rampa si giunge ad un deposito con attrezzi che permette l'accesso ad un terrazzino "a tasca" ricavato dal tetto a falde (cfr Foto 14-15).

Così come citato nell'atto di compravendita del 23/05/1984 a rogito Notaio Francesco Doria (fornito dai debitori e riportato all' **Allegato 2**), l'intero immobile è stato trasferito con relativi diritti e pertinenze, con androne e pozzo luce in comproprietà.

**SI EVIDENZIA** che l'**androne ed il pozzo luce in comproprietà**, identificati in catasto al sub 1, non sono beni oggetto del presente pignoramento, tuttavia è d'uopo osservare che di fatto sussiste, in ogni caso, una servitù in quanto l'appartamento al piano terra, così come citato alla pagina 4 dell'atto di compravendita, presenta porte-finestre comunicanti direttamente con i medesimi (cfr elaborato planimetrico e visura di cui all'Alleg.3).

#### **CORRETTEZZA DEI DATI (QUESITO B)**

Il pignoramento colpisce quote spettanti ai debitori; vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

#### **TITOLARITÀ E PROVENIENZA VENTENNALE (QUESITI C/D)**

L'immobile, così come da certificazione del 30/05/2018 a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, contenuta nel fascicolo e come da titolo di proprietà, è pervenuto ai debitori con *atto di vendita* del 23/05/1984 a rogito Notaio Francesco Doria rep. 50026/29676 trascritto a Catania in data 25/05/1984 ai NN. 29186/18000 da potere di XXXXXXXXXX XXXXXX, così come di seguito riportato:

- **XXXXXXXXXXXX XXXXXX (Proprietà 1/2)**  
Codice fiscale: -----  
Nato a -----
- **XXXXXXX XXXXXX (Proprietà 1/2)**  
Codice fiscale: -----  
Nata a -----

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 (QUESITO E)**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (QUESITO F)**

Dall'esame della certificazione notarile del 12/02/2019 in atti, nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, il bene risulta gravato dalle seguenti formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Iscrizione:** nascente da *atto di mutuo* del 17/10/2005 in notaio Francesco Doria, rep. 81985  
Iscritta a Catania il 28/10/2005  
Reg. gen. 70509 - Reg. part.25029  
Quota: 1/1 sull'intero immobile (ex SUB 2)  
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa  
Contro XXXXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX per la quota di ½ ciascuno
- **Iscrizione: Ipoteca legale**, ruolo esattoriale 150760 del 30/03/2009  
Quota: ½ sull'immobile censito al Fg. 61, Part. 1886, Sub. 4,  
A favore di Serit Sicilia SpA  
Contro XXXXXXXX XXXXXX
- **Trascrizione:** nascente da **Verbale di Pignoramento N° 4043 del 12/04/2018**  
Trascritto a Catania il 09/05/2018  
Reg. gen. 17855 - Reg. part. 13395  
Quota: 1/1 dell'intero immobile (Sub 4, 5,6)  
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa  
Contro XXXXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX per la quota di ½ ciascuno

**DATI CATASTALI (QUESITO G)**

La situazione catastale attuale delle unità immobiliari, come da *visure storiche per immobile* del 29/12/2021 eseguite dal CTU e da elaborato planimetrico fornito dal debitore riportati all' **Allegato 3** della presente relazione, risulta la seguente:

**APPARTAMENTO PIANO PRIMO:**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superf. catast.	Rendita	Piano
	61	1886	4		A/2	5	5,5 vani	97 m <sup>2</sup>	€ 553,90	I

Situazione storica dell'unità immobiliare:

Periodo	Variazione per	Dati catastali (Catasto Fabbricati)
Fino dal 20/10/2008	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 20/10/2008 protocollo n. CT0461651 in atti dal 20/10/2008	

**APPARTAMENTO PIANO TERRA:**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superf. catast.	Rendita	Piano
	61	1886	5		A/4	5	3,5 vani	67 m <sup>2</sup>	€ 169,91	T

Situazione storica dell'unità immobiliare:

Periodo	Variazione per	Dati catastali (Catasto Fabbricati)
Fino dal 20/10/2008	VARIAZIONE del 20/10/2008 protocollo n. CT0461720 in atti dal 20/10/2008 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Fg 61, part.1886, sub 4
Fino dal 08/02/2005	DIVISIONE del 08/02/2005 protocollo n. CT0038101 in atti dal 08/02/2005 DIVISIONE (n. 3184.1/2005)	Fg 61, part.1886, sub 2
Fino dal 23/05/1984	VARIAZIONE del 23/05/1984 in atti dal 29/11/1993 FRAZIONAMENTO (n. 526/1984)	

**SCALA COMUNE:**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consis	Superf. catast.	Rendita	Piano
	61	1886	6						Bene comune non censibile	T-I

Situazione storica dell'unità immobiliare:

Periodo	Variazione per	Dati catastali (Catasto Fabbricati)
Fino dal 20/10/2008	VARIAZIONE del 20/10/2008 protocollo n. CT0461720 in atti dal 20/10/2008 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Fg 61, part.1886, sub 4
Fino dal 08/02/2005	DIVISIONE del 08/02/2005 protocollo n. CT0038101 in atti dal 08/02/2005 DIVISIONE (n. 3184.1/2005)	Fg 61, part.1886, sub 2
Fino dal 23/05/1984	VARIAZIONE del 23/05/1984 in atti dal 29/11/1993 FRAZIONAMENTO (n. 526/1984)	

**Corrispondenza catastale:**

- I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
- Le planimetrie catastali vengono riportate all'**Alleg.4** della presente relazione.

Le stesse risultano conformi all'attuale stato dei luoghi ma difforni dalle planimetrie relative alla Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Adrano per il quale si rimanda al paragrafo "regolarità urbanistica ed edilizia".

**DESTINAZIONE URBANISTICA (QUESITO H)**

La particella entro la quale è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione, così come da *Certificato di destinazione urbanistica* rilasciato dal Comune di Paternò (*cf. Allegato 5 C.D.U.*), nello strumento urbanistico vigente PRG approvato con D. DIR 483 del 05/05/2003, ricade parte in zona B0 zona residenziale di conservazione art.35/ter NTA), ed in minor parte in sede stradale.

**REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA (QUESITO I)**

Sulla scorta della documentazione fornita dai debitori in sede di sopralluogo e dal già nominato CTU, Arch. Antonino Fabio Marco Laudani (*cf. Documentazione urbanistica- Alleg.6*), si è potuto accertare che per gli immobili in oggetto è stata presentata presso il Comune di Paternò la seguente documentazione:

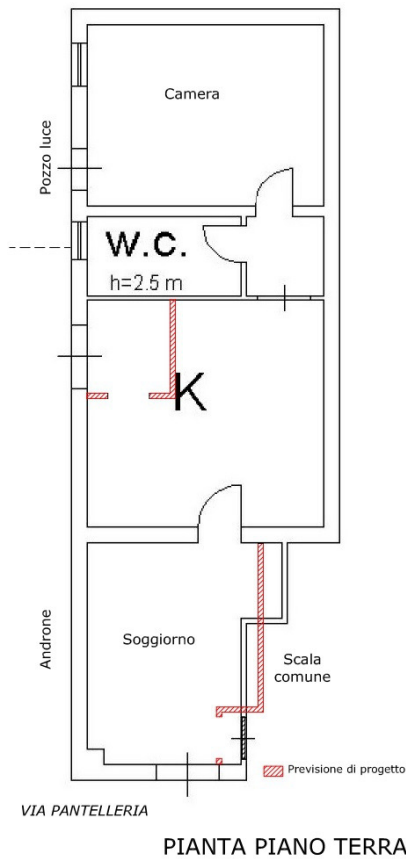
- Concessione edilizia N° 309 del 14/11/2005 prat. 160/2005 in ditta XXXXXXXXXXXX XXXXXX, XXXXXXXX XXXXXX. Per la pratica risulta presentata comunicazione di inizio lavori, ma non risulta agli atti la comunicazione di fine lavori (*cf. Alleg.6*). Per le opere in c.a. è stata depositata la pratica in data 07/12/2005 prot. 83592.
- Così come descritto nell'atto di compravendita del 1984, originariamente l'immobile era costituito da *una casetta a piano terra, composta di due vani, camerino, cucinetta e gabinetto con area sovrastante detti corpi libera ed esclusiva...in virtù di progetto approvato dai competenti organi ma non in conformità allo stesso.*

Successivamente, dietro istanza degli attuali proprietari, veniva rilasciata dal Comune di Paternò la Concessione edilizia N° 309 del 14/11/2005 per una diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare al piano terra e per una sopraelevazione al piano primo.

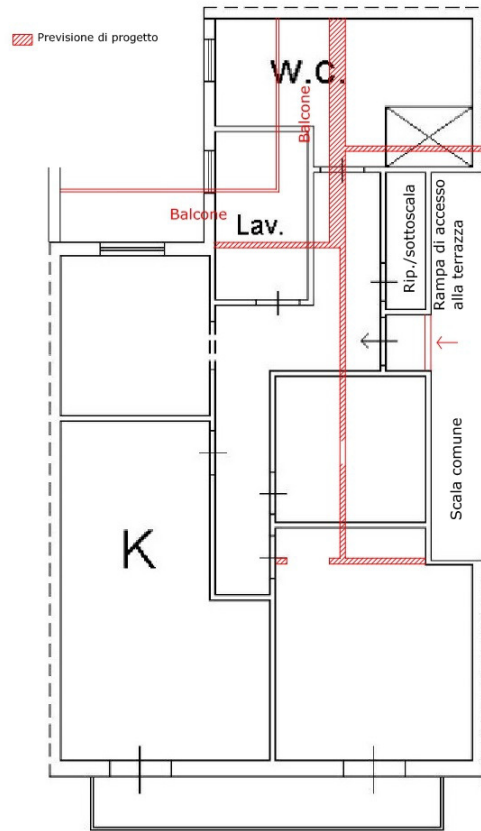
L'analisi della documentazione reperita ha evidenziato incongruenze tra l'attuale stato dei luoghi, coincidente con le planimetrie catastali (depositate nel 2008) e quanto riportato negli elaborati di progetto relativi alla suddetta Concessione edilizia.

Tali difformità vengono evidenziate nelle planimetrie riportate alla pagina successiva: gli elaborati, su base catastale, riportano l'attuale stato dei luoghi sul quale sono state evidenziate in rosso le previsioni del progetto relativo alla suddetta Concessione edilizia.





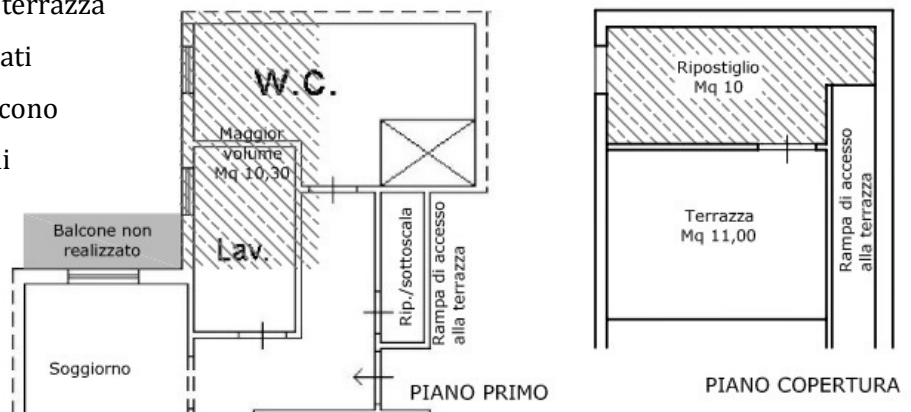
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

- al piano terra si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni; inoltre, come già precedentemente evidenziato, l'ingresso principale dell'immobile sulla scala comune risulta attualmente murato, venendo invece utilizzato l'accesso dall'androne dell'edificio.
- al primo piano si rileva una diversa distribuzione interna ed un ampliamento rispetto il progetto originario, effettuato con aumento di volume e modifica di prospetto.
- al piano copertura è presente un locale ripostiglio ed una terrazza non indicati negli elaborati progettuali che costituiscono pertanto, una modifica di prospetto e della copertura ed un aumento di volume.

INDICAZIONE DELLA MAGGIORE VOLUMETRIA



Sulla base di quanto esposto precedentemente emerge che

**I BENI PIGNORATI NON RISULTANO REGOLARI URBANISTICAMENTE.**

**SANABILITA' (QUESITI J/K)**

Gli immobili non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, c 6, della L 47/85 e dell'art. 46, c 5, del DPR 380/01 in quanto le ragioni del credito sono posteriori al D.L. 269/2003 e, pertanto, non sono sanabili ai fini di quest'ultimo. Tuttavia

- le difformità rilevate nell'unità immobiliare ubicata al piano terra (sub 5) possono essere sanate mediante la presentazione di una CILA in sanatoria in quanto sono inerenti opere interne che non riguardano modifiche delle strutture, né dei prospetti, né della sagoma dell'edificio.
- Per quanto riguarda gli abusi rilevati nell'unità immobiliare ubicata al piano primo (sub 4) e al piano copertura, gli stessi non sono in alcun modo sanabili in quanto, in ogni caso, le modifiche strutturali apportate al progetto originario costituiscono una difformità non sanabile in zona sismica.
- Infine si evidenzia che dovrà essere presentata presso il Comune di Paternò, la Comunicazione di fine lavori tardiva in base all'art. 23, comma 7 del TUE.

**COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (QUESITO L)****IMMOBILE PIANO TERRA- SUB 5**

I costi necessari per la regolarizzazione dell'unità immobiliare in epigrafe sono stati stimati in € **2.500** comprensivi di sanzioni, diritti di segreteria e spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia e per il nuovo accatastamento.

**IMMOBILE PIANO PRIMO- SUB 4**

Per la stima degli abusi non sanabili, sono stati considerati i costi relativi alla demolizione dei volumi eccedenti ed al ripristino dello stato dei luoghi come da progetto depositato.

Gli interventi valutati comprendono pertanto:

Al primo piano

- la demolizione di parte degli ambienti attualmente destinati a WC e lavanderia
- lavorazioni atte al ripristino delle parti demolite, degli impianti e della funzionalità degli ambienti.

Al piano copertura

- La demolizione del locale ripostiglio.

Tenuto conto che si tratterebbe di lavori privati, i costi sono stati stimati, con apposita analisi prezzi effettuata in separati fogli, sulla base sia delle relative voci contenute nel Prezzario unico regionale per i lavori pubblici 2022 sia dei prezzi attuali di mercato delle Imprese.

In siffatta maniera, i costi presuntivi per il ripristino dello stato di progetto, così come descritti precedentemente, ammontano a circa € 5.800.

Alla suddetta sima sono da aggiungere i costi per la comunicazione tardiva di fine lavori valutata approssimativamente in € 1.000,00 per sanzioni ed onorario professionale.

#### **FORMALITA', VINCOLI, ONERI E SPESE (QUESITI M/N/O/P)**

Gli immobili pignorati non risultano gravati da formalità, vincoli e oneri, né da censo, livello o uso civico.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE (QUESITO Q)**

L'appartamento al piano terra risulta occupato dai debitori ivi residenti.

L'appartamento al piano primo risulta occupato, senza titolo, dal figlio dei debitori con la propria famiglia.

## **ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA (QUESITO R)**

### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE**

#### **CARATTERISTICHE POSIZIONALI ED ARCHITETTONICHE**

L'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati è ubicato in una zona centrale del Comune di Paternò in una via di modeste dimensioni nelle immediate vicinanze della strada di viabilità principale, ovvero la Via Vittorie Emanuele, quest'ultima caratterizzata dalla presenza di molteplici esercizi pubblici e commerciali.

La zona è caratterizzata da un tessuto urbano costituito da edifici in linea da due o quattro piani; la maggior parte dei fabbricati, in questa zona, non ha caratteristiche tipologiche ed architettoniche di pregio, né alcuna valenza storica essendo stati realizzati maggiormente tra gli anni '60 e '80.

In particolare gli immobili oggetto di pignoramento presentano caratteristiche tipologiche ed architettoniche tipiche della zona ed, essendo ubicati in zona centrale, usufruiscono agevolmente dei maggiori servizi pubblici e commerciali del Comune.

#### **CONSISTENZA**

La consistenza degli immobili è stata calcolata nelle condizioni di ripristino dello stato originario così come da progetto relativo alla Concessione edilizia (*cfr Allegato 6*).

Ai fini del calcolo, le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

Per la presente valutazione si adotterà come superficie commerciale quella data dalla "*superficie esterna lorda*", comprensiva cioè dei muri interni e perimetrali per intero e di quelli in comunione conteggiati per metà; i riferimenti utilizzati sono stati: la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del Territorio.

**IMMOBILE PIANO TERRA- SUB 5**

Destinazione	Superficie Lorda	Superficie Netta	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,80 mq	55,60 mq	1,00	67,80 mq	3,90 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,80 mq</b>		

**IMMOBILE PIANO PRIMO- SUB 4**

Destinazione	Superficie Lorda	Superficie Netta	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,85 mq	55,60 mq	1,00	86,85 mq	Hm= 3,80 m	I
Balcone e terrazzo	16,90 mq	16,90mq	0,25	4,22 mq		I
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>91,07 mq</b>		

**PARTI COMUNI**

Come già esposto al paragrafo "Descrizione e confini, quesito A" il sub 6 è costituito dal **vano scala** quale bene comune non censibile.

Inoltre **SI EVIDENZIA** che **l'androne ed il pozzo luce**, attualmente identificati in catasto al sub 1, sono stati trasferiti in comproprietà insieme all'intero immobile con atto di compravendita del 23/05/1984 a rogito Notaio Francesco Doria; tuttavia tali parti comuni non sono beni oggetto del presente pignoramento. Si osserva che, sulla base della visura per immobile effettuata dal CTU, gli stessi risultano di proprietà terzi e che di fatto, su tali parti, sussiste una servitù in quanto l'appartamento al piano terra presenta porte-finestre comunicanti direttamente con i medesimi.

**CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E STATO CONSERVATIVO**

La palazzina, realizzata con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, è stata edificata intorno agli anni '70 nella sua parte originaria al piano terra ed elevata di un piano intorno al 2005.

La facciata e le parti comuni del fabbricato versano in buono stato conservativo.

**IMMOBILE PIANO TERRA- SUB 5**

L'appartamento al piano terra è caratterizzato da finiture risalenti all'epoca di realizzazione, quali:

- pavimenti e rivestimenti in ceramica/grès porcellanato;
- tinteggiature con pittura di tipo tradizionale
- infissi in ferro con vetro singolo e persiane in PVC;

L'immobile versa in normali condizioni generali; presenta forma regolare ed è composto da soggiorno, una camera, cucina e bagno.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico sotto traccia non certificato, di impianto idrico funzionante e di acqua calda fornita da scaldabagno elettrico. Lo stesso risulta privo di impianto di riscaldamento; inoltre, non essendo allacciato alla rete comunale di distribuzione del metano, l'erogazione del gas per uso domestico avviene tramite bombola Gpl.

L'abitazione presenta doppia esposizione, ad Est tramite apertura direttamente su strada e a Sud sull'androne e pozzo luce, essendo in tal modo caratterizzato da una scarsa illuminazione ed aerazione.

**IMMOBILE PIANO PRIMO- SUB 4**

L'appartamento al primo piano presenta finiture in ottimo stato conservativo e di più recente realizzazione, essendo stato costruito successivamente al piano terra. Nella fattispecie si rilevano:

- pavimenti e rivestimenti in grès porcellanato e mosaico nel wc;
- tinteggiature con pittura idrolavabile ed in alcune pareti con stucco veneziano
- infissi e persiane in PVC;
- soffitto con travature in legno alternato da controsoffitti in cartongesso

L'immobile versa in ottime condizioni generali; presenta forma regolare e, nelle condizioni di progetto, sarebbe composto da soggiorno, camera, cucina, bagno e terrazzo su pozzo luce.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico sotto traccia non certificato, di impianto idrico funzionante e di acqua calda attualmente fornita da scaldabagno elettrico.

Lo stesso è fornito di impianto di climatizzazione con condizionatori a split; poiché l'immobile non è allacciato alla rete comunale di distribuzione del metano, non è fornito di riscaldamento a radiatori e l'erogazione del gas per uso domestico avviene tramite bombola Gpl.

L'abitazione presenta doppia esposizione ad Est su strada, ed a Sud/Ovest su pozzo luce interno presentando una sufficiente illuminazione ed aerazione.

## STIMA (QUESITO S)

Prima di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, si ritiene opportuno evidenziare l'attuale condizione del mercato immobiliare caratterizzato dalla crisi sociale ed economica causata dalla emergenza sanitaria COVID 19.

A questo si aggiunga che i più recenti decreti recanti misure di incentivazione fiscale con l'erogazione dei bonus in edilizia hanno indotto una movimentazione economica ancora attualmente in via di definizione. Tutto ciò ha creato incertezza anche nel mercato immobiliare, sul quale si ripercuote il disordine economico del particolare momento storico attuale e, di conseguenza, anche nel processo di stima strettamente dipendente dalla variabilità dei dati di input.

Sulla base dei dati più recenti, per la stima degli immobili oggetto di pignoramento, è stato possibile operare secondo il **metodo sintetico comparativo** basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) ed immobili, individuati nel medesimo segmento di mercato, aventi caratteristiche simili e all'incirca della medesima epoca di costruzione (*comparabili*).

La scelta dei comparabili è stata effettuata mediante un'indagine sulle proposte di vendita, pubblicate nei siti internet degli operatori del settore, ritenute attendibili per precisione di informazioni tecniche e report fotografico degli immobili.

In particolare, all'interno del segmento di mercato individuato in una zona circoscritta limitrofa ai cespiti pignorati, sono stati considerati 10 campioni di immobili in vendita.

Sul valore riscontrato è stata effettuata una riduzione dovuta al margine di trattativa tra i prezzi di offerta ed i prezzi reali di vendita, del 10%.

IMMOBILI COMPARABILI	Prezzo di vendita €	Superficie SEL mq	Valore unitario €/mq
UNITA' 1	65.000,00	104,00	625,00
UNITA' 2	85.000,00	90,00	944,44
UNITA' 3	69.000,00	80,00	862,50
UNITA' 4	39.000,00	65,00	600,00
UNITA' 5	43.000,00	61,00	704,92
UNITA' 6	52.000,00	60,00	866,67
UNITA' 7	99.000,00	100,00	990,00
UNITA' 8	85.000,00	90,00	944,44
UNITA' 9	89.000,00	80,00	1.112,50
UNITA' 10	38.000,00	70,00	542,86
	VALORE MEDIO DI OFFERTA		819,33
	riduzione		10,00%
	<b>VALORE MEDIO</b>		<b>737,40</b>

Il valore ottenuto è stato poi ponderato mediante moltiplicazione con il coefficiente globale unico, ovvero il prodotto dei coefficienti di ponderazione che hanno tenuto conto delle caratteristiche peculiari dell'immobile in esame, ovvero quelle sole caratteristiche che contraddistinguono il bene in quanto diverse da quelle che equiparano tutti i campioni di immobili vagliati.

I coefficienti utilizzati vengono riportati nelle tabelle successive:

### IMMOBILE PIANO TERRA- SUB 5

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO					
Piano con ascensore			PCA		X
Piano senza ascensore	Terra: 0,80		PSA	0,800	X
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00		ORI	1,000	X
Esposizione	Su due lati: 1,00		ESP	1,000	X
Affaccio	Su strada e corte interna: 0,90		AFF	0,900	X
Taglio	< mq 70: 1,10		TAG	1,100	X
Balconi	Senza balcone: 1		BAL	1,000	X
Distribuzione	Normale: 1,00		DIS	1,000	X
Luminosità	Poco luminoso: 0,95		LUM	0,950	X
Finitura	Ordinaria: 1,00		FIN	1,000	X
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	+ stabile	MAN	1,000	X
Riscaldamento	Senza: 0,90		RIS	0,900	X
Efficienza energetica	Nella media: 1,00		EFF	1,000	X
Locazione	Libero: 1,00		LOC	1,000	X
Stabile	Nella media della zona: 1,00		STA	1,000	X
Parcheggio	Normale: 1,00		PAR	1,000	X
Trasporti	Nella media della zona: 1,00		TRAS	1,000	X
Traffico	Via silenziosa: 1,05		TRAF	1,050	X
Zona	Nella media della zona: 1,00		ZON	1,000	X
Produttività			PROD		X
Altro			ALT		=
Coefficiente correttivo per stima di locazione			0,711018	Coefficiente correttivo	
				0,711018	

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO - APPARTAMENTO SUB 5 - PIANO TERRA

Prezzo unitario medio (euro/mq)	737,40
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,711
Riepilogo superficie complessiva (mq)	67,80
<b>STIMA DELL'IMMOBILE</b>	<b>€ 35.546</b>

**IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' APPARTAMENTO SUB 5, PIANO TERRA È PARI AD € 35.546.**



**IMMOBILE PIANO PRIMO- SUB 4**

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			
Piano con ascensore		PCA	x
Piano senza ascensore	Primo: 0,90	PSA	0,900 x
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000 x
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000 x
Affaccio	Su strada e corte interna: 0,90	AFF	0,900 x
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000 x
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100 x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 x
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000 x
Finitura	Superiore:		00 x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + sta		00 x
Riscaldamento	Climatizzazione canalizzata: 1,03	RIS	1,030 x
Efficienza energetica	Nella media: 1,00	EFF	1,000 x
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000 x
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000 x
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000 x
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000 x
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050 x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000 x
Produttività		PROD	x
Altro		ALT	=
Coefficiente correttivo per stima di locazione		1,059978	
		Coefficiente correttivo	1,059978

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO - APPARTAMENTO SUB 4 - PIANO PRIMO**

Prezzo unitario medio (euro/mq)	737,40
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	1,059
Riepilogo superficie complessiva (mq)	91,00
<b>STIMA DELL'IMMOBILE</b>	<b>€ 71.062</b>

**IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' APPARTAMENTO SUB 4, PIANO PRIMO È PARI AD € 71.062.**

**RIDUZIONI (QUESITO T)**

Tenuto conto della modalità di vendita dei beni (asta giudiziaria) e della riduzione del prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi, **verrà applicata una riduzione del 15%** dei valori ricavati al paragrafo precedente.

Inoltre, al valore di mercato ottenuto sono stati detratti **i costi per la regolarizzazione edilizia** precedentemente stimati, pertanto:

**IMMOBILE PIANO TERRA- SUB 5**

Valore iniziale	Riduzione	Motivazione	Valore finale
€ 35.546	€ 2.500	<i>Regolarizzazione urbanistica</i>	€ 33.046
€ 33.046	15%	<i>Assenza di garanzia per vizi</i>	€ 28.089

In definitiva, approssimando

**IL VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE SUB 5, PIANO TERRA E' PARI AD € 28.000.**

**IMMOBILE PIANO PRIMO- SUB 4**

Valore iniziale	Riduzione	Motivazione	Valore finale
€ 71.062	€ 6.800	<i>Regolarizzazione urbanistica</i>	€ 64.262
€ 64.262	15%	<i>Assenza di garanzia per vizi</i>	€ 54.622

In definitiva, approssimando

**IL VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE SUB 4, PIANO PRIMO E' PARI AD € 54.600.**

## FORMAZIONE LOTTI (QUESITO U)

### LOTTO 1 - RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**€ 28.000**

Piena proprietà di un appartamento ubicato al piano terra di una palazzina plurifamiliare di sole due unità abitative; composto da soggiorno, camera, cucina, bagno, per una superficie di 68 mq con esposizione su strada e androne.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1886, Sub. 5, Categoria A3**

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore complessivo	Riduzioni	Totale
Appartamento	68 mq	€ 35.500	€ 7.000	€ 28.000
<b>VALORE DI STIMA</b>				<b>€ 28.000</b>

### LOTTO 2 - RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**€ 54.600**

Piena proprietà di un appartamento ubicato al primo piano di una palazzina plurifamiliare di sole due unità abitative; composto da soggiorno, due camere, cucina ed accessori per una superficie di 91 mq; con esposizione su strada e androne, oltre ad un ampliamento ed una terrazza sovrastante urbanisticamente difformi.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1886, Sub. 4, Categoria A2**

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore complessivo	Riduzioni	Totale
Appartamento	90 mq	€ 71.000	€ 16.400	€ 54.600
<b>VALORE DI STIMA</b>				<b>€ 54.600</b>

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (QUESITO V)

La relativa documentazione fotografica viene riportata all'**Allegato 7** della presente relazione.

---

---

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

---

---

- ALLEGATO 1: Verbale di sopralluogo.
- ALLEGATO 2: Atto di compravendita *fornito dai debitori*
- ALLEGATO 3: Visure catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa; *Ag. dell'entrate-Ufficio provinciale territorio.*
- ALLEGATO 4: Planimetria catastale; *Agenzia dell'entrate-Ufficio provinciale territorio.*
- ALLEGATO 5: Certificato di destinazione urbanistica; *Ufficio tecnico Paternò.*
- ALLEGATO 6: Copia documentazione urbanistica; *Ufficio tecnico Paternò.*
- ALLEGATO 7: Documentazione fotografica.
- ALLEGATO 8: Dichiarazione di invio alle parti.
- ALLEGATO 9: Elaborato peritale versione privacy.

La sottoscritta, con la presente relazione, ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto; nel congedarsi, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

**Con Osservanza**  
Catania, 04/03/2020

**Il C.T.U.**  
Dott. Ing. Stefania Marchese