



# TRIBUNALE DI CATANIA

## VI SEZIONE CIVILE

Procedimento n° 231/2018 R.G.Es.

### INDICE

1. Premessa	pag. 1
2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti	pag. 1
3. Descrizione delle operazioni peritali	pag. 6
4. Evasione del mandato:	pag. 9
a) <i>Identifichi esattamente i beni pignorati, [...];</i>	pag. 9
b) <i>verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento [...]</i>	pag. 17
c) <i>verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore [...]</i>	pag. 17
d) <i>accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, [...]</i>	pag. 18
e) <i>segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere [...]</i>	pag. 25
f) <i>accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli</i>	pag. 25
g) <i>provveda alla identificazione catastale dell'immobile [...]</i>	pag. 26
h) <i>indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica [...]</i>	pag. 29
i) <i>accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia [...]</i>	pag. 33
j) <i>Verifichi, inoltre, ai fini della <b>domanda in sanatoria</b> che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili [...]</i>	pag. 38
k) <i>Accerti se i <b>beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi</b>, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, [...]</i>	pag. 40
l) <i>Elenchi ed <b>individui i beni, evidenziandone tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, [...]</b></i>	pag. 40

<i>m) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria</i>	pag. 52
<i>n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in lotti separati [...]</i>	pag. 67
<i>o) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano [...])</i>	pag. 69
<i>p) accerti, nel caso si tratti di <b>bene indiviso</b>, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, [...]</i>	pag. 69
<i>q) Nel caso in cui siano presenti <b>più beni pignorati in quota</b> [...]</i>	pag. 69
5. Conclusioni	pag. 70
Scheda riepilogativa	pag. 71

# TRIBUNALE DI CATANIA

## VI SEZIONE CIVILE

Procedimento n° 1007/2018 R.G.Es.

promosso da Credito Fondiario S.p.A.

contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

### Consulenza Tecnica d'ufficio

1.Premessa – 2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti. 3. Descrizione delle operazioni peritali; 3.1. Descrizione degli immobili; 3.2. Dotazioni impiantistiche; 4. Evasione del mandato: risposta ai quesiti; Metodo di stima; Stima del bene – 5. Conclusioni - 6. Allegati: All. 1 – Verbale delle operazioni peritali; All. 2 – Documentazione fotografica (dalla F.1 alla F.30 per il cespite 1; dalla F. 1 alla F. 26 per il cespite 2), corredata da planimetrie di riferimento; All. 3. Documentazione Catastale: planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa; All. 4 – Documentazione urbanistica Part. 487 subb. 11 e 13; - All. 5 – Documentazione urbanistica Part. 538 subb. 12 e 46; All. 6 - Atto di provenienza Part. 487 subb. 11 e 13; All. 7 - Ispezioni ipotecarie; All. 8. Planimetrie in scala; All. 9 – Comunicazioni alle parti.

#### 1. PREMESSA

La sottoscritta **Dott. Arch. Maria Elena Morabito**, con studio tecnico in Paternò, via Vittorio Emanuele, 358, iscritta al n° 1683 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Catania, con decreto di nomina notificato in data 06/04/2021 e successiva accettazione dell'incarico in data 09/04/2021, riceveva dal G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli della VI Sez. Civile, Esec. mobiliari ed immobiliari del Tribunale di Catania, incarico di C.T.U. nel procedimento 1007/18, promosso dalla Credito Fondiario S.p.A. contro i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED].

#### 2. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Si riassumono di seguito i punti salienti della vicenda:

- La Banca Monte dei Paschi di Siena alla data del 13/01/2016 risultava creditrice nei confronti della Sicilmax s.r.l. con sede in Belpasso,



contrada Rinaudo 15, fraz. Piano Tavola, oltre agli interessi legali maturati della somma di € 231.465,81, così distinta:

- 1) € 62.940,36 quale saldo debitore del conto corrente contraddistinto dal c.c. n° 5556,40;
- 2) € 168.525,45 quale importo in linea capitale delle anticipazioni erogate e rimaste non pagate in esecuzione del rapporto anticipazioni contro cessione di credito contraddistinto col n° 72603713, acceso con contratto del 15/03/2013;

Tale credito è attestato dalle rispettive certificazioni ex art. 50 D.lgs. 385/93, dai rispettivi contratti e dagli estratti conti;

- Con lettere a contratto del 20/06/2008 e 24/12/2008 i sigg. [REDACTED], C.F. [REDACTED], e [REDACTED] C.F. [REDACTED], entrambi residenti in Ragalna via S. Maria di Licodia n° 18, si costituivano quali garanti della Società debitrice per tutte le obbligazioni da questa assunte, o ancora da assumere, sino alla concorrenza in linea capitale di € 360.000,00, oltre interessi di mora;
- In data 27/04/2016 con ricorso per Decreto ingiuntivo, non potendo la s.r.l. adempiere alle obbligazioni assunte, risultati infruttuosi i solleciti di pagamento rivolti ad essa debitrice ed ai suoi garanti, parte precedente ingiungeva alla Sicilmax s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, [REDACTED], nonché ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] di pagare in solido tra loro la somma di € 231.465,81 oltre interessi legali di mora dal 13/01/2016 sino al soddisfo, oltre spese e compensi. Sul presupposto del pericolo di grave pregiudizio nel ritardo, ravvisabile nel fatto che la società debitrice risultava esposta verso il sistema creditizio per partite a sofferenza di oltre un milione di euro, che l'unica concreta garanzia patrimoniale, rappresentata dai cespiti immobiliari di proprietà della società debitrice e dei garanti, risultava parzialmente gravata da formalità pregiudizievoli e, nelle more,

potrebbe essere aggredita da altri creditori, parte procedente chiedeva che ai sensi dell'art. 642 c.p.c. si ingiungesse il pagamento immediato senza dilazione fissando a parte debitrice il termine ai soli fini dell'eventuale opposizione;

- In data 31/05/2016 con Decreto ingiuntivo n° 2192, notificato il 29/07/2016, dichiarato provvisoriamente esecutivo il 17/01/2017, giusta ordinanza del 12/01/2017, il Giud. Dott.ssa Grillo Concetta rilevato il ricorso per ingiunzione, letta la documentazione ingiungeva alla Sicilmax ed ai suoi garanti di pagare in solido la somma di € 231.465,1, oltre interessi di mora e spese di procedura;
- In data 21/06/2018, con contratto di cessione, la Siena N.p.l. 2018 s.r.l. acquistava pro soluto dalla Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. un insieme di crediti, tra i quali la cartella in questione; in virtù di tale contratto intimava ai debitori di pagare in solido, entro dieci giorni da tale precetto, la cifra complessiva € 240.733,29 comprensiva di interessi e spese di procedura; copia del precetto veniva consegnata presso la casa comunale di Ragalna in data 21/06/2018.
- In data 02/10/2018 il Credito Fondiario e per esso la Siena NPL 2018, rimasto infruttuoso il precetto, chiedeva di sottoporre ad esecuzione forzata il compendio immobiliare di parte debitrice:
  - Beni di ██████████ ██████████:
  - Appartamento in Paternò via P. Nenni, piano 4°, Comune di Paternò Fg. 50 part. 538 sub. 12;
  - garage in Paternò via P. Nenni, Fg. 50 part. 538 sub. 146 ;
  - unità immobiliare in Paternò via Emanuele Bellia n° 30, Fg. 51 part. 174 sub. 24;
  - bottega in Paternò, via Vittorio Emanuele 30, Fg. 60 part. 2214 sub. 1;
  - quota parte abitazione popolare in Paternò via Vittorio Emanuele 30, Piano terra Fg. 60 part. 2219 sub. 11;
  - lastrico solare in Paternò via Degli Studi n°7 (in quota parte) Fg. 51 part. 487 sub. 13;
  - abitazione in Paternò via Degli Studi n°7, piano II e III (in quota parte), Fg. 51 part. 487 sub. 13;

Beni di ██████████ ██████████:

- deposito in Ragalna, via Santa Maria di Licodia 18;
- abitazione in Ragalna, via Santa Maria di Licodia 18, Piano terra;

- abitazione in Ragalna, via Santa Maria di Licodia 18, Piano secondo-sottotetto;
- abitazione in Ragalna, via Santa Maria di Licodia 18;
- area urbana in Ragalna, via Santa Maria di Licodia 18 (Fg. 24 part. 1012, cat. F/1);
- terreno sito in Ragalna, f. 24 part. 1002;
- terreno sito in Ragalna, f. 24 part. 1003;
- terreno sito in Ragalna, f. 24 part. 1007;
- terreno sito in Ragalna, f. 24 part. 1008;
- terreno sito in Ragalna, f. 24 part. 1009 (in quota parte);
- lastrico solare in Paternò via Degli Studi n°7 (in quota parte);
- abitazione in Paternò via Degli Studi n°7, piano II e III (in quota parte);
- immobili in via Giovanni Verga, Paternò.

- In data 10/12/2018 l'Avv. Pier Paolo Giacona depositava istanza di vendita per i beni oggetto di pignoramento;
- In data 01/02/2019 veniva depositata istanza di proroga di giorni 60 per il deposito della relazione notarile;
- In data 29/07/2019 parte procedente depositava avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c. informando come eventuali creditori:
  - a) Società Reale Mutua Assicurazioni, quale creditrice ipotecaria giusta iscrizione annotata presso l'Agenzia delle entrate - ufficio provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/12/2017 ai nn° 45714/6194 per il montante complessivo di € 30.000,00;
  - b) Intesa San Paolo quale creditrice ipotecaria giusta iscrizione annotata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/08/2009 ai nn° 47816/12144 per il montante complessivo di € 335.025,94, importo capitale € 167.512,97, dell'istanza di pignoramento sui seguenti immobili:

Per la sig.ra [REDACTED]:

- Appartamento in Paternò via P. Nenni, piano 4°, Comune di Paternò Fg. 50 part. 538 sub. 12;
- Locale box sito in Paternò via P. Nenni, Fg. 50 part. 538 sub. 46 ;

Per il sig. [REDACTED]:

- Piena proprietà di appartamento in Ragalna, censito al N.C.E.U. del Comune di Ragalna al Fg. 24 part. 232 sub. 5;
- Come beni in quota parte:
- Immobile in Paternò, via degli Studi n° 7 Fg. 51 part. 487 sub. 11 e 13;
- In data 08/07/2020 parte procedente ai sensi dell'art. 599 c.p.c. avvisava i sigg. [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED], quali comproprietari degli immobili infra descritti, che si sottoponevano a Decreto ingiuntivo n° 2192, emesso dal Tribunale di Catania, notificato il 29/07/2016, reso esecutivo in data 28/01/2017 ed ad atto di precetto notificato l'11/07/2018 in danno di [REDACTED] [REDACTED] e di [REDACTED] [REDACTED], i seguenti immobili:
- Beni di [REDACTED] [REDACTED]:

Quota 1/3 proprietà dei beni siti in Paternò via E. Bellia 30 e 71:

- a) N.C.E.U. del Comune di Paternò al Fg. 51 part. 174 sub. 24 cat. A/2
- b) al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Fg. 51 part. 2214 sub. 1 cat. C/1
- c) al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Fg. 60 part. 2219 sub. 11 cat. A/4

per i beni di [REDACTED] [REDACTED]:

d) quota 4/6 di beni in Ragalna Fg. 24 part. 1009, part. 567 cat. T

- in data 29/10/2020 l'avv. Pedretti Paolo del Foro degli Avvocati di Brescia si costituiva in giudizio quale difensore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED];
- in data 31/01/2021 il Giud. Dott.<sup>ssa</sup> Mangiameli, letto il ricorso, rilevato il mancato deposito della documentazione catastale nei termini di legge, cioè a dire entro il 10/09/2021, solo in relazione ai cespiti intestati a [REDACTED] [REDACTED], siti in Ragalna e censiti in catasto al Fg. 24, part. 232 sub. 1-2-5-6, nonché al Fg. 24 part. 1012, 1008, 1003, 1007, oltre a quelli

ubicati in Paternò (Ct) e distinti in Catasto al fg. 24, part. 1009, dichiarava inefficace il pignoramento immobiliare limitatamente alle unità immobiliari di [REDACTED] [REDACTED] su indicate alla lettere a-b-c), ed all'unità immobiliare del sig. [REDACTED] [REDACTED] indicata al punto d) e le unità indeterminate nel Comune di Ragalna al fg. 24 part. 232, subb. 1-2-5-6 ed al fg. 24 partt. 1012, 1008, 1002, 1003, 1007, oltre che in Paternò al fg. 60 part. 6957 sub. 1 e 21.

### **3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali si sono svolte in date differenti:

In prima convocazione, come da raccomandata inviata in data 18/02/2021 ai debitori esecutati, venivano fissate operazioni peritali per il giorno 03/03/2021; le stesse, tuttavia, venivano rinviate nel medesimo giorno, per assenza, comunicata alla scrivente, del debitore esecutato. Contattato lo stesso si stabiliva come nuova data del sopralluogo il giorno 09/03/2021.

A tale data, si procedeva al sopralluogo in Paternò dell'immobile ubicato via degli studi al piano II e III e del box auto presente in via Pietro Nenni n° 5 S1.

Nel medesimo stabile del box, risultava impossibile il sopralluogo nel cespite adibito ad abitazione, giacché momentaneamente occupato da altra ditta, con problemi di salute.

Dopo aver dato copia del mandato del Giudice e spiegato l'iter, si procedeva alla ricognizione degli immobili, effettuando contestualmente i rilievi fotografico e metrico ed il confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, previamente recepite dalla sottoscritta a mezzo mandato del Giudice.

#### **Cespite 1 - Fg. 51 Part. 487 sub. 11 e 13 (proprietà [REDACTED]-[REDACTED])**

L'immobile, di proprietà dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], in quota parte pari ad ½ ciascuno, è ubicato al piano II ed al piano III di uno stabile di n° 4 piani



fuori terra, ubicato in Paternò, all'imbocco della via degli Studi traversa della più centrale via Emanuele Bellia.

In sede di operazioni peritali il sig. ██████ mostrava copia del Decreto con il quale veniva annullato, per scadenza dei termini di presentazione della relazione notarile, il pignoramento su buona parte degli immobili presenti nel suddetto atto di pignoramento.

I due piani dell'unità risultano collegati direttamente da scala interna e da scala esterna in metallo, che, dal ballatoio prospiciente via Degli Studi, sbarca sul superiore terrazzo. L'area scoperta al piano III è in parte la copertura dell'immobile sottostante ed in parte (sub. 11), senza alcuna divisione se non un leggero dislivello, è copertura di immobile facente parte della medesima particella castale ma appartenente ad altra ditta. Sulla terrazza di pertinenza risultano presenti un locale con servizio, dotato di propria copertura a falde, ed un ulteriore locale, con distinta struttura di fabbrica. I due corpi, internamente, risultano collegati tra loro.

Per quanto attiene lo stato di fatto dell'immobile si verificavano alcune incongruità nella distribuzione interna.



Foto dell'immobile ubicato in via Degli Studi 7



## Cespite 2 - Fg. 50 Part. 538 sub. 12

Nella medesima giornata veniva effettuato sopralluogo nell'immobile adibito a box auto, sito al piano seminterrato di un edificio di edilizia convenzionata, ubicato in Paternò, via Pietro Nenni nn° 5-7.

Si individuava il box e se ne effettuava contestualmente il rilievo metrico e fotografico.

In seconda convocazione veniva effettuato il sopralluogo nel rimanente immobile pignorato, ubicato in Paternò via Pietro Nenni 5, piano IV. L'immobile fa parte di un complesso denominato "Rinascita 3", costituito da due corpi ad "L" disposti intorno ad una zona centrale adibita a verde condominiale. L'accesso all'unità immobiliare avviene da cancello su strada che, attraverso rampa, conduce al piano di quota dello spazio esterno e del portico, sotto il quale sono stati realizzati gli accessi alle varie scale.

Al momento del sopralluogo, come dichiarato dal debitore esecutato, l'appartamento risultava dato in comodato d'uso a terze persone. Si verificava la perfetta corrispondenza con la planimetria catastale, ad eccezione di una portafinestra erroneamente segnata come finestra.



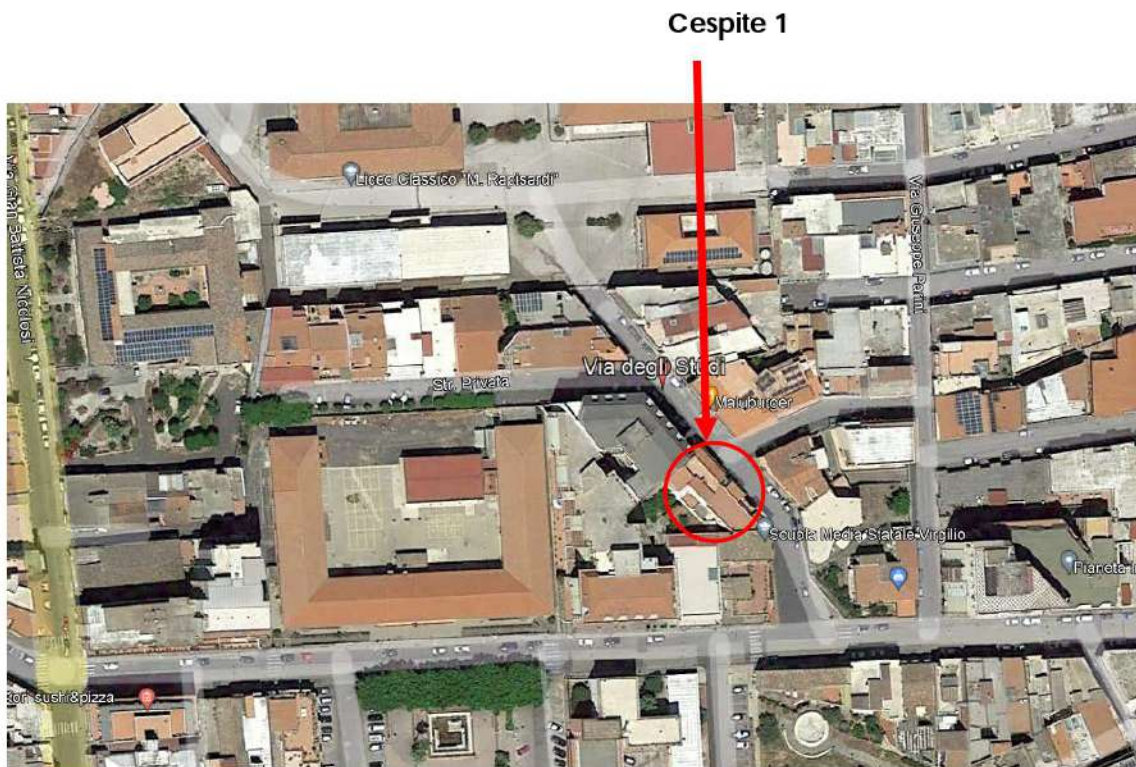
Edificio di edilizia convenzionata di appartenenza dell'immobile sito in via Pietro Nenni 5

#### 4. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato le operazioni peritali, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari presso gli uffici del Comune di Paternò, si risponde ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

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

#### Cespite 1 - Fg. 51 Part. 487 sub. 11 e 13



Vista aerea con individuazione dell'immobile nel tessuto urbano

Il bene pignorato è un'unità immobiliare sita al piano II-III di uno stabile sito in zona centrale del comune di Paternò; il piano terra, adibito ad ingresso e botteghe, ed il piano I sono stati edificati antecedentemente al 1967; i restanti piani, invece, sono stati realizzati senza regolare autorizzazione e per questo oggetto di istanza



di Concessione Edilizia in sanatoria presentata in data 31/07/1986 prot. n° 21005.

Il cespite è composto da due differenti subalterni:

- il sub. 13 costituito dal piano II, dal sovrastante terrazzo e dalla costruzione in esso realizzata;
- il sub. 11 che è un lastrico solare, ubicato al piano III, unificato alla terrazza di copertura del sub. 13 pur essendo, di fatto, copertura di immobile al piano II, appartenente alla medesima particella ma ad altra ditta (ditta originaria degli immobili in oggetto).

Nel suo insieme il cespite confina a Nord con edificio condominiale di altra ditta, a Sud con proprietà della ditta [REDACTED] - [REDACTED], ad Ovest con terrazzo di pertinenza dell'immobile sito al piano I dello stesso stabile ed ad Est con area su via Degli Studi.

Catastalmente risulta così identificato:

Comune di Paternò

Part. 487 sub. 11

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
51	487	11	Area urbana				

Part. 487 sub. 13

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
51	487	13	A/2	4	8 vani	Totale: 174 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 160 m <sup>2</sup>	€ 681,72

Le ditte intestatarie risultano essere, per entrambi i subalterni:

[REDACTED] [REDACTED] per ½ in regime di comunione dei beni

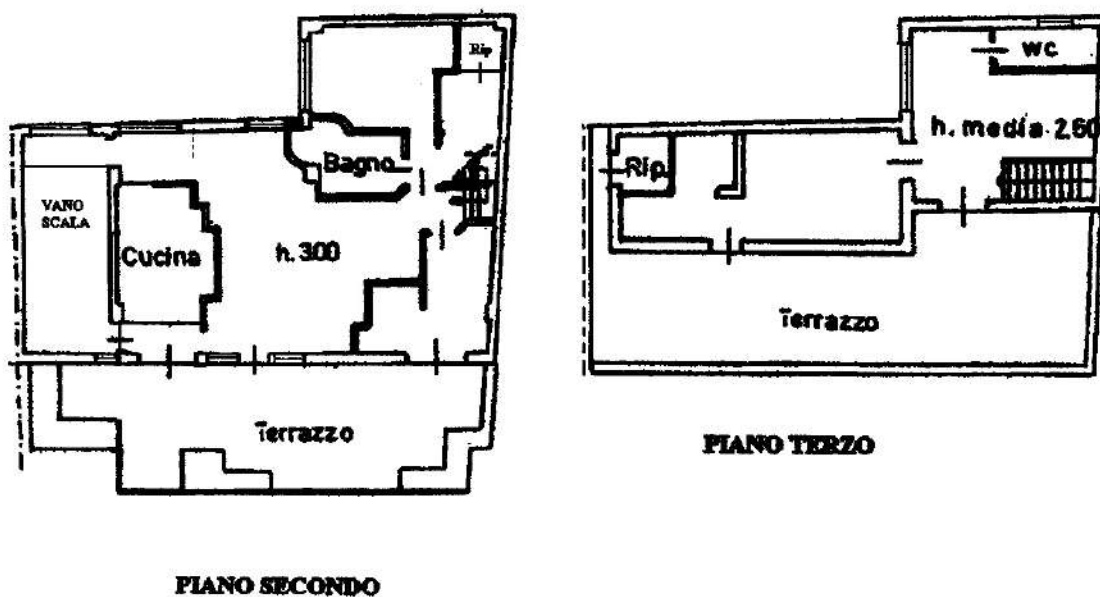
[REDACTED] [REDACTED] per ½ in regime di comunione dei beni.

Per quanto attiene le consistenze:

Il sub. 11 dichiarato come area urbana, che, come detto, è di fatto il proseguimento della terrazza del sub. 13 non ha una definizione catastale che ne permetta la determinazione, la consistenza e la rendita.

L'appartamento (sub. 13) risulta nell'insieme costituito da 8 vani più servizi: nello specifico n° 4 vani con accessorio e servizio igienico ubicati al piano II e due locali (dichiarati come deposito e stenditoio) ed un servizio igienico ubicati al piano III. Pertinenze esclusiva dell'immobile sono il grande terrazzo prospiciente la via Degli Studi al piano II, e la terrazza al piano III alla quale si accede da scala esterna posta sul ballatoio sottostante o dai corpi di fabbrica al piano.

Per quanto attiene i dati catastali essi risultano congruenti.



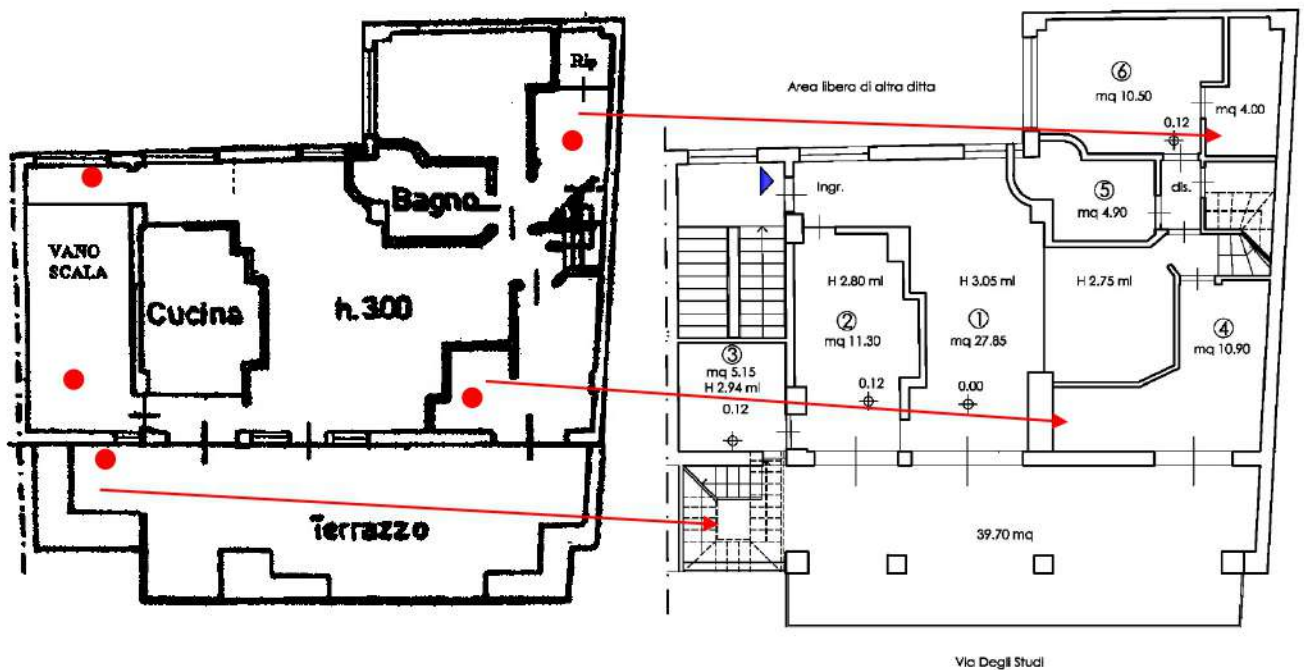
Planimetrie catastali sub. 13

Da confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, vedasi grafico sottostante, si osserva quanto segue:

### **Sub. 13**

piano II

- Per errata rappresentazione grafica nella planimetria catastale l'ingresso all'immobile sembrerebbe segnato a Nordest, laddove, invero è presente il vano lavanderia;
- la lavanderia, realizzata sul pianerottolo, non risulta segnata (ma è regolarmente autorizzata, come si evince da documentazione urbanistica reperita );
- non risulta segnata la scala autoportante in metallo, che dall'esterno conduce al terrazzo del piano superiore;
- Il vano letto adiacente alla zona living (vano "4") ha dimensioni inferiori rispetto alla realtà;
- Lo spazio adiacente al vano detto "6", trasformato in cabina armadio, non presenta più la porta d'ingresso al locale denominato "Rip." E, allo stato di fatto, ha ingresso esclusivo dalla camera.



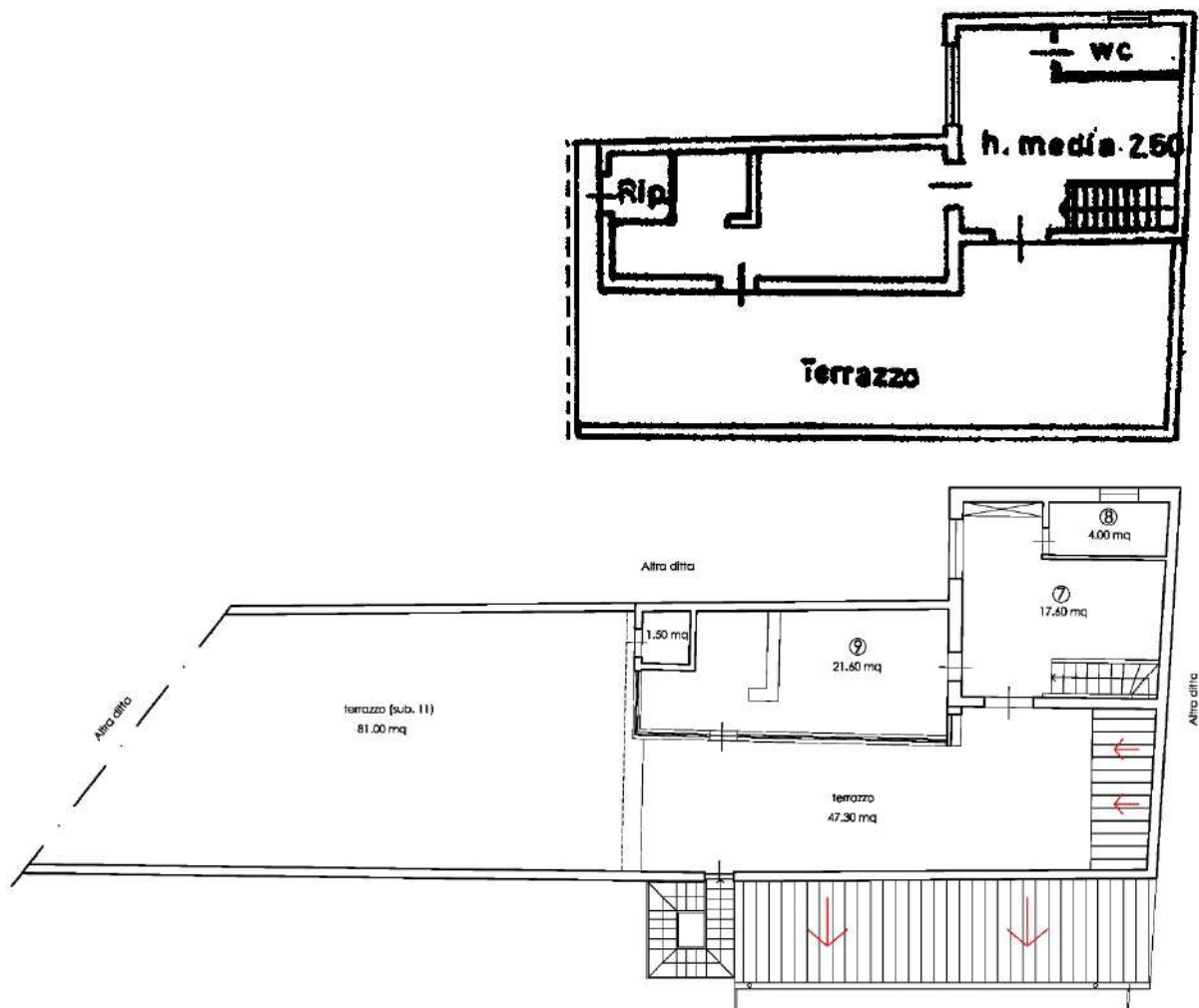
Piano II - confronto planimetria catastale e stato di fatto

### Piano III

- Per errata rappresentazione grafica non risulta rappresentata la finestratura del vano con ripostiglio, ma esclusivamente la porta finestra che dà sul terrazzo;

#### Sub. 11

Non è stato possibile reperire alcuna planimetria catastale del terrazzo, perché mai presentata con modello *Docfa*, sebbene, essendo una pertinenza, concorrerebbe, in percentuale, alla formazione della superficie catastale dell'unità immobiliare.



Piano III - confronto planimetria catastale e stato di fatto



## Cespite 2 - Fg. 50 Part. 538 sub. 12

Il bene pignorato è un'unità immobiliare adibita a civile abitazione sita al piano IV di uno stabile sito in contrada Ardizzone, in zona di nuova espansione, caratterizzata quasi totalmente da edilizia convenzionata.

Nella fattispecie, fa parte di un complesso "Rinascita 3" sita in via Pietro Nenni, con ingresso pedonale dal civico 5, costituito da due corpi di fabbrica di n° 6 piani fuori terra; il piano terra, posto a quota inferiore rispetto alla quota stradale, risulta occupato dall'area condominiale a verde, collocata al centro, e dal portico che dà accesso agli ingressi delle varie scale ed alle botteghe.

L'unità immobiliare risulta composta da 4 vani abitabili, un piccolo ripostiglio, servizio e doppio servizio. Di pertinenza esclusiva, i due ballatoi, l'uno con affaccio sull'area a verde d'ingresso al complesso, l'altro prospiciente la scivola condominiale.



Vista aerea del tessuto urbano del Comune in prossimità dell'immobile.

Nel suo insieme l'appartamento confina a Nord con area libera condominiale, a Sud con scivola condominiale di accesso al piano seminterrato, ad Est con area

condominiale e via P. Nenni, ad Ovest con scala condominiale ed appartamento di altra ditta.

Dal punto di vista catastale l'unità immobiliare è così identificata:

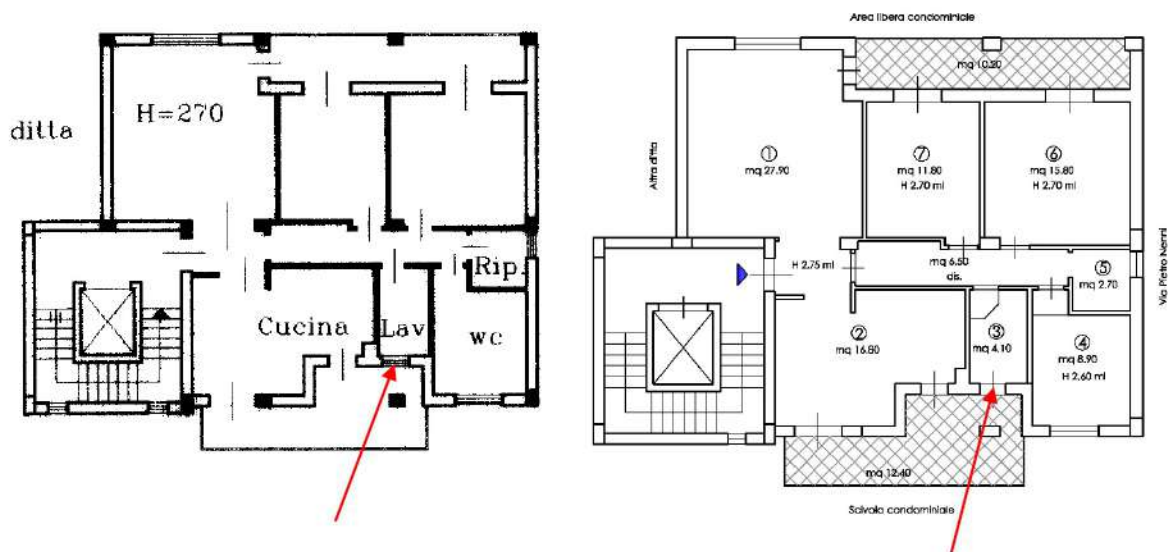
Comune di Paternò

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
50	538	12	A/2	5	6,5 vani	Totale: 118 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 111 m <sup>2</sup>	€ 654,61

La situazione degli intestati è la seguente:

ditta █████ █████ proprietaria per l'intera quota, in regime di comunione dei beni;

I dati di identificazione catastale risultano corretti; per quanto attiene, il confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale l'unica difformità presente è l'apertura del vano lavanderia, porta finestra nello stato di fatto, finestra nella planimetria catastale.



### Cespite 3 - Fg. 50 Part. 538 sub. 46

L'unità immobiliare adibita a box auto si trova nella medesima palazzina del cespite 2, in via Pietro Nenni 5, ubicato al piano seminterrato del corpo di fabbrica. Dalla scivola posta al civico 7 si accede alla corsia di manovra e da qui al garage. Risulta composto da un unico vano, dotato di una finestra alta, adiacente l'intercapedine confinante con il terrapieno, che permette l'aerazione del vano medesimo.

Nel suo insieme risulta confinare a Nord ed ad Ovest con la corsia di manovra, a Sud con la rampa carrabile ed ad Est con box auto di altra ditta.

Per quanto riguarda i dati catastali essi identificano correttamente il cespite:

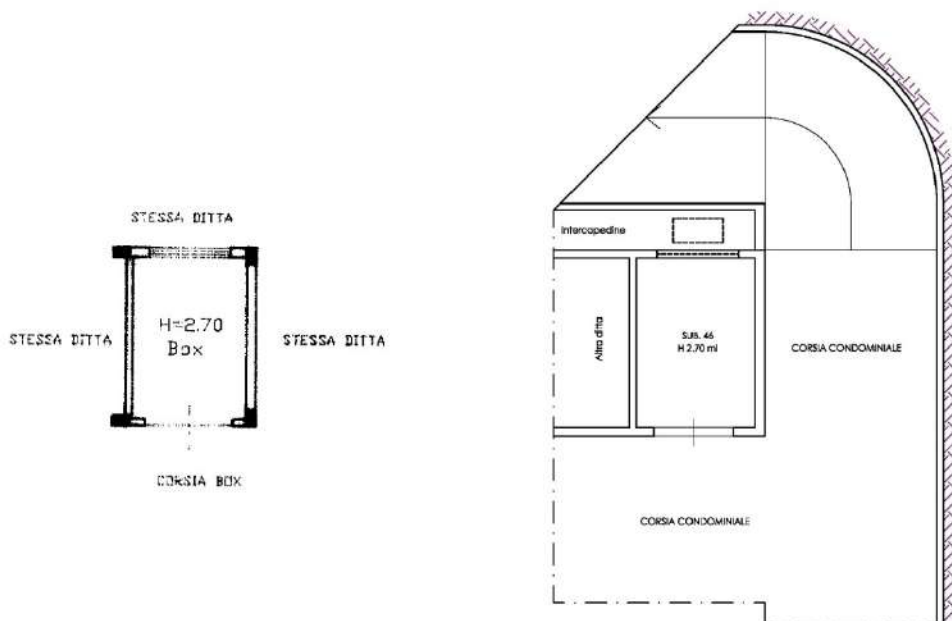
Comune di Paternò

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
50	538	46	C/6	3	18 mq	Totale: 18 m <sup>2</sup>	€ 71,58

La situazione degli intestati è la seguente:

ditta █████ █████ proprietaria per l'intera quota, in regime di comunione dei beni;

Non si osserva alcuna difformità, tra stato di fatto e planimetria catastale.



Confronto tra planimetria catastale e stato di fatto



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

A seguito di Decreto emesso in data 31/01/2021, il Giud. Dott.ssa Mangiameli rendeva inefficace parzialmente l'atto di pignoramento che, quindi, andrà considerato **esclusivamente** per i beni come sopra indicati. Dunque, fatta tale fondamentale premessa, per gli immobili su indicati, Atto di pignoramento e nota di trascrizione individuano in maniera corretta tutte le singole unità immobiliari pignorate.

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

Per quanto riguarda la proprietà dei beni in capo ai debitori si osserva quanto segue:

#### **Cespite 1 - Fg. 51 Part. 487 sub. 11 e 13**

L'immobile risulta di proprietà esclusiva dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (coniugi in regime di separazione dei beni), per quota pari ad ½ cadauno; i beni pervenivano agli stessi per atto di compravendita, rogato in data 05/08/2009 dal notaio Carlo Zimbone e trascritto in data 12/08/2009 nn° 47813 e 30065 tra i suddetti coniugi ed i sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED].

### **Cespite 2 e Cespite 3 - Fg. 50 Part. 538 subb. 12 e 46**

Le due unità immobiliari, box auto (sub. 46) ed appartamento (sub. 13) risultano di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED], per atto di assegnazione a socio unico della Cooperativa Edilizia "La Rinascita" di Paternò, rogato in data 26/07/2000 dal Notaio Lo Iacono Luigi, e trascritto in data 31/01/2001 Rep. N° 188430.

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

### **Cespite 1 - Fg. 51 Part. 487 sub. 11 e 13**

Gli immobili pervengono ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per atto di compravendita rogato in data 05/08/2009 dal notaio Carlo Zimbone e trascritto, da proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

Ai sigg. [REDACTED] il bene perviene nel seguente modo:

- a) per ½ indiviso in virtù dell'atto di donazione dello 04/10/2005, rogato dal Notaio Emanuele Magnano di San Lio di Catania. Rep. 41674, registrato lo 03/11/2005 al n° 16868 a Catania, e trascritto nella medesima data ai nn. 71789/38123, da potere dei nonni [REDACTED] e [REDACTED], ai quali era pervenuto per edificazione su terreni acquistati giusto atto rogato dal notaio Luigi Lo Iacono di Paternò in data 31/12/1965 ed in data 27/04/1951.
- b) Per la restante metà, per atto di rinuncia (con dichiarazione contestuale all'atto di compravendita firmato dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED]) dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED], coeredi dei suddetti beni. Ciò avveniva perché il sigg. [REDACTED] (coniuge della defunta sig.ra [REDACTED]) ed i loro figli, [REDACTED] e [REDACTED], dichiaravano di rinunciare a tale porzione di eredità senza nulla pretendere (giusta dichiarazione resa innanzi al Cancelliere del

Tribunale di Catania, sez. Distaccata di Paternò in data 21/12/2006, n° 28/06 Reg. Succ. Rinun. N° 3637/06 cron., Rep. 345/06 registrato a Catania il 3.1.2007 al n.41), devolvendola in quote uguali ai quattro nipoti, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], figli del predetto [REDACTED] [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (venditori) figli del suddetto [REDACTED] [REDACTED].

Con la rinuncia alla quota di ½ degli immobili, in favore dei cugini, i sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], dichiaravano "di rinunciare puramente, semplicemente ed irrevocabilmente al proprio diritto di fare opposizione a detta donazione ai sensi e per gli effetti dell'art.563, comma quarto, codice civile". Copia del suddetto Atto, reperito dalla scrivente, viene allegato alla presente relazione di stima (All. 6).

Dichiarava il sig. [REDACTED], in sede di operazioni peritali, che per l'acquisto degli immobili veniva acceso un mutuo a tutt'oggi in corso.

Dall'esame delle trascrizioni effettuate nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento sino all'attualità si evincono le seguenti formalità:

**Sub. 11:**

1. TRASCRIZIONE del 12/08/2009 - Registro Particolare 30065 Registro Generale 47813 Pubblico ufficiale ZIMBONE CARLO Repertorio 5121/3576 del 05/08/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 12/08/2009 - Registro Particolare 30066 Registro Generale 47814 Pubblico ufficiale ZIMBONE CARLO Repertorio 5121/3576 del 05/08/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
3. TRASCRIZIONE del 12/08/2009 - Registro Particolare 30067 Registro Generale 47815 Pubblico ufficiale ZIMBONE CARLO Repertorio 5121/3576 del 05/08/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE
4. ISCRIZIONE del 12/08/2009 - Registro Particolare 12144 Registro Generale 47816 Pubblico ufficiale ZIMBONE CARLO Repertorio 5122/3577 del 05/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



5. ISCRIZIONE del 03/02/2017 - Registro Particolare 525 Registro Generale 4107  
6. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2192 del 31/05/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
7. TRASCRIZIONE del 18/12/2018 - Registro Particolare 36544 Registro Generale 49576  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio  
10162 del 29/10/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**8. TRASCRIZIONE del 17/09/2021 - Registro Particolare 31444 Registro Generale 41574  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 4675 del 16/09/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

**Si riporta la nota relativa alla suindicata trascrizione:**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	16/09/2021	Numero di repertorio	4675
Pubblico ufficiale		TRIBUNALE DI CATANIA	Codice
fiscale	800 103 90872		
Sede	CATANIA (CT)		

*Dati relativi alla convenzione*

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	732 ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Voltura catastale automatica	NO

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a  
sezione A, sezione B, sezione C RichiedenteAWV.  
SIMONE MELATO

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 3      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

*Unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1			
Comune	G371 - PATERNO' (CT)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 51	Particella 487	Subalterno 11
Natura	F1 - AREA URBANA	Consistenza -	
Indirizzo	VIA DEGLI STUDI		N. civico5

Immobile n. 2	
Comune	G371 - PATERNO' (CT)
Catasto	FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 51	Particella 487	Subalterno 13
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza 8 vani	
Indirizzo VIA DEGLI STUDI		N. civico 7

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune M287 - RAGALNA (CT)		
Catasto FABBRICATI		
Sezione urbana - Foglio 24	Particella 232	Subalterno 1
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI	121 metri quadri DEPOSITO	Consistenza
Indirizzo VIA SANTA MARIA DI LICODIA		N. civico 18
Piano T		

Immobile n. 2

Comune M287 - RAGALNA (CT)		
Catasto FABBRICATI		
Sezione urbana - Foglio 24	Particella 232	Subalterno 2
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza 7,5 vani	
Indirizzo VIA SANTA MARIA DI LICODIA		N. civico 18
Piano T		

Immobile n. 3

Comune M287 - RAGALNA (CT)		
Catasto FABBRICATI		
Sezione urbana - Foglio 24	Particella 1012	Subalterno -
Natura F1 - AREA URBANA	Consistenza	743 metri quadri

Immobile n. 4

Comune M287 - RAGALNA (CT)		
Catasto FABBRICATI		
Sezione urbana - Foglio 24	Particella 232	Subalterno 5
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza 6 vani	
Indirizzo VIA SANTA MARIA DI LICODIA		N. civico 18
Piano 2		

Immobile n. 5

Comune M287 - RAGALNA (CT)		
Catasto FABBRICATI		
Sezione urbana - Foglio 24	Particella 232	Subalterno 6
Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Consistenza -	
Indirizzo VIA SANTA MARIA DI LICODIA		N. civico 18
Piano 1		

Immobile n. 6

Comune M287 - RAGALNA (CT)		
Catasto TERRENI		
Foglio 24	Particella 1002	Subalterno -
Natura T - TERRENO		Consistenza 21 are 60 centiare

Immobile n. 7

Comune M287 - RAGALNA (CT)	
----------------------------	--

---

Catasto	TERRENI			
Foglio	24 Particella	1007	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	7 are
Immobile n.	8			
Comune	M287 - RAGALNA (CT)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	24 Particella	1003	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	19 are 40 centiare
Immobile n.	9			
Comune	M287 - RAGALNA (CT)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	24 Particella	1008	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	9 are 35

*Unità negoziale n. 3*

Immobile n.	1			
Comune	M287 - RAGALNA (CT)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	24 Particella	1009	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	49

---

*Sezione C - Soggetti*

---

*A favore*

Soggetto n.	1	In qualità di FAVORE		
Denominazione o ragione sociale	FALLIMENTO COMMERPLAST S.R.L. IN LIQUIDAZIONE			
Sede	CATANIA (CT)			
Codice fiscale	03453750873			
- Relativamente all'unità negoziale n.1		Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/2			
- Relativamente all'unità negoziale n.2		Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/1			
- Relativamente all'unità negoziale n.3		Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	4/6			

*Contro*

Soggetto n.	1	In qualità di CONTRO		
Cognome	██████████	Nome	██████████	
Nato il	23/06/1965	a	CATANIA (CT)	
Sesso	M	Codice fiscale	██████████	
- Relativamente all'unità negoziale n.1		Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/2			
- Relativamente all'unità negoziale n.2		Per il diritto di	PROPRIETA'	

---

Per la quota di 1/1  
- Relativamente all'unità negoziale n.3  
PROPRIETA'  
Per la quota di 4/6

Per il diritto di

---

Sezione D - Ulteriori  
informazioni

---

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

SI AUTORIZZA IL SEQUESTRO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 104.000,00.

**Sub. 13:**

1. ANNOTAZIONE del 16/06/2009 - Registro Particolare 4228 Registro Generale 36187

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 116602/2008 del 12/06/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6355 del 2008

2. TRASCRIZIONE del 12/08/2009 - Registro Particolare 30065 Registro Generale 47813 Pubblico ufficiale ZIMBONE CARLO Repertorio 5121/3576 del 05/08/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 12/08/2009 - Registro Particolare 30066 Registro Generale 47814 Pubblico ufficiale ZIMBONE CARLO Repertorio 5121/3576 del 05/08/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

4. TRASCRIZIONE del 12/08/2009 - Registro Particolare 30067 Registro Generale 47815 Pubblico ufficiale ZIMBONE CARLO Repertorio 5121/3576 del 05/08/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE

5. ISCRIZIONE del 12/08/2009 - Registro Particolare 12144 Registro Generale 47816 Pubblico ufficiale ZIMBONE CARLO Repertorio 5122/3577 del 05/08/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO



6. ISCRIZIONE del 03/02/2017 - Registro Particolare 525 Registro Generale 4107  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2192 del 31/05/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. TRASCRIZIONE del 18/12/2018 - Registro Particolare 36544 Registro  
Generale 49576

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI  
CATANIA Repertorio 10162 del 29/10/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. TRASCRIZIONE del 17/09/2021 - Registro Particolare 31444 Registro  
Generale 41574 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 4675  
del 16/09/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

**Vedi nota acquisita per il sub. 11**

### **Cespite 2 e Cespite 3 - Fg. 50 Part. 538 subb. 12 e 46**

Come detto le due unità immobiliari, appartamento (sub. 13) e box auto (sub. 46), risultano di proprietà esclusiva della sig.ra ██████████ ██████████, per atto di assegnazione a socio unico della Cooperativa Edilizia "La Rinascita" di Paternò, rogato in data 26/07/2000 dal Notaio Lo Iacono Luigi, e trascritto in data 31/01/2001 Rep. N° 188430.

Dall'esame delle Trascrizioni nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento sino all'attualità si evincono le seguenti formalità, identiche per entrambi i subalterni:

1. TRASCRIZIONE del 03/08/2000 - Registro Particolare 19905 Registro  
Generale 27020 Pubblico ufficiale DOTT. LUIGI LOJACONO Repertorio  
188430/33479 del 26/07/2000 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI  
COOPERATIVA EDILIZIA
2. ISCRIZIONE del 03/02/2017 - Registro Particolare 525 Registro Generale 4107  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2192 del 31/05/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE del 12/12/2017 - Registro Particolare 6194 Registro Generale

45714 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2174 del 02/03/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 18/12/2018 - Registro Particolare 36544 Registro Generale 49576  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA  
Repertorio 10162 del 29/10/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicandone la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

Al momento dell'incarico la scrivente riceveva il certificato notarile e gli atti del procedimento; provvedeva, invece, a reperire personalmente copia dell'Atto di provenienza per quanto attiene gli immobili siti in via Degli Studi n° 7 (cespite 1) (All. 6).

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

Dalla documentazione acquisita agli atti e dalle ispezioni ipotecarie, effettuata (All. 7), si è accertato che sui beni in oggetto, gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

#### **Cespite 1 - Fg. 51 Part. 487 sub. 11 e 13**

1. ISCRIZIONE del 12/08/2009 - Registro Particolare 12144 Registro Generale 47816 Pubblico ufficiale ZIMBONE CARLO Repertorio 5122/3577 del 05/08/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



2. ISCRIZIONE del 03/02/2017 - Registro Particolare 525 Registro Generale 4107  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2192 del 31/05/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 18/12/2018 - Registro Particolare 36544 Registro  
Generale 49576

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA  
Repertorio 10162 del 29/10/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **Cespite 2 e Cespite 3 - Fg. 50 Part. 538 subb. 12 e 46**

1. ISCRIZIONE del 03/02/2017 - Registro Particolare 525 Registro Generale 4107  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2192 del 31/05/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. ISCRIZIONE del 12/12/2017 - Registro Particolare 6194 Registro Generale  
45714 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2174 del 02/03/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 18/12/2018 - Registro Particolare 36544 Registro  
Generale 49576 Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE  
D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 10162 del 29/10/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto del pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità od in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

### **Cespite 1 - Fg. 51 Part. 487 sub. 11 e 13**

Il cespite in oggetto, che identifica i subb. 11 e 13 della part. 487, catastalmente risulta così identificato:

Comune di Paternò

Part. 487 sub. 11

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
51	487	11	Area urbana				

Part. 487 sub. 13

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
51	487	13	A/2	4	8 vani	Totale: 174 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 160 m <sup>2</sup>	€ 681,72

Le ditte intestatarie risultano essere, per entrambi i subalterni:

██████████ ██████████ per ½ dell'intera quota in regime di comunione dei beni con ██████████  
██████████

██████████ ██████████ per ½ dell'intera quota in regime di comunione dei beni con ██████████  
██████████.

Si ritiene necessario presentare modello Docfa per aggiornare le planimetrie del cespite, alla luce delle seguenti evidenze:

- Per quanto attiene il sub. 11 (area scoperta), sebbene i dati catastali permettano di identificare in maniera univoca tale unità immobiliare, è palese che la stessa definita come *area urbana*, non avendo una corretta definizione catastale appaia priva di superficie, consistenza e rendita. Di fatto il sub. 11 altro non è che una porzione dell'intera terrazza presente al piano III, in proseguimento di quella di pertinenza del sub. 13; motivo per cui si ritiene ragionevole effettuare una fusione.
- Per quanto attiene il sub. 13, vista l'errata rappresentazione al piano II dell'ingresso, la mancanza del locale lavanderia, della scala esterna, la modifica al vano letto singolo ed alla zona ripostiglio annessa al vano matrimoniale, (diffomità quasi totalmente presenti sugli elaborati grafici della sanatoria).

- Infine, giacché le pertinenze al piano III non vanno considerate come vani principali ma come accessori indiretti comunicanti, (deposito e stenditoio) la cui superficie viene computata al 50%, si ritiene che la superficie commerciale dell'immobile risulterà inferiore a quella denunciata in catasto.

### **Cespite 2 - Fg. 50 Part. 538 sub. 12**

Il bene pignorato è un'unità immobiliare adibita a civile abitazione sita al piano IV di un complesso sito in contrada Ardizzone, in zona di nuova espansione caratterizzata quasi totalmente da edilizia convenzionata.

I dati catastali identificano correttamente l'unità immobiliare:

Comune di Paternò

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
50	538	12	A/2	5	6,5 vani	Totale: 118 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 111 m <sup>2</sup>	€ 654,61

La situazione degli intestati è la seguente:

ditta ██████████ proprietaria per l'intera quota, in regime di comunione dei beni;

L'unica difformità rispetto alla planimetria catastale riguarda esclusivamente l'infisso presente nel vano lavanderia, rappresentato come finestra, trattandosi, nella realtà di porta finestra. A rigore andrà aggiornata la planimetria catastale.

### **Cespite 3 - Fg. 50 Part. 538 sub. 46**

L'unità immobiliare adibita a box auto si trova nella medesima palazzina del cespite 2, in via Pietro Nenni 5, ubicato al piano seminterrato del corpo di fabbrica.

I dati catastali identificano correttamente il cespite:

Comune di Paternò

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
50	538	46	C/6	3	18 mq	Totale: 18 m <sup>2</sup>	€ 71,58

La situazione degli intestati è la seguente:

ditta ██████████ proprietaria per l'intera quota, in regime di comunione dei beni;

Lo stato di fatto è congruente con la planimetria.

Si eccepisce solo alla superficie catastale inserita: giacché come da DPR 138/98 la superficie commerciale di un box si determina *misurando la superficie coperta dell'unità computata al lordo delle murature esterne e sino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di cm 25*, da rilievo riportato si ritiene che la superficie utile (calpestabile) sia pari a mq 18.00 e che quella catastale sia pari a mq 22.00.

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

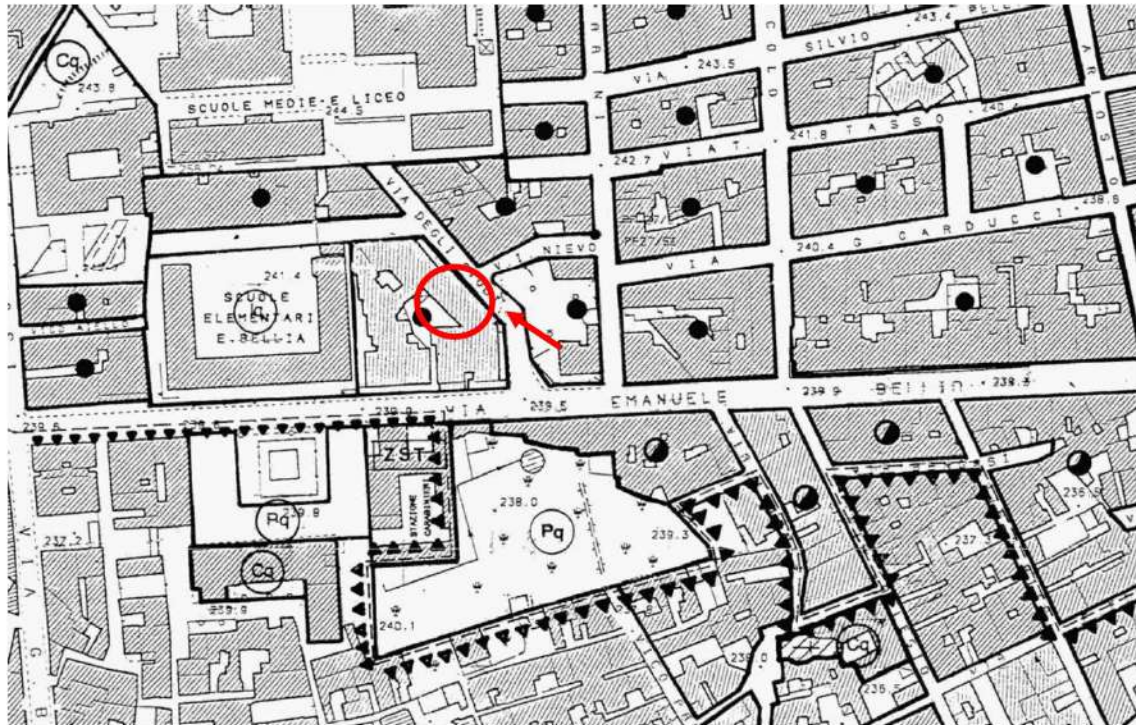
### **Cespite 1 - Fg. 51 Part. 487 sub. 11 e 13**

L'immobile risulta parte di un tessuto urbano consolidato in una delle vie che costituiscono il centro del comune, con edilizia mista, a prevalente carattere residenziale ma ricca di attività commerciali, uffici ed edilizia scolastica: nella medesima via è presente l'ingresso alla scuola media "Virgilio" ed all'istituto secondario "Mario Rapisardi", mentre sulla via Emanuele Bellia, a breve distanza dall'immobile, è presente il plesso di scuola primaria "Lombardo Raciti". Trattandosi di zona urbanistica



consolidata non si ritiene necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Come da P.R.G. del 1995 (Tav. 8\_5) l'unità immobiliare risulta ubicata in **Zona Consolidata Residenziale ZB1**.



**SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE**

- ▲▲▲▲ Centro storico ZA1
- zona residenziale di conservazione ZB0
- zona residenziale consolidata ZB1

P.R.G. Comune di Paternò – Stralcio Tav.

8.5 – Disciplina uso del suolo - Zona ZB1

Individuazione degli immobili in oggetto

Si riportano gli articoli delle Norme di attuazione relativi alla zona in oggetto:

**ART. 36  
ZONA RESIDENZIALE CONSOLIDATA  
(ZB1)**

L'area individuata è disciplinata da quanto previsto dal DM 1444/68 relativamente alle zone territoriali omogenee "B", così come applicato in Sicilia dall'art. 39 della LR 19/1972 e dall'art. 21 della LR 71/1978.

36.1 destinazioni d'uso



Nelle aree classificate come "zona residenziale consolidata" sono sempre consentite le seguenti attività:

- residenza ordinaria
- attività commerciali e pubblici esercizi
- parcheggi al piano terra o interrato
- studi professionali
- piccole attività artigianali non nocive e comunque compatibili con la residenza, con esclusione di quelle insalubri classificate di prima o di seconda categoria ai sensi delle vigenti disposizioni sanitarie
- servizi di quartiere e urbani e territoriali
- sedi di associazioni e circoli culturali
- residenze speciali per anziani
  
- attività turistico-ricettive.

### 36.2 modalità d'intervento

Sono consentite:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria
- opere di ristrutturazione edilizia;
- opere che comportino l'ampliamento parziale e/o la sopraelevazione "una tantum" di un piano degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici successivamente precisati;
- nuove costruzioni ed opere che comportino la demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione su un sedime e con una sagoma volumetrica diversa da quella del preesistente edificio.

Per le opere di cui ai punti precedenti valgono le disposizioni di cui all'art. 37 capo II della L.R. n. 19/'72 e successive modificazioni.

- L'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 mc/mq.

Per i lotti interclusi non superiori a 120 mq

IEF = 9 mc/mq;

Per i lotti interclusi compresi tra 120 e 200

IEF = 1000 mc.

Valgono inoltre le seguenti regole:

- è consentita la costruzione in aderenza;
- l'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare mt 11;
- il rapporto di copertura deve essere inferiore o uguale a: 0.8 per i lotti interclusi inferiori a 200 mq, 0.6 per i lotti superiori a 200 mq
- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne il caso di formazione di cortili interni chiusi, debbono essere pari ad almeno 10 mt.
- le eventuali distanze degli edifici dal confine del lotto debbono essere almeno pari a 5 mt;
- *per i lotti interclusi è possibile costruire su preesistente allineamento stradale.*

### **Cespiti 2 e 3 - Fg. 50 Part. 538 sub. 12 e sub. 46**

L'immobile risulta appartenente al tessuto urbana della cosiddetta Contrada Ardizzone e, nello specifico, alla porzione di più recente realizzazione, anch'essa adibita a comparti di edilizia convenzionata, individuabile sulla Tav.8\_2 del P.R.G. del Comune di Paternò.

Trattandosi di zona urbanistica consolidata, non suscettibile di modifiche vista anche la tipologia edilizia, non si ritiene necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.



P.R.G. Comune di Paternò – Stralcio Tav. 8.2 – Disciplina uso del suolo - Zona per L'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)- Individuazione dell'edificio di appartenenza dei cespiti 2 e 3.

Si riporta lo stralcio delle Norme di attuazione relativo alla zona di appartenenza:

**ART. 41  
ZONE PER L'EDILIZIA ECONOMICA  
E POPOLARE (PEEP)**

Le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento sono regolamentate dalle specifiche norme del Piano di zona approvato con D.A. n°47 del '76 che si intendono qui come integralmente riportate.

In merito al PEEP IX comparto, approvato con delibera C.C. n° 151 del 22.09.1998, la zonizzazione relativa all'interno del perimetro di sottozona (tav. 8.2) è da intendersi prescrittiva.

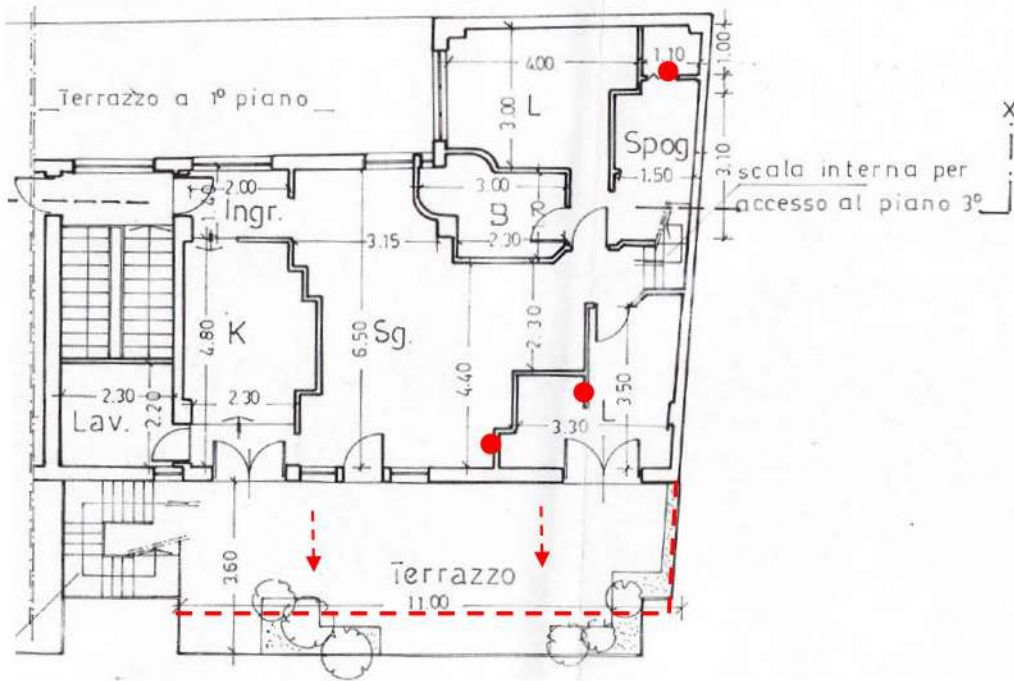
Le nuove zone PEEP (ZC1-PEEP e ZB2-PEEP) sono normate, per i parametri urbanistici ed edilizi, da quanto definito nelle zone omogenee di pertinenza.

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

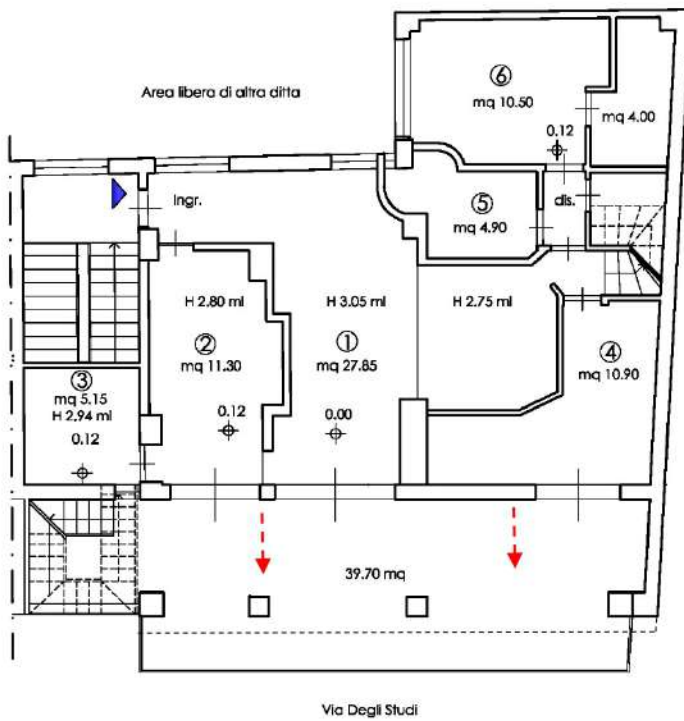
### **Cespite 1 - Fg. 51 Part. 487 sub. 11 e 13**

Il cespite, risulta ubicato in una porzione consolidata del tessuto urbano, prossimo alla principale via Emanuele Bellia. E' parte di un edificio di n° 4 piani fuori terra (incluso il piano copertura, cosiddetto piano III), realizzati in tempi differenti. La porzione originaria risulta realizzata antecedentemente al 1967, mentre l'edificazione dell'appartamento in oggetto e del piano III avveniva in assenza di Concessione edilizia.

Per sanare l'abuso l'allora proprietario, il sig. [REDACTED], presentava in data 21/07/1986, prot. gen. 21005, istanza di Concessione edilizia in sanatoria, ottenendo il titolo autorizzativo in data 11/09/2008 con n° 2688. A seguito di regolare richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Paternò si è reperita copia della pratica di sanatoria e dei grafici, dai quali si evince la conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto, ad eccezione di piccole variazioni nella distribuzione interna al piano II ed alla modifica dell'infisso presente nella zona living. Al piano II, oltre alle lievi modifiche nella distribuzione interna, risulta assente, nel progetto, la tettoia in legno e coppi presente sul terrazzo adiacente la via degli Studi.

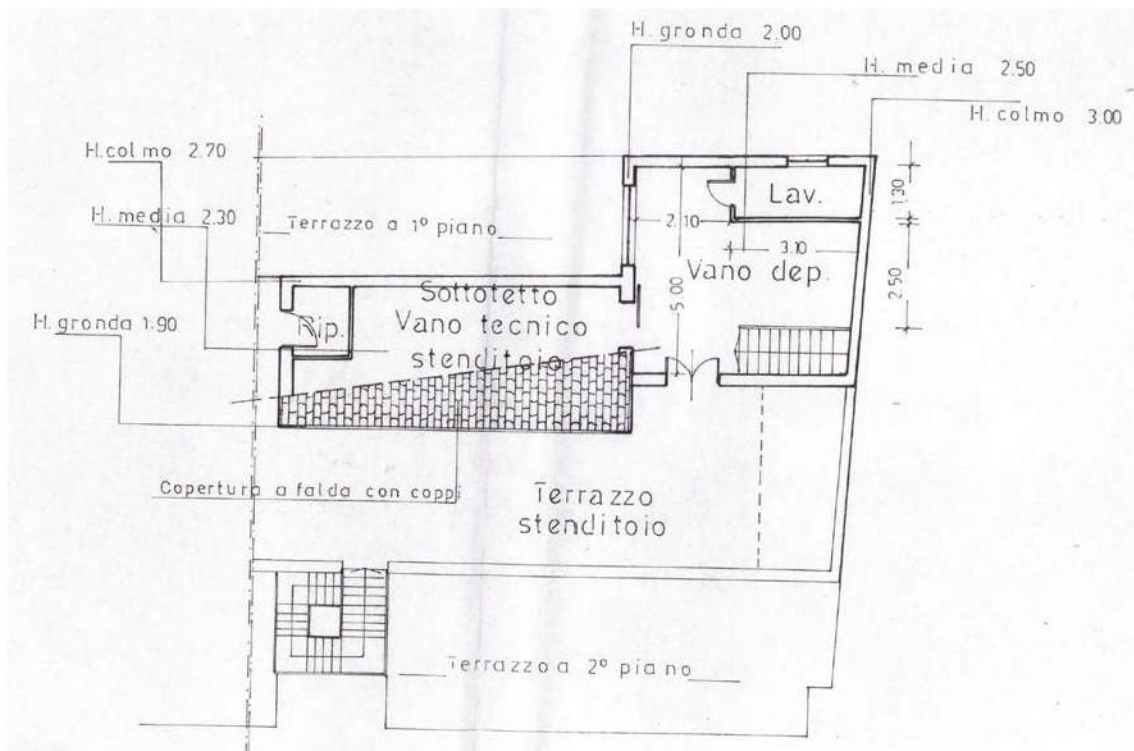


Planimetria come da C.E. in sanatoria 2688 - Piano II



Planimetria Stato di fatto – Piano II (il tratteggio e le frecce indicano la tettoia presente)





Planimetria come da C.E. in sanatoria 88 - Piano III

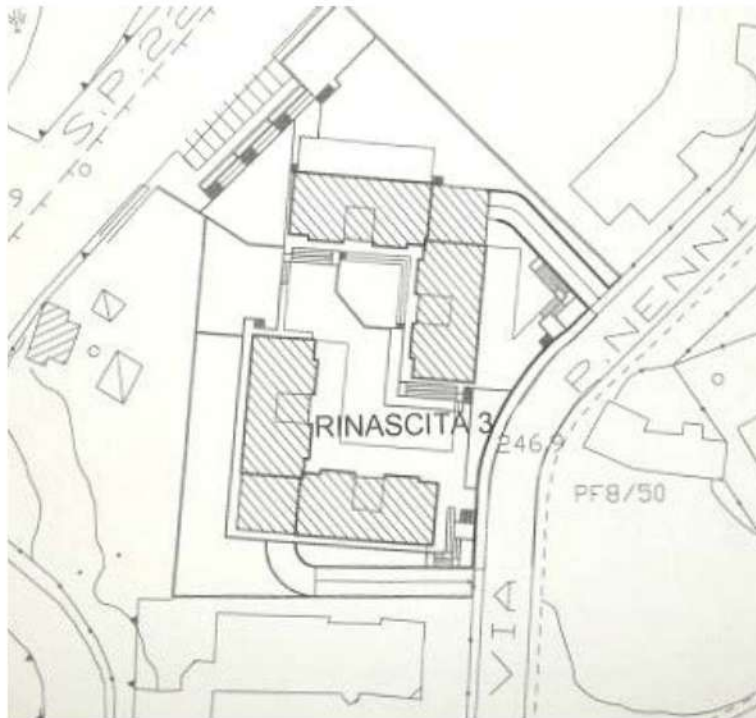
Si osserva, altresì, che sebbene i locali realizzati al piano III da destinazione di progetto dovrebbero essere *locale deposito* e *stenditoio* ed al momento hanno assunto funzione residenziale, non è avvenuta alcuna modifica sostanziale che li renda "irregolari".

### **Cespiti 2 e 3 - Fg. 50 Part. 538 sub. 12 e sub. 46**

I due cespiti, sub. 12 (civile abitazione) e sub. 46 (box auto), sono entrambi realizzati all'interno di un complesso di edilizia convenzionata costruita dalla Cooperativa edilizia, "La Rinascita di Paternò", in zona P.E.E.P., Il comparto. L'ingresso pedonale avviene dal civico 5 della via Pietro Nenni. Il complesso è formato da due corpi ad "L" che si dispongono come a chiudere idealmente l'area libera condominiale. Il progetto, per la realizzazione di n° 40 alloggi sociali, veniva approvato

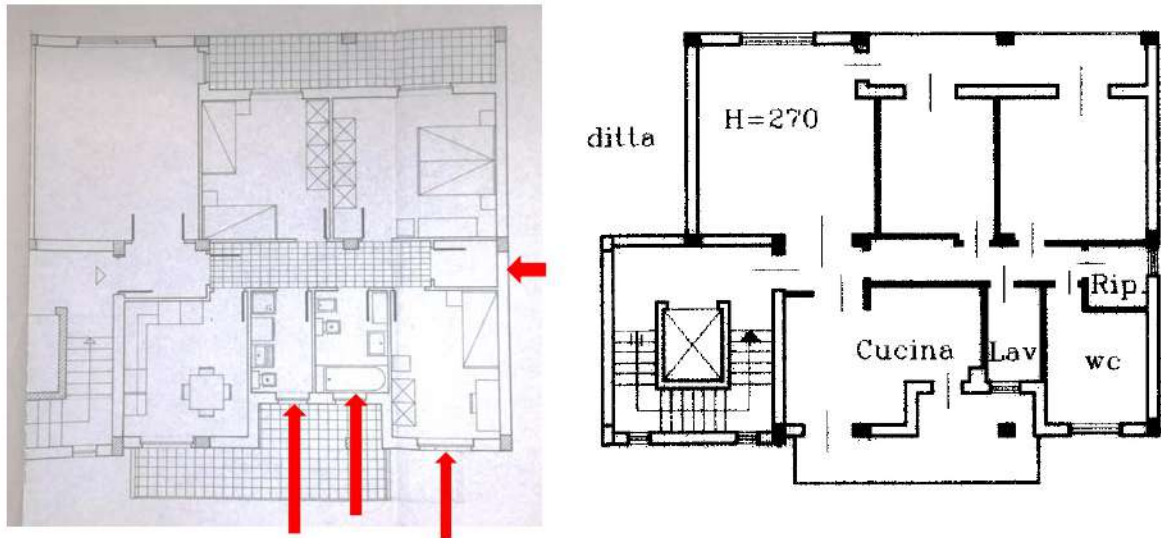


dalla Commissione edilizia in data 21/11/1990 e otteneva la Concessione edilizia n° 6/92 in data 18/03/1992.



Planimetria generale di progetto

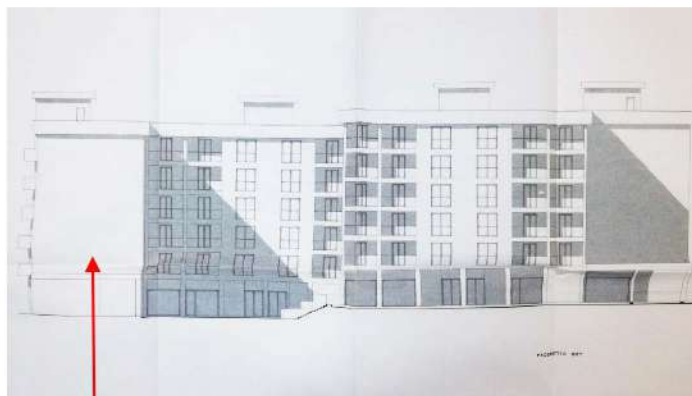
L'accesso agli atti presso il Comune di Paternò ha permesso la visione dell'intero progetto. Va segnalato che l'elaborato planimetrico allegato al progetto è in realtà una planimetria del piano tipo nel quale la distribuzione interna appare differente dall'esistente; a tal riguardo il debitore esecutato in sede di operazioni peritali dichiarava che tali modifiche venivano realizzate *ab origine*, in sede di costruzione dell'alloggio, e la planimetria catastale presentata in data 02/06/1998 ne confermerebbe il periodo di realizzazione.



Sinteticamente le modifiche alla planimetria tipo presentata, già presenti nella planimetria catastale, riguardano il lato sud dell'immobile:

- l'ambiente cucina ampliato ad inglobare la lavanderia;
- la lavanderia realizzata in sostituzione del servizio igienico;
- il servizio igienico in sostituzione della camera letto.
- La finestra del piccolo ripostiglio non presente nelle tavole di progetto. Quest'ultima difformità riguarda una variazione di prospetto, precisamente del prospetto Est, il quale ne appare privo anche nell'elaborato corrispondente, TAV. 8 B - Prospetti Est ed Ovest, unico trovato nel corrispondente fascicolo.

Si tratta tuttavia una modifica dell'intero corpo di fabbrica e dunque realizzata in sede di edificazione.



Prospetto Est- Elaborato grafico di progetto

Ai fini prudenziali si considera possibile la presentazione di una CILA in sanatoria, che, permetterebbe anche di regolarizzare la modifica su prospetto sud (porta finestra in sostituzione di finestra) e renderebbe effettive anche dal punto di vista urbanistico le modifiche della distribuzione interna.

### **Cespiti 3 - Fg. 50 Part. 538 sub. 46**

L'immobile adibito a garage e, come detto, realizzato al piano seminterrato del medesimo corpo di fabbrica del cespite 2, è costituito da un box auto, con accesso in prossimità della scivola carrabile ed alla porzione iniziale della corsia di manovra.

Il box risulta congruente con il progetto.

*j) verifichi, inoltre, ai fini della **domanda in sanatoria** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 6° comma della Legge n° 47/1985 o dell'art. 46c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da*

*pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.*

### **Cespite 1 - Fg. 51 Part. 487 sub. 11 e 13**

Come detto sono presenti:

- lievi differenze nella distribuzione interna al piano II (nella zona living, nel vano letto singolo, nella cabina armadio)
- la modifica dell'infisso presente nella zona living, oggi porta finestra a 4 ante, in origine porta finestra centrale e finestre laterali.
- la tettoia presente sul terrazzino al piano non inserita nel progetto della sanatoria.

Al fine di regolarizzare quanto detto, andrà presentata C.I.L.A. in sanatoria con allegato pagamento della sanzione di € 1.000,00, delle oblazioni relative alla realizzazione della tettoia, pari ad € 25/mq per un totale di € 725,00 e dei diritti di segreteria, nonché del compenso spettante al tecnico istruttore della pratica. Si stima un costo totale di € 2.800,00. Tale costo andrà sommato al costo per la pratica catastale.

### **Cespiti 2 - Fg. 50 Part. 538 sub. 12**

Come detto, ai fini prudenziali, si ritiene necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria. Si stima un costo pari ad € 2.000. Tale costo andrà sommato al costo per la presentazione di nuova planimetria catastale.

### **Cespiti 2 e 3 - Fg. 50 Part. 538 sub. 46**

Come detto non risulta necessario presentare alcuna sanatoria.

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

### **Cespite 1 - Fg. 51 Part. 487 sub. 11 e 13**

Gli immobili sono utilizzati dai debitori eseguiti pur non essendo residenza degli stessi.

### **Cespiti 2 e 3 - Fg. 50 Part. 538 sub. 12 e sub. 46**

L'immobile non risulta affittato, sebbene al momento delle operazioni peritali risultasse, come dichiarato dal debitore, affidato in comodato d'uso a terze persone.

l) *Elenchi ed elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*





L'edificio di appartenenza risulta costruito in aderenza agli immobili a confine, con un impianto planimetrico abbastanza regolare. Si sviluppa intorno ai due fronti liberi, uno prospiciente la via degli Studi e l'altro un'area libera di altre ditte.

La scala condominiale, nel caso in esame, conduce al piano II, mentre il piano III risulta raggiungibile o da scala interna o da scala esterna in legno e metallo che sbarca sull'ampio terrazzo di piano III.

Nel complesso l'appartamento risulta costituito, al piano II, da zona living con ingresso e soggiorno, un vano cucina, un vano letto singolo, una camera matrimoniale con annessa cabina armadio, un servizio igienico ed un piccolo vano sottoscala adibito a ripostiglio.

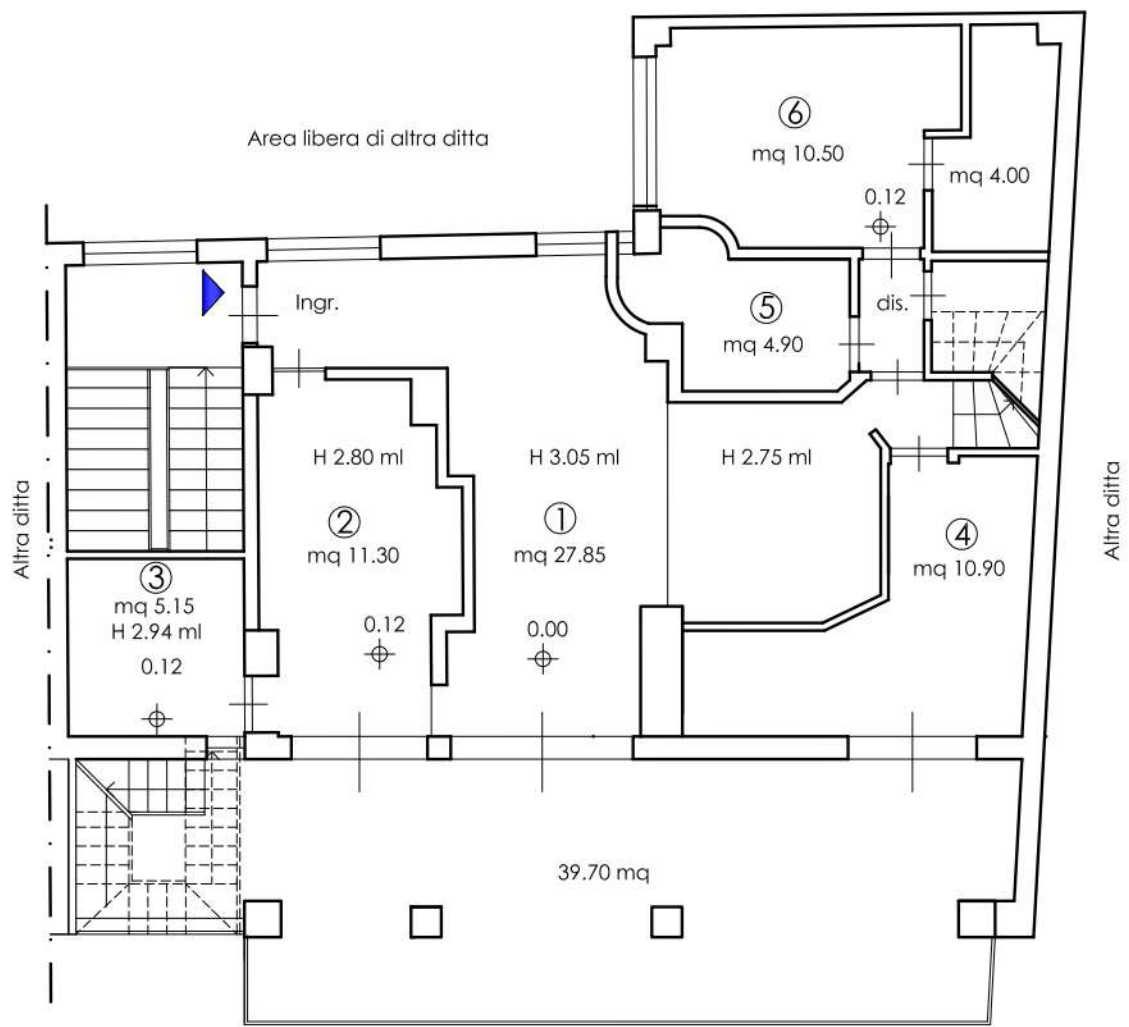
Dalla piccola scala interna, prossima al corridoio di distribuzione, si accede al piano III: dal vano di accesso si accede al servizio igienico al piano. Inoltre, una porta scorrevole permette l'accesso diretto al secondo piccolo corpo di fabbrica presente sul terrazzo. Quest'ultimo, di fatto, è unificato al lastrico solare identificato come sub. 11, motivo per cui possono essere considerati come unica pertinenza dell'appartamento. La costruzione ha struttura in cemento armato, copertura in lastrico solare e copertura a falde e tegole (corpi presenti al piano III).

Nel suo insieme il cespite confina a Nord-Est con via degli studi, a Nord-Ovest con altra ditta, a Sud-Ovest con area libera di altra ditta, a Sud-est con terrazzo di pertinenza dell'immobile sito al piano I dello stesso stabile.

## **CONSISTENZA E CARATTERISTICHE**

Si riporta descrizione dei vani e planimetria di riferimento.

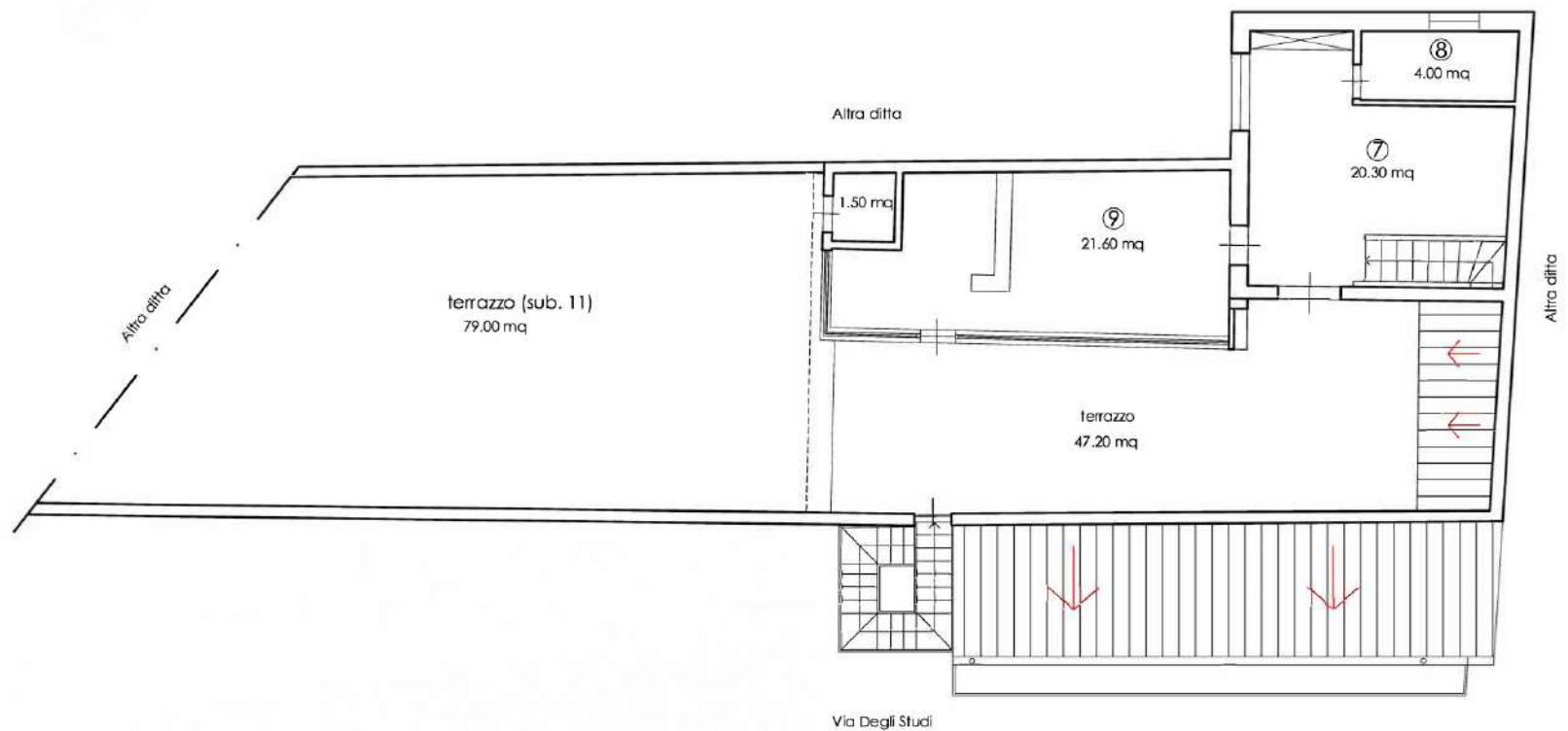
**Vano 1** - è l'ambiente al quale si accede direttamente dal vano scala; dotato di un piccolo ingresso è di fatto la zona soggiorno dell'appartamento; la zona è disimpegnata dagli ambienti adiacenti con



Via Degli Studi



IMMOBILE VIA DEGLI STUDI N°9  
 PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO - PIANO II



IMMOBILE VIA DEGLI STUDI N°9  
 PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO - PIANO III





pareti attrezzate. Riceve luce ed aria sia da porta finestra che affaccia sul ballatoio adiacente la pubblica via, sia da finestre poste su lato Sud-ovest, verso area aperta di altra ditta. L'ambiente molto ben rifinito, risulta controsoffittato e pavimentato con parquet.

L'altezza è pari a ml 3.05 nella porzione di ingresso e di ml 2.75 nell'area pranzo. La sua superficie è di circa mq 27.85 (FF. 5-7).

**Vano 2-** adiacente alla porta d'ingresso è presente la porta per l'accesso al vano cucina, posizionato a quota maggiore rispetto ai restanti vani (probabilmente per la realizzazione degli scarichi idrici). Sul lato nord-est l'ambiente risulta aperto e collegato da un passaggio al vano soggiorno ed al vano lavanderia. L'ambiente è arredato con mobili su misura, il pavimento e la parete adiacente la lavanderia sono rivestiti in gres porcellanato. Una porta finestra, con ingresso al ballatoio prospiciente la via degli Studi, permette illuminazione ed aerazione naturale. La superficie è di circa mq 11.30 e l'altezza da pavimento è di circa ml 2.80 (FF. 8-10).

**Vano 3-** il piccolo vano con accesso diretto dal camminamento adiacente la cucina con cui è posto alla medesima quota, è adibito a lavanderia. È realizzato sul pianerottolo intermedio della scala condominiale. Di forma pressoché quadrata, risulta rivestito su tutte le pareti con piastrelle decorate per un'altezza di circa ml 2.00 da pavimento. Aerazione ed illuminazione naturale sono garantite da una finestra con vetro opalino, prospiciente il ballatoio su via Degli Studi. L'altezza del vano è di ml 2.95 e la sua superficie di mq 5.15 (FF.11-12).

**Disimpegno** – dal vano soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno sul quale affacciano i vani restanti. E' rifinito sempre con parquet a pavimento e pittura a parete. La sua superficie calpestabile è di circa mq 2.40 (F.13).

**Vano 4** – adiacente al vano soggiorno, è adibito a camera da letto singola. Affaccia su ballatoio prospiciente la via degli Studi a mezzo

portafinestra. Di forma irregolare ha pavimento in parquet e pareti tinteggiate. La sua superficie calpestabile è di mq 10.90 e la sua altezza è pari a ml 3.05 (FF. 14-15).

**Vano 5** - è l'unico servizio igienico al piano. E' molto ben rifinito, con tessere di mosaico 4x4 cm a pasta, vitrea posate a pavimento ed a parete per un'altezza di circa 2,20 ml. Le pareti sono rifinite da un sormonto in legno, della medesima finitura del mobile che ospita il lavabo. La parete frontale all'ingresso, in prossimità dei sanitari, risulta rivestita sempre in mosaico, con tessere di altro colore e di formato più piccolo. Il servizio è dotato di aerazione e luce dirette grazie ad una finestra prossima alla zona dei sanitari. La superficie è di mq 4.90 e l'altezza da pavimento è pari a quella degli altri ambienti (FF. 16-17).

**Vano 6** - il vano è adibito a camera letto. Ben rifinito, con pavimento sempre in parquet e pareti in parte decorate con carta da parti e pittura ad effetto spatolato, in parte, in prossimità dell'ingresso, con pannelli in legno e carta di riso che diventano porta scorrevole di chiusura. Su lato Nord-est, a confine con immobile di altra ditta, è presente una piccola cabina armadio. Luce ed aria sono ottenute con una finestra posta su lato Sud-ovest. Il pavimento risulta posto a quota superiore rispetto al livello della casa. La superficie è di mq 10.50, la cabina armadio annessa ha una superficie di circa mq 4.00 e l'altezza da terra ml 2.94 (FF. 19-22). In adiacenza alla cabina armadio è stata ricavata una piccola scala rifinita in legno che permette l'accesso interno al piano III.

Al piano III risultano realizzati due corpi differenti di fabbrica, di differente tipologia costruttiva: il primo, collegato direttamente all'appartamento sottostante, in muratura intonacata, con copertura lignea rifinita con coppi siciliani, il secondo, chiuso a mo' di veranda con un basamento in mattoncini a faccia vista, strutture laterizie agli angoli e strutture perimetrali interamente realizzate con infissi in metallo e vetro.

Da progetto i vani ricavati dovrebbero essere adibiti a locale deposito e stenditoio, di fatto, invece, al momento hanno assunto la funzione di vani abitabili. Tali spazi, dunque, verranno, in seno alla stima dell'immobile, considerati come spazi di pertinenza e non come vani utili.

**Vano 7** – la scala (F.18) accede su questo spazio ben illuminato, che affaccia su terrazzo di pertinenza. Il pavimento è un parquet di medesima tipologia di quello presente al piano sottostante. Le pareti sono tinteggiate a smalto con colori differenti. Sulla parete sul confine Sud-Ovest è stato realizzato un armadio a muro. Il tetto è a falda unica con struttura lignea a vista e chiusura in perlinato. La superficie utile è di mq 20.30. Da tale vano si accede direttamente agli ambienti restanti (FF. 28-30).

**Vano 8** – è adibito a servizio igienico. Ha forma allungata ed è rifinito con tessere di mosaico sia a pavimento che sulle pareti della doccia; le restanti pareti sono rivestite in gres per circa ml 1.20 da pavimento e pittura a smalto. La luce e l'aerazione vengono garantite da una finestra alta. La superficie utile è di mq 4.00 e l'altezza da pavimento risulta variabile, visto la copertura inclinata. Il tetto risulta rifinito, come per l'ambiente attiguo con struttura a vista e perlinato (FF. 31-32).

**Vano 9** – identifica il secondo corpo di fabbrica presente sul terrazzo al piano. Si tratta di un unico ambiente, rifinito con mattoncini a faccia vista e grandi vetrate. La copertura lignea è a vista. All'interno è presente un piccolo vano, adibito a ripostiglio realizzato nei pressi dell'angolo cucina e dotato esclusivamente di apertura dall'esterno. Allo stato di fatto, risulta adibito a zona giorno. L'ambiente è in stile rustico: la pavimentazione è in mattonelle di cotto, l'angolo cucina, in muratura è rivestito con mattonelle di piccolo formato smaltate e con decori floreali, la parete di accesso al vano "7" è in mattoncini a faccia vista, così come il volume del vano ripostiglio ed il basamento perimetrale. Le restanti pareti sono tinteggiate. Risulta collegato al

vano 7 da porta scorrevole. Nell'insieme ha una superficie di circa mq 21.60 (FF. 34-36).

### **Pertinenze esclusive**

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento sono l'ampio terrazzo che affaccia sulla via degli Studi, al piano, rifinito in pavimentazione tipo cotto e coperto da una tettoia in legno che si estende quasi per l'intera profondità del ballatoio. Su esso affacciano i vani "1"- "2"- "4". Sulla parte a confine con altra ditta, lato Sud-Est una scala in ferro con pedate in legno conduce al piano III, sbarcando sul terrazzo di copertura. La superficie calpestabile è pari a mq 39.70 (FF. 23-25).

Al piano III di pertinenza è il grande terrazzo sul quale, in prossimità della porta finestra del vano "7 "è stata realizzata una piccola tettoia in legno e copertura in tegole. Tutto intorno il perimetro del terrazzo è realizzato con un muretto basso e ringhiera in ferro. La superficie di tale porzione di terrazzo, che costituisce la copertura del sottostante appartamento, è di mq 47.20 (FF.37-38).

In continuità al terrazzo, con un lieve dislivello di quota, vi è il secondo lastrico solare, identificato dal sub. 11, che, risulta però essere copertura dell'appartamento di altra ditta, presente al piano II. La sua superficie calpestabile è di circa mq 79.00.

Nel complesso la superficie dell'intero terrazzo è di mq 126.20 (FF. 37-41).

### **Dotazione impiantistica**

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, di nuova tipologia e quadro elettrico sezionato. L'illuminazione artificiale, molto curata è di vario tipo, in parte realizzata con appliques ed in parte con sospensioni. È presente anche all'esterno con appliques e, al piano III, con corpi illuminanti a filo parete, realizzati sui muretti perimetrali. E' presente l'impianto



antiintrusione. Per quanto attiene l'impianto idraulico anch'esso è sottotraccia e munito di caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento è funzionante e realizzato con elementi radianti in acciaio.

### **Finiture**

L'appartamento è nel complesso molto ben rifinito e curato sia nell'impianto planimetrico che nei materiali di rifinitura. Gli infissi sono del tipo a taglio termico in alluminio, eccezion fatta per quelli del vano "9" realizzati in ferro e vetro unico. Non sono presenti segni di dissesti statici o di umidità, tranne nel vano "7" per problemi di infiltrazione dalla copertura.

### **Condizioni igienico-sanitarie**

Gli ambienti non presentano tracce di umidità o degradi sulle superfici. L'illuminazione naturale è molto presente, gli ambienti ben illuminati ed aerati, soddisfacendo abbondantemente i requisiti minimi di legge.

### **Cespite 2 - Fg. 50 Part. 538 sub. 12**

L'immobile in oggetto è un'unità immobiliare adibita a civile abitazione sita al piano IV di un complesso, "*La Rinascita*", sito in contrada Ardizzone, in zona di nuova espansione, caratterizzata quasi totalmente da edilizia convenzionata o popolare (FF. 1-3).



Via Pietro Nenni – vista del complesso "La Rinascita"

Sito in via Pietro Nenni (FF. 4-7), con ingresso pedonale dal civico 5, è costituito da due corpi di fabbrica, ad "L" posizionati intorno ad una corte adibita a giardino condominiale. I piani dei due elementi sono n° 6 ciascuno (piano terra adibito ad ingressi e botteghe, piani successivi a civile abitazione), serviti da scala ed ascensore condominiali. Il piano terra, posto a quota inferiore rispetto alla quota stradale, risulta occupato dall'area condominiale a verde collocata al centro e dal portico di accesso agli ingressi delle varie scale (FF.8-9). Oltre all'ingresso pedonale al civico 7 è presente un ingresso carrabile (FF. 33-34), che conduce al piano seminterrato adibito a box auto.

L'immobile in oggetto appartiene alla palazzina "A": di impianto planimetrico molto regolare, risulta composto da 4 vani abitabili, un piccolo ripostiglio, un servizio igienico ed un doppio servizio. Di pertinenza esclusiva, i due ballatoi, l'uno con affaccio sull'area a verde d'ingresso al complesso, l'altro prospiciente la scivola condominiale.



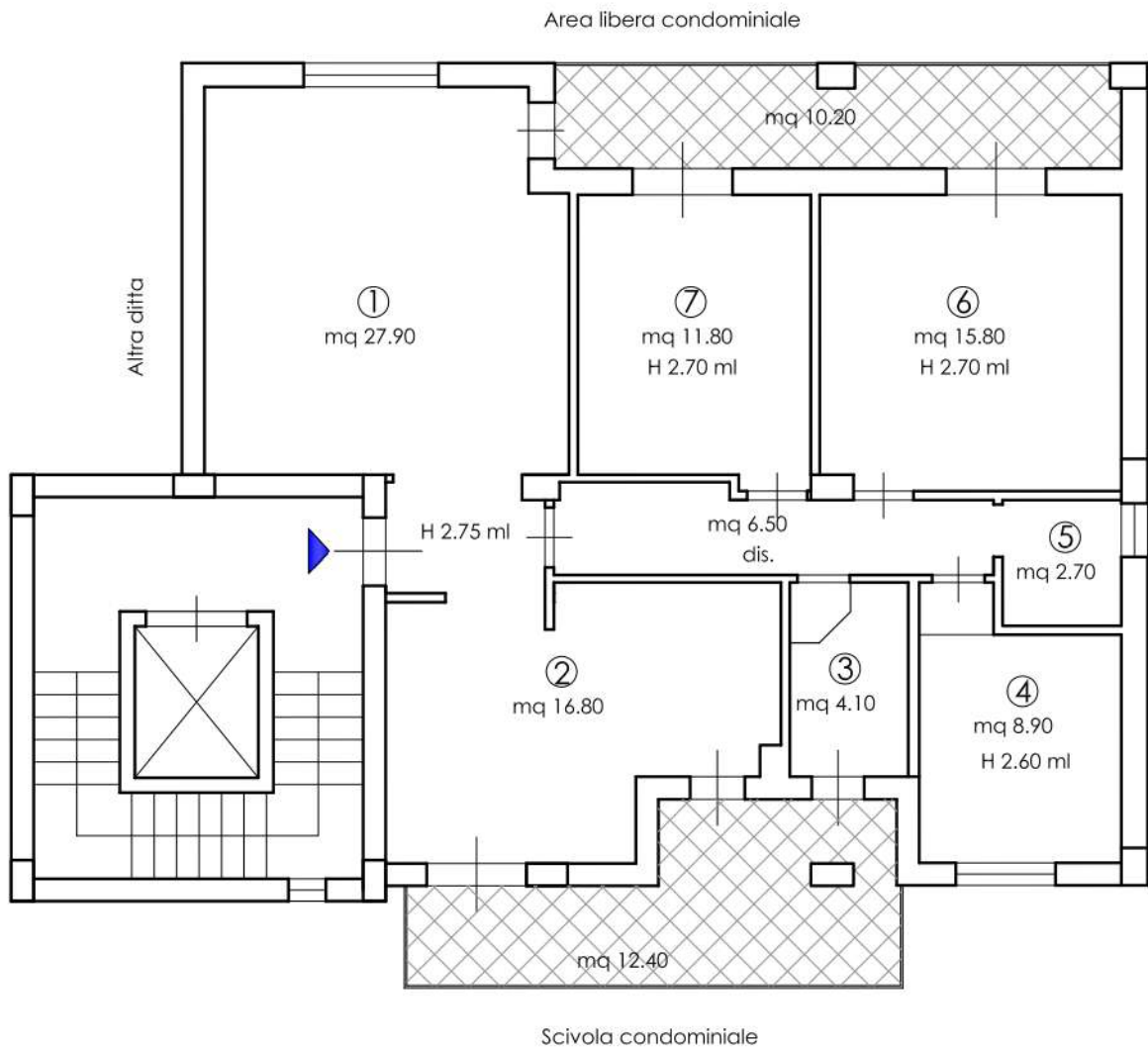


Vista aerea del complesso "La Rinascita 3" - in evidenza la palazzina "a" a cui appartiene l'immobile in oggetto.

Nel suo insieme confina a Nord con area libera condominiale, a Sud con rampa carrabile condominiale, ad Est con via Pietro Nenni, ad Ovest con appartamento di altra ditta.

Si riporta descrizione dei vani e planimetria di riferimento.

**Vano 1** - dal pianerottolo condominiale di sbarco al piano (F.10) si accede direttamente all'ampio vano che funge da soggiorno; per sua conformazione ha idealmente una zona d'ingresso che, tuttavia, si apre sul resto del vano. L'ambiente, molto luminoso, è dotato di finestra e porta finestra, con accesso al ballatoio prospiciente l'area scoperta centrale condominiale, che, nel complesso garantiscono abbondantemente aerazione ed illuminazione naturale. In adiacenza alla zona d'ingresso si ha accesso al vano "2" ed al disimpegno che conduce ai restanti vani. La pavimentazione, posata a tappeto nell'intero immobile, ad eccezione dei servizi, è in mattonelle di gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate. La sua superficie calpestabile è di mq 27.90 (FF.11-12);



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO - PIANO IV



**Vano 2** – è adibito a cucina; ad esso si accede esclusivamente dal vano "1" a mezzo porta scorrevole a doppia anta; la parte più interna è occupata da una cucina in muratura. E' illuminato ed aerato da un'ampia finestra e da una piccola porta finestra di accesso al ballatoio posto a Sud. Le pareti, ad eccezione di quelle prossime alla cucina, sono tinteggiate. La superficie utile è di mq 16.80. L'altezza da pavimento è di mq 2.75 (FF. 13-15);

**Disimpegno** – dal vano 1 si ha accesso al disimpegno che conduce ai restanti vani. Le pareti sono tinteggiate a smalto e la pavimentazione è la medesima degli altri vani. Risulta illuminato solo artificialmente. La sua superficie utile è di mq 6.50 (FF. 16-17);

**Vano 3** – adibito a lavanderia ed a doppio servizio igienico, completo di vaso e doccia, mantiene la quota generale del pavimento solo in adiacenza alla porta, mentre per il resto risulta sopraelevato. La pavimentazione ed il rivestimento sono realizzate con mattonelle 20x20 in maiolica colorata, posta sino ad un'altezza di circa ml 2.00 da pavimento rialzato. Ha affaccio su ballatoio a Sud (FF. 18-19).

**Vano 4** – è adibito a servizio igienico. Posto anch'esso su un gradino rialzato (esclusa la porzione d'ingresso), l'ampio vano è illuminato da una finestra posta a Sud. La pavimentazione è in mattonelle di maiolica di formato 20x20 cm che prosegue a parete per circa ml 2.00 d'altezza con doppio colore e decoro. La sua superficie è di circa mq 8.90 e l'altezza da pavimento è di ml 2.60 (FF. 20-22) .

**Vano 5** – il piccolo vano è adibito a ripostiglio. Risulta dotato di finestra che dà luce e garantisce l'aerazione naturale. Le pareti sono tinteggiate. La superficie utile è di mq 2.70 (F. 23)

**Vano 6** – E' adibito a camera da letto. La pavimentazione è la medesima del resto dell'appartamento e le pareti risultano tinteggiate. L'ambiente prende luce da una porta finestra che dà su ballatoio posto a Nord. La

superficie utile è di mq 15.80 con un'altezza da pavimento di ml 2.70 (FF. 24-25).

**Vano 7** – il vano è adibito a camera da letto. È dotato di portafinestra che dà accesso al ballatoio posto a Nord. Le pareti risultano tinteggiate per intero. La superficie utile è di mq 11.80 (FF. 26-27).

### **Pertinenze esclusive**

Pertinenze esclusive sono i due ballatoi su cui affacciano quasi tutti i vani: l'uno a Nord, (FF.28-29) prospiciente l'area a verde condominiale, di mq 10.25, al quale accedono gli ambienti "1", "6" e "7" e l'altro, posto a Sud, (FF. 30-32) su cui affacciano gli ambienti "2" e "3", di mq 12.50 circa. Entrambi sono pavimentati con mattonelline rettangolari e delimitati da ringhiere in metallo.

### **Dotazione impiantistica**

Gli impianti sono di nuova tipologia: l'impianto idrico con tubazione sottotraccia è dotato di caldaia a gas posta su balcone a Sud e di boiler elettrico nel vano lavanderia, per la fornitura dell'acqua calda sanitaria. E' presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni in acciaio e scaldasalviette nei bagni, tranne nel vano "1" dov'è presente un fancoil a pavimento. La climatizzazione è presente nel vano "1" e nel vano "2". L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, dotato anche di lampade d'emergenza; l'illuminazione artificiale è realizzata con corpi illuminanti a tetto ed appliques.

È presente e funzionante l'allaccio al metano di città.

### **Finiture**

L'appartamento ha delle discrete finiture, è ben tenuto e non presenta tracce di degrado sulle superfici.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, ciechi o con intarsi in vetro nella zona del disimpegno, la porta d'ingresso è del tipo blindato.

Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico, con cassonetti per gli avvolgibili. Nel complesso non si notano pregiudizi statici.

### **Condizioni igienico sanitarie**

Gli ambienti sono tutti adeguatamente illuminati ed aerati poiché le dimensioni degli infissi sono proporzionati, ben rifiniti e privi di tracce di umidità.

### **Cespite 3 - Fg. 50 Part. 538 sub. 46**

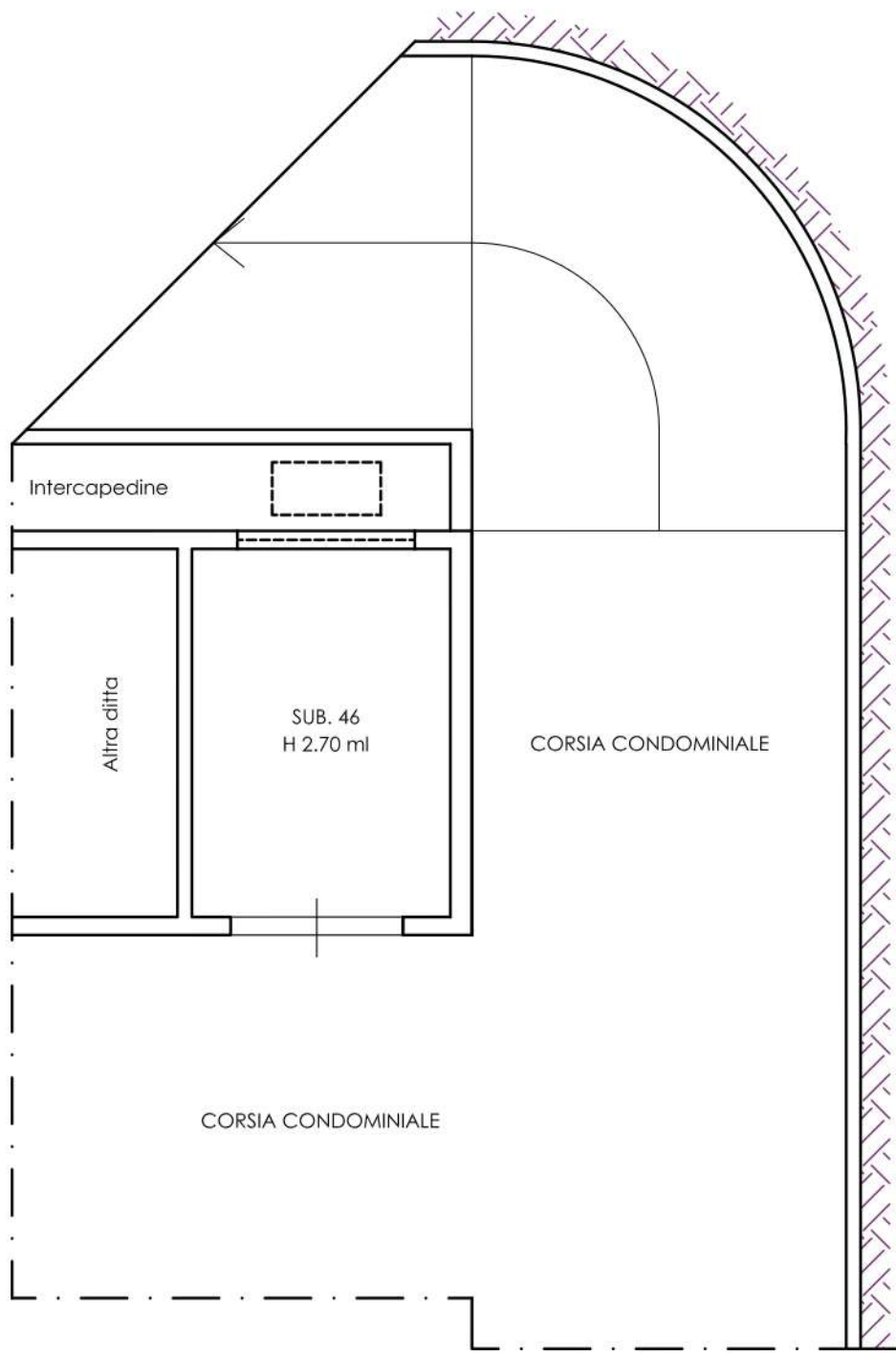
Il cespite è un box auto ubicato al piano seminterrato del complesso "La Rinascita" con ingresso dal civico 7 della via Pietro Nenni. A mezzo rampa carrabile, si accede allo slargo che conduce alla corsia di manovra e da questa ai vari box. L'ambiente, molto regolare, ha finestra alta che sporge sul cavedio di aerazione posto a ridosso della rampa. La sua superficie utile è di mq 18.00.

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

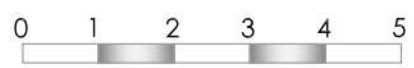
### **M.1.Calcolo della superficie commerciale.**

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.

La superficie verrà così computata:



PIANO SEMINTERRATO





- **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 mezzeria 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 mezzeria 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.
- **E- Superficie delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali:** è rappresentata da balconi e terrazzi non direttamente comunicanti con i vani principali; si misura sino al contorno esterno e si computa nella misura del 15% sino ai mq 25,00 e nella misura del 5% per la parte eccedente.

Infine per l'immobile adibito a box auto la superficie ragguagliata si misura al lordo delle murature e della pilastratura, computando il muro esterno per intero fino ad uno spessore max di cm 50, quello interno, in comune ad altri box, in mezzeria.

## **M.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, 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**

E' 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 solo quelli più vicini per caratteristiche, zona, piano, ecc. agli immobili in oggetto.

Il segmento di riferimento è quello delle abitazioni civili per entrambi gli immobili a vocazione residenziale.

## **STIMA**

### **1° STEP – VALORI O.M.I.**

#### **Cespite 1 - Fg. 51 Part. 487 sub. 11 e 13**

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

**Provincia:** CATANIA

**Comune:** PATERNO

**Fascia/zona:** Semicentrale/VIE: E. BELLIA-BALATELLE-SCALA VECCHIA-CAMPANIA-C. RENNA-SARDEGNA-C.SO ITALIA-C.SO SICILIA

**Codice di zona:** C1

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

La zona O.M.I. che comprende il cespite è la **C1, Zona semicentrale**, comprendente un'area molto estesa del territorio paternese delimitato dalle vie Emanuele Bellia-Balatelletta-Scala Vecchia-Campania-C. Renna – Sardegna – C.so Italia – C.so Sicilia.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	650	950
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750

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: un  $V_{min}$  di € 650,00/mq, un  $V_{max}$  di € 950,00/mq ed il seguente valore medio:

**$V_{MEDIO\ OMI} = € 800,00/mq$**

2° STEP –

#### **Cespite 1 - Fg. 51 Part. 487 sub. 11 e 13**

Il Borsino immobiliare individua la zona dell'immobile in oggetto come zona semicentrale delimitata dalle vie Balatelle, Scala vecchia, via Campania, via Canonico Renna, Corso Italia e C.so Sicilia; individua, inoltre, tre fasce di immobili. Trattandosi di una zona molto estesa e considerando l'edilizia della via e dei dintorni, rappresentata da immobili anche di recente edilizia e ben tenuti e tenuto conto delle condizioni dell'immobile, si è scelto la 1ª fascia.






**Abitazioni** in stabili di 1° fascia  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>724</b>	Euro <b>910</b>	Euro <b>1.097</b>

Il Borsino individua un valore minimo - € 724,00 /mq - , un valore massimo - € 1.097,00/mq - ed un valore medio pari a:

**$V_{\text{MEDIO BORSINO}} = € 910,00/\text{mq}$**

### 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 all' immobile 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 semicentrale del tessuto urbano caratterizzato da tipologie edilizie diversificate.

Nella ricerca dei comparabili sono stati scelti appartamenti in case in edifici di più piani fuori terra, posti in un'area prossima a quella dell'immobile in oggetto.

Sono stati applicati poi dei coefficienti moltiplicativi che tengano conto delle naturali diversità, in termini di finiture, di dimensione, di caratteristiche, tra i comparables e l'immobile oggetto di perizia. Infine, ai valori ottenuti, trattandosi di offerte immobiliari e considerando l'incertezza del mercato, si è applicato a monte un deprezzamento del 10%, che tenga conto della discrepanza fra la richiesta e l'effettivo importo della vendita.

La superficie commerciale dell'immobile calcolata, come allegata tabella, secondo i parametri già descritti è la seguente:

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

FG. 51 PART. 487 - SUB. 11 - A/2 E SUB. 13 (Area urbana)

<b>A1</b>	<b>SUPERFICIE PRINCIPALE - Piano terra</b>		
	vani principali		98,17
		arrotondata	98,00
<b>B</b>	<b>accessori indiretti comunicanti</b>		
	Calcolata al 50%	59,4	29,70
		arrotondata	30,00
<b>D</b>	<b>Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani principali</b>		
	Terrazzo piano II	41,55	
	Calcolata al 30% sino a mq 25	25,00	7,50
	calcolata al 10% per l'eccedenza	16,55	1,66
	Tot.		9,16
	Tot. Superficie arrotondata		9,00
<b>E</b>	<b>Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani principali</b>		
	terrazza di copertura	51,20	
	terrazza sub. 11	85,00	
	tot.	136,20	
	Calcolata al 15% sino a mq 25	25,00	3,75
	Calcolata al 5% oltre i mq 25	111,20	5,56
	Tot. Superficie		9,31
	Tot. Superficie arrotondata		9,00
	<b>TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA</b>		<b>146,00</b>

La ricerca ha portato all'individuazione dei seguenti immobili:

	Natura transazione	Ubicazione	Sup.rag g. (mq)	Richiesta	Deprezz. 10%	Prezzo/mq
1	Offerta di mercato	Via E. Bellia	170	€ 139.000,00	€ 125.100,00	€ 735,88
2	Offerta di mercato	Via Degli Studi	140	€ 90.000,00	€ 81.000,00	€ 578,57
3	Offerta di mercato	Via S. Bellia	175	€ 155.000,00	€ 139.500,00	€ 797,14

**Vmedio € 703,87**

**Dalla tabella di cui sopra possiamo stabilire un valore medio di riferimento pari ad € 703,87** che risulta, per la zona in questione, nel range dei valori OMI.

Infine, analizzando le caratteristiche dell'immobile (ubicazione, doppio affaccio, presenza di grandi spazi aperti di pertinenza, finiture di buon livello, dotazione impiantistica, luminosità, ecc.), rispetto ai comparables si è ritenuto di applicare un coefficiente di apprezzamento pari al 20%. Moltiplicando i tre valori medi ottenuti nelle tre fasi per la superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto si ottiene:

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Commerc.	Coeff. Di apprezzamento	Valore
V. MEDIO O.M.I.	€ 800,00	146	20%	€ 140.160,00
V MEDIO BORSINO IMMOB.	€ 910,00	146	20%	€ 159.432,00
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 703,87	146	20%	€ 123.318,02

Infine, per interpolazione si ottiene:

$$\frac{€ 140.160,00 + € 159.432,00 + € 123.318,02}{3} = 140.970,01 €$$

3

Dal valore ottenuto andranno decurtati i costi per la regolarizzazione della planimetria catastale (€ 500,00) e per la presentazione della CILA in sanatoria per le modifiche presenti nell'immobile come determinati al punto j). Si stima un costo totale pari ad € 3.200,00.

**Sottraendo avremo:**

$$(€ 140.970,01 - € 3.200,00) = € 137.770,01$$

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



€ 137.770,01 - 15% = € 117.104,51

Per arrotondamento si ottiene:

**VALORE DI STIMA**

**€ 117.000,00**


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

**Cespite 2 - Fg. 50 Part. 538 sub. 12**

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

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Cespite 2 - Fg. 50 Part. 538 sub. 12

<b>A</b>	<b>SUPERFICIE PRINCIPALE</b>		
	vani principali		113,20
		<b>arrotondata</b>	<b>113,00</b>
<b>D</b>	<b>Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani principali</b>		
	Ballatoio Sud	12,75	
	Ballatoio Nord	11,17	
	<b>TOTALE</b>	23,92	
	Calcolata al 30% sino a mq 25	23,92	 7,18
		<b>arrotondata</b>	<b>7,00</b>
	Tot. Superficie		120,00
	<b>TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA</b>		<b>120,00</b>

Procedendo alla stima:

## 1° STEP – OMI

La zona O.M.I. che comprende il cespite ubicato in via Pietro Nenni, è la **D1, Zona periferica**, comprendente un'area molto estesa del territorio paternese delimitato da **C.Da CUTURA- CAFARO-TRE FONTANE/P-PIANO DELLA CORRENTE- JUNGO-ARDIZZONE-**

**Risultato interrogazione:** Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: PATERNO'

Fascia/zona: Periferica/C.DE CUTURA- CAFARO-TRE FONTANE/P-PIANO DELLA CORRENTE- JUNGO-ARDIZZONE-

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	660	990
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	660
Autorimesse	NORMALE	400	600
Box	NORMALE	500	750

Stralcio zona O.M.I. D1 – Comune di Paternò

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

- e) 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 **V<sub>min</sub>** di € 660,00/mq ad un **V<sub>max</sub>** di € 990,00/mq:

**V<sub>MEDIO OMI</sub> = € 825,00/mq**

## 2° STEP – BORSINO IMMOBILIARE

Il Borsino immobiliare nella zona in questione individua:



Si è scelto di considerare la fascia delle abitazione di fascia media, per la quale viene individuato un **valore minimo** - € 560,00 /mq -, **un valore massimo** - € 860,00/mq - ed uno intermedio pari a:

**V<sub>MEDIO BORSINO</sub> = € 710,00/mq**

## 3° Step – Analisi di mercato

sono stati individuati nella zona di appartenenza i seguenti comparables:

	Natura transazione	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	Deprezz. 10%	Prezzo/mq
1	Offerta di mercato	via P. Nenni	105	€ 139.000,00	€ 125.100,00	€ 1.191,43
2	Offerta di mercato	via P. Nenni	110	€ 76.300,00	€ 68.670,00	€ 624,27
3	Offerta di mercato	via A. De Gasperi	100	€ 125.000,00	€ 112.500,00	€ 1.125,00

**V<sub>medio</sub> € 980,23**

**Dalla tabella di cui sopra possiamo stabilire un valore medio di riferimento pari ad € 980,23** che risulta, per la zona in questione, prossimo ai valori medio dell'O.M.I..

Moltiplicando i tre valori medi ottenuti nelle tre fasi per la superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto ed applicando un coefficiente di apprezzamento che nell'ambito della medesima zona e del medesimo

taglio, nel medesimo plesso o nelle vicinanze immediate, tenga conto delle caratteristiche dell'immobile (piano, finiture, dotazione impiantistica) si ottiene:

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Commerciale	Coeff. Di apprezzamento	Valore
V. MEDIO O.M.I.	€ 825,00	120	5%	<b>€ 103.950,00</b>
V MEDIO BORSINO IMMOB.	€ 710,00	120	5%	<b>€ 89.460,00</b>
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 980,23	120	5%	<b>€ 123.508,98</b>

Per interpolazione si ottiene:

$$\frac{\text{€ 103.950,00} + \text{€ 89.460,00} + \text{€ 123.508,98}}{3} = \mathbf{105.639,66 \text{ €}}$$

Al valore ottenuto andranno sottratte le somme per la regolarizzazione della planimetria rispetto alla situazione di progetto, pari ad € 2.000,00, comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e spettanze al tecnico e per la presentazione di nuova planimetria catastale pari ad € 500,00. Si stima un costo totale pari ad € 2.500,00

$$\text{€ 105.639,66} - \text{€ 2.500,00} = \text{€ 103.139,66}$$

A tale cifra andrà applicata una riduzione che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; la scrivente stima un deprezzamento del 15%, giacché trattandosi di immobili realizzati in edilizia convenzionata, soggetta a controlli approfonditi in fase di acquisizione di parere autorizzativo, non ritiene che possa esservi ampio margine di irregolarità sostanziali:

$$\text{€ 103.139,66} - 10\% = \text{€ 87.668,71}$$

Per arrotondamento si ottiene:

**€ 87.500,00**



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

### Cespite 3 - Fg. 50 Part. 538 sub. 46

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

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**  
**FG. 50 PART. 538 - SUB. 46 - C/6 (Garage)**

<b>A1</b>	<b>SUPERFICIE PRINCIPALE</b>	
	vano principali	22,00
	<b>TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA</b>	<b>22,00</b>

### 1° STEP - OMI

La zona O.M.I. che comprende il cespite ubicato in via Pietro Nenni, è la medesima dell'appartamento, **D1, Zona periferica**.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	660	990
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	660
Autorimesse	NORMALE	400	600
Box	NORMALE	500	750

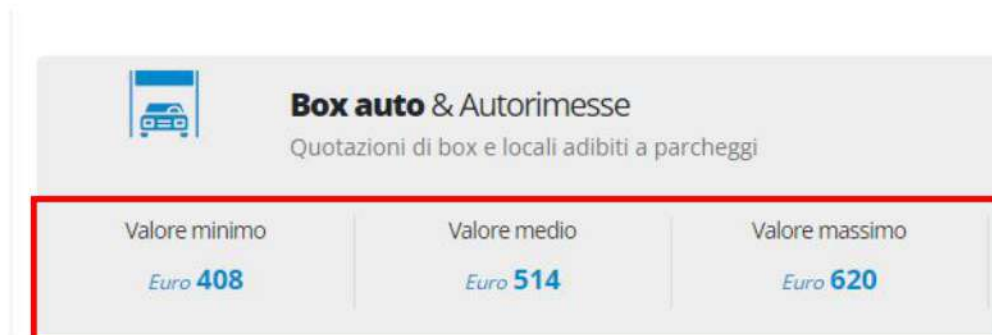
Dalla tabella O.M.I. possiamo ricavare i seguenti valori:

b) per gli immobili adibiti box con stato conservativo *normale*, possiamo già ricavare un valore medio in un range che va da un  $V_{min}$  di € 500,00/mq ad un  $V_{max}$  di € 750,00/mq:

**$V_{MEDI\ OMI} = € 625,00/mq$**

## 2° STEP – BORSINO IMMOBILIARE

Il Borsino immobiliare nella zona in questione individua:



un **valore minimo** - € 408,00 /mq -, un **valore massimo** - € 620,00/mq - ed uno intermedio pari a:

**$V_{MEDI\ BORSINO} = € 514,00/mq$**

## 3° Step – Analisi di mercato

	Natura transazione	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	Deprezz. 10%	Prezzo/mq
1	Offerta di mercato	via Lepanto	22	€ 22.000,00	€ 19.800,00	€ 900,00
2	Offerta di mercato	via G. Bellini	27	€ 16.000,00	€ 14.400,00	€ 533,33
3	Offerta di mercato	via G. Mazzini	20	€ 9.000,00	€ 8.100,00	€ 405,00
					<b>Vmedio</b>	<b>€ 612,78</b>

**Dalla tabella di cui sopra possiamo stabilire un valore medio di riferimento pari ad € 612.78** che risulta, per la zona in questione, prossimo al valori medio dell'O.M.I..

Moltiplicando i tre valori medi ottenuti nelle tre fasi per la superficie ragguagliata del box si ottiene:

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Commerciale	Valore
V. MEDIO O.M.I.	€ 625,00	22	€ 13.750,00
V MEDIO BORSINO IMMOB.	€ 514,00	22	€ 11.308,00
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 612,78	22	€ 13.481,16

$$\frac{\text{€ 13.750,00} + \text{€ 11.308,00} + \text{€ 13.481,16}}{3} = \text{12.846,39 €}$$

A tale cifra andrà applicata una riduzione che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; la scrivente stima un deprezzamento del 10%, poiché non appare congruo utilizzare per il caso in esame un valore di deprezzamento superiore;

$$\text{€ 12.846,39} - 10\% = \text{€ 11.561,75}$$

Per arrotondamento si ottiene:

**11.500,00**

*n) 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 trattandosi di immobili distinti si procederà alla vendita in due distinti lotti, uno comprendente il cespite 1 (sub. 11 e sub. 13), l'altro comprendente l'appartamento ed il box auto di pertinenza all'interno del complesso edilizio di appartenenza; di seguito il piano di vendita:

## **LOTTO UNO**

Intera proprietà di appartamento posto al Piano II e piano III, ubicato in Paternò, con ingresso dal civico 7 della via Degli Studi. L'ingresso avviene da portone condominiale, mentre il collegamento tra il piano II ed il piano III avviene da scala interna e scala esterna di collegamento dei terrazzini di pertinenza, ai rispettivi piani. Il cespite risulta costituito: al piano II da n° 4 vani più servizi: un ampio vano giorno, un vano cucina, lavanderia, due vani letto, di cui uno con cabina armadio; al piano III da due piccoli fabbricati, comunicanti tra loro, il primo dei quali con accesso diretto dai vani principali. Nel complesso sono presenti un vano, un servizio igienico, un ampio vano a giorno ed un piccolo locale con accesso esclusivo dal terrazzo al piano. Pertinenze accessorie comunicanti sono: al piano II il terrazzo sulla pubblica via, munito di tettoia in legno e coppi, al piano III il terrazzo di pertinenza e la porzione di terrazza identificata dal sub. 11. La superficie commerciale intera del cespite è pari a mq 146,00. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 51 part. 487 subb. 11 e 13.

**Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 117.000,00.**

## **LOTTO DUE**

Intera proprietà di appartamento, al Piano IV di un complesso di edilizia convenzionata, ubicato in Paternò presso Via Pietro Nenni 5-7 e di box auto ubicato al piano seminterrato del medesimo corpo di fabbrica. L'appartamento risulta costituito da n° 4 vani più accessori, così distinti: un vano soggiorno, cucina due vani letto, servizio igienico, doppio servizio e ripostiglio. Sue pertinenze esclusive sono n° 2 ballatoi. La superficie commerciale è pari a mq 119,00. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 50 part. 538 sub. 12. Il box auto risulta costituito da un vano unico con ingresso da corsia di manovra. La sua superficie commerciale è pari a mq 22,00.



## **Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 99.000,00.**

- o) *allegghi 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.

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

Il cespite 1 risulta di proprietà di entrambi i debitori esecutati, mentre il cespite 2 è di esclusiva pertinenza della debitrice esecutata.

- q) *Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

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

*del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

Entrambi gli immobili in oggetto non rientrano nel seguente caso.

## 1. CONCLUSIONI

**Sulla base delle considerazioni sopra esposte:**

a) per il **Lotto uno**, costituito dalla part. 487 del fg. 51 subb. 11 e 13, ubicato in Paternò, via Degli Studi 9, piano II e III, si esprime un valore a base d'asta pari a:

**€ 117.000,00**

c) per il **Lotto due**, costituito dalla part. 538 Fg. 50 subb. 12 e 46, ubicato in Paternò, via Pietro Nenni nn° 5-7, piano IV e S1 si esprime un valore a base d'asta pari a:

**€ 99.000,00**

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'III.mo Sig. G.E. Dott. Nelly Gaia Mangiamenli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 11/02/2022

Il Ctu

Arch. Maria Elena Morabito  




**TRIBUNALE DI CATANIA**

Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

**Procedura esecutiva immobiliare n° 1007/2018 R.G.Es.**

Promossa da Credito Fondiario S.p.A. contro [REDACTED] e [REDACTED]

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

Intera proprietà di appartamento, al Piano IV di un complesso di edilizia convenzionata, ubicato in Paternò presso Via Pietro Nenni 5-7 e di box auto ubicato al piano seminterrato del medesimo corpo di fabbrica. L'appartamento risulta costituito da n° 4 vani più accessori, così distinti: un vano soggiorno, cucina due vani letto, servizio igienico, doppio servizio e ripostiglio. Sue pertinenze esclusive sono n° 2 ballatoi. La superficie commerciale è pari a mq 119,00. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 50 part. 538 sub. 12. Il box auto risulta costituito da un vano unico con ingresso da corsia di manovra. La sua superficie commerciale è pari a mq 22,00. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 50 part. 538 sub. 46

**Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 99.000,00.****Identificativi catastali****Comune di Paternò**

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	S.Catastale	Rendita
50	538	12		A/2	5	6.5 vani	Mq 118, Tot. escluse a.scoperte mq 111	€ 654,61
50	538	46	-	C/6	3	18	Mq 18	€ 71,58
<b>Situazione degli intestati</b>								
[REDACTED]						Proprietà 1/1		

**Quota pignorata**

Intera proprietà del cespite in lotto unico

**Valore stimato****€ 99.000,00**

Catania 11/02/2022

Dott. Arch. Maria Elena Morabito

