

# TRIBUNALE DI CATANIA

## VI SEZIONE CIVILE

Proc. esecutiva immobiliare n. **RGE 195/2021**

promossa da

[REDACTED]

-creditrice procedente-

nei confronti di

[REDACTED]

-esecutata-

-----

*MAGISTRATO: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari*

-----

### **PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE**

-----

#### **PREMESSE**

Con riferimento al procedimento di cui in epigrafe, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari, con ordinanza resa giorno 30/09/2019 e notificata allo scrivente, via PEC, nominava, esperto, il sottoscritto dott. ing. Graziella Patanè, cui formulava il seguente mandato:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;



- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il



soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>^</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003** ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;
- l. in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



- p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al **bene pignorato**;
- q. accerti se i **beni pignorati siano 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)**.
- r. elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,



ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

**t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

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

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

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

x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo

---

Pagina 5 di 17



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.

Con la medesima ordinanza, l’Ill.mo Sig. Giudice assegnava all'esperto, per il deposito telematico in Cancelleria, il termine di giorni 120 dal giuramento.

In ossequio al suddetto incarico, lo scrivente, dalla sua postazione telematica, prendeva sommaria visione degli atti di causa depositati in Cancelleria, e, atteso che non sussistevano particolari motivi di etica professionale contrari all’espletamento dell’incarico, provvedeva in ottemperanza al suo mandato, prestando il giuramento di rito giorno 15 febbraio 2023.

Compulsati detti fascicoli, a seguito di una laboriosa ricerca di un recapito dell'esecutata, il sottoscritto esperto in data 19/04/2023, avvisava sia il Procuratore del creditore procedente, a mezzo PEC, nonché, con raccomandata A\R, lo stesso esecutato che non ha mai ritirato e che in data 30/05/2023 è stata restituita al mittente. Nella giornata del 06/05/2023 è stato espletato il sopralluogo presso l’immobile sito in Giarre via Tomasi di Lampedusa n. 3; tale sopralluogo è stato completato in tutte le sue parti.



## ACCERTAMENTI ESPERITI

Per come sopra esposto, il sottoscritto esperto, giorno **06/05/2023 alle ore 11:00**, si recava sui luoghi oggetto di consulenza.

Era ivi presenti:

- L'esecutato [REDACTED];

La sottoscritta esperta procedeva ad accurata ispezione dell'immobile oggetto di consulenza, sito in Giarre via Tomasi di Lampedusa n. 3 ed identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 65, Particella 995, Sub. 2 e sub. 21; eseguiva, altresì, rilievi tecnici e fotografici, prendendo appunti in separati fogli.

L'esperta, inoltre, provvedeva a consegnare le "avvertenze per il debitore" all'esecutata.

Alle ore 12,45, il sottoscritto c.t.u., dichiarava concluse le operazioni di consulenza tecnica d'Ufficio.

### **1. APPARTAMENTO DI VIA TOMASI DI LAMPEDUSA PIANO SEMINTERRATO, TERRA, PRIMO E SOTTOTETTO – GIARRE (CT)**

Di seguito, relativamente al bene in titolo di paragrafo, si riportano, in ordine, le risposte al mandato.

#### ***1.a. Identificazione del bene pignorato***

Trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione posto al piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto ubicato al civico n. 3 di via Tomasi di Lampedusa in Giarre (CT).

Detto appartamento, identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 65, Particella 995, Sub. 2, categoria A/2, classe 6, vani 8, r.c. 661,06 e sub. 21 (ex sub. 11) categoria C/2, classe 6, consistenza catastale 54,00 mq r.c. 203,59.

Detto immobile confina a Nord con area condominiale, a sud e est con altra ditta a ovest con via Tomasi di Lampedusa.

---

Pagina 7 di 17

**STUDIO TECNICO** dott. ing. **Graziella PATANE'** ingegnere civile  
via Rondinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)  
cell.: +39 347 5482241  
Email: [graziellapatane@tiscali.it](mailto:graziellapatane@tiscali.it)      PEC: [graziella.patane@ingpec.eu](mailto:graziella.patane@ingpec.eu)



L'immobile è composto da un piano seminterrato la cui destinazione d'uso è Magazzino per una superficie di 56,90 mq. Al piano terra, il cui accesso è dalla scala condominiale, si trova ubicato un soggiorno delle dimensioni di 9,50x3,55 ml, una cucina delle dimensioni di 3,85x3,30 e 2,80x1,75 ml e un wc delle dimensioni di 2,85x1,60 ml per una superficie totale di 55,05 mq; esternamente al piano terra insiste un balcone delle dimensioni di 1,55x2,40 ml e una corte delle dimensioni di 14,70x4,70 ml 3,50x2,45 ml per un totale di 77,66 mq. Nella parte di dimensioni 3,50x2,45 ml è stata realizzata una struttura precaria in legno. Al piano primo sono ubicate 3 camere da letto, uno spogliatoio e un wc. I vani sono accessibili attraverso un grande disimpegno, il primo vano ha dimensioni 3,10x3,90 ml da questa si accede allo spogliatoio delle dimensioni di 1,80x2,90 ml; il secondo vano ha dimensioni 3,90x2,60 ml il terzo vano ha dimensioni 2,50x3,35 ml, per una superficie totale di circa 55,00 mq. Tutte le camere hanno accessi esterni per una superficie totale di 18,35 mq. Al piano secondo si trova ubicato il locale di sgombero delle dimensioni di 8,25x3,55 ml e un wc delle dimensioni di 1,15x3,35 ml per una superficie coperta totale di 31,80 mq. Esternamente si trova ubicata una terrazza delle dimensioni di 6,85x3,10 ml.

I dati rilevati in sede di sopralluogo non sono conformi con quanto in atti. Il piano seminterrato risulta suddiviso in vani, seppur con strutture vetrate di facile rimozione, inoltre la destinazione catastale non è conforme a quanto indicato nell'atto di acquisto; seppur la modifica non incide nel carico urbanistico dell'immobile è difforme a quanto riportato; al piano terra insiste una struttura precaria e al piano secondo è stato realizzato un vano wc.

#### ***1.b. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento***

Il sottoscritto esperto ha potuto verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, ed in particolare ha potuto accertare che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore,





nonché la corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

#### ***1.c. La proprietà dei beni in capo al debitore***

L'appartamento al secondo piano di via Tomasi di Lampedusa n. 3 in Giarre (CT), identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 65, Particella 995, Sub. 2 e sub. 21 (ex sub. 11), risulta di proprietà per 1/1 dell'odierno esecutato, Sig. [REDACTED]

#### ***1.d. Esatta provenienza del bene***

L'appartamento in oggetto si compone di un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 65, Particella 995, Sub. 2 e sub 21 (ex sub. 11), di proprietà per 1/1 dell'odierno esecutato, è pervenuto con atto di compravendita del 27/05/2011 rogato dal [REDACTED], rep. 22922 raccolta 10846, registrato a Giarre il 30/05/2011 n. 2681 (si allega copia dell'atto di compravendita del 27/05/2011 e del precedente del 05/06/2008).

#### ***1.e. Incompletezza della documentazione prodotta***

La documentazione prodotta risulta essere completa.

#### ***1.f. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli***

Dalla ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate giorno 23/06/2023, per l'immobile de quo, risulta la seguente trascrizione:

ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2011 - Registro Particolare 4362 Registro Generale 29677 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22923/10847 del 27/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in GIARRE (CT).

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/04/2021 - Registro Particolare 13096 Registro Generale 17492 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Pagina 9 di 17

**STUDIO TECNICO** dott. ing. **Graziella PATANE'** ingegnere civile  
via Rondinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)  
cell.: +39 347 5482241  
Email: [graziellapatane@tiscali.it](mailto:graziellapatane@tiscali.it) PEC: [graziella.patane@ingpec.eu](mailto:graziella.patane@ingpec.eu)



CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 2251 del 25/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in GIARRE(CT)

**1.g. Identificazione catastale**

L'immobile è identificato catastalmente nel Comune di Detto appartamento, identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 65, Particella 995, Sub. 2, categoria A/2, classe 6, vani 8, r.c. 661,06 e sub. 21 (ex sub. 11) categoria C/2, classe 6, consistenza catastale 54,00 mq r.c. 203,59. Dalla visura per immobile effettuata in data 23/06/2023 risulta intestato all'esecutato, proprietaria per 1/1.

La planimetria catastale non risulta conforme all'attuale stato dei luoghi<sup>1</sup>.

**1.h. Destinazione urbanistica**

Per come da certificato del 07/06/2023 emesso dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Giarre, risulta che la particella 995 del foglio 65 ricade interamente in zona C3 consolidata e di completamento.

**1.i. Materia urbanistico- edilizia**

Per l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 2609 del 05/08/2008 e da allora non risultano presentate istanze come da comunicazione del comune che si allega.

**1.j. Sulla sanabilità**

Per come da note a piè di pagina del paragrafo 1.g., al **piano seminterrato** il vano risulta suddiviso con strutture di facile rimozione, sul terrazzo al **piano terra** insiste una struttura precaria delle dimensioni di 2,45x2,80 ml circa, al **secondo piano** è stato realizzato un vano wc. Tali opere si possono ritenere abusive, in quanto non espressamente indicata né negli elaborati grafici

---

<sup>1</sup> La conformità è a meno della diversa distribuzione interna del vano seminterrato, veranda al piano terra e un bagnetto al piano sottotetto.



catastali e dall'accertamento fatto presso gli uffici comunale di Giarre non esiste nessuna pratica [redacted] (vedasi allegato).

Trattasi di modestissimi abusi, tali per cui risulta, a parere dello scrivente, molto più conveniente ripristinare lo stato dei luoghi, anziché avanzare istanza per un suo possibile condono. Viene, di seguito, resa una stima dei costi per ripristinare lo stato dei luoghi, conformemente per come da elaborati grafici in catasto e presso uffici tecnici comunali:

1. Demolizione tramezzi posti al piano seminterrato:  
.....circa m (6,80+3,60) x m 3 x €/mc 10,00 = € 312,00
2. Smontaggio struttura precaria posta al piano terra: ....a corpo = € 700,00
3. Demolizione vano wc posto al piano secondo .....a corpo = € 800,00
4. Trasporto a rifiuto:.....a corpo = € 500,00
5. Inoltre, si rende necessario l'impegno di un operaio specializzato, coadiuvato da un operaio comune, per un periodo di 3 giorni.....€ 397,12x3= 1191,36

-----  
Sommano (da 1. a 3.) 3.503,36 €

#### ***1.k. Presentazione eventuale istanza di condono***

Trattasi di un modestissimo abuso, tale per cui risulta, a parere dello scrivente, molto più conveniente ripristinare lo stato dei luoghi, anziché avanzare istanza per un suo possibile condono. Tuttavia l'istanza di condono può essere presentata ai sensi della L.R. Art.20 L.R. 04/2003 per l'Autorizzazione di Verande e Tettoie Amovibili, mentre per gli altri abusi si può presentare una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da garage a magazzino.

#### ***1.l. Abuso non sanabile***

Trattasi di un modestissimo abuso, tale per cui risulta, a parere dello scrivente, molto più conveniente ripristinare lo stato dei luoghi, anziché avanzare istanza



per un suo possibile condono.

***1.m. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale***

L'immobile in oggetto è un appartamento sito ai piani seminterrato, terra, primo e secondo. L'accesso dal locale seminterrato al piano terra è in comune con i proprietari degli altri appartamenti, mentre dal piano terra al piano primo e secondo attraverso scala privata interna all'appartamento.

***1.n. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente***

L'immobile in oggetto è un appartamento sito ai piani seminterrato, terra, primo e secondo. L'accesso dal locale seminterrato al piano terra è in comune con i proprietari degli altri appartamenti, mentre dal piano terra al piano primo e secondo attraverso scala privata interna all'appartamento.

***1.o. Verificare se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico***

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione.

***1.p. Accerti l'importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie e lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato***

Trattasi di appartamento con scala di accesso in comune con altri condomini.  
ad uso civile abitazione.

***1.q. Sull'occupazione del bene pignorato***

L'immobile pignorato risulta occupato dalla famiglia [REDACTED].

Al signor [REDACTED] sono state comunicate le RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV.

***1.r. Descrizione del bene e del suo contesto***

Trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione posto al piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto ubicato al civico n. 3 di via



Tomasi di Lampedusa in Giarre (CT).

Detto appartamento, identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 65, Particella 995, Sub. 2, categoria A/2, classe 6, vani 8, r.c. 661,06 e sub. 21 (ex sub. 11) categoria C/2, classe 6, consistenza catastale 54,00 mq r.c. 203,59.

Detto immobile confina a Nord con area condominiale, a sud e est con altra ditta a ovest con via Tomasi di Lampedusa.

L'immobile è composto da un piano seminterrato la cui destinazione d'uso è Magazzino per una superficie di 56,90 mq. Al piano terra, il cui accesso è dalla scala condominiale si trova ubicato un soggiorno delle dimensioni di 9,52x3,55 ml, una cucina delle dimensioni di 3,85x3,30 e 2,80x1,75 ml e un wc delle dimensioni di 2,85x1,60 ml per una superficie totale di 55,05 mq; esternamente al piano terra insiste un balcone delle dimensioni di 1,55x2,40 ml e una corte delle dimensioni di 14,70x4,70 ml 3,50x2,45 ml per un totale di 77,66 mq. Nella parte di dimensioni 3,50x2,45 ml è stata realizzata una struttura precaria in legno. Al piano primo sono ubicate 3 camere da letto, uno spogliatoio e un wc. I vani sono accessibili attraverso un grande disimpegno, il primo vano ha dimensioni 3,10x3,90 ml da questa si accede allo spogliatoio delle dimensioni di 1,80x2,90 ml; il secondo vano ha dimensioni 3,90x2,60 ml il terzo vano ha dimensioni 2,50x3,35 ml, per una superficie totale di circa 55,00 mq. Tutte le camere hanno accessi esterni per una superficie totale di 18,35 mq di superfici balconate. Al piano secondo si trova ubicato il locale di sgombero delle dimensioni di 8,25x3,55 ml e un wc delle dimensioni di 1,15x3,35 ml per una superficie coperta totale di 31,80 mq. Esternamente si trova ubicata una terrazza delle dimensioni di 6,85x3,10 ml.

L'immobile, ubicato in un tranquillo contesto residenziale, decentrato rispetto al centro abitato del Comune di Giarre, si trova a sud-est rispetto la zona industriale di Giarre, ed è molto ben collegato alle più importanti arterie stradali che lo collegano a Catania, nonché agli altri comuni dell'hinterland catanese, primo, fra tutti, Mascali, Acireale e Riposto.

---

Pagina 13 di 17

*STUDIO TECNICO* dott. ing. *Graziella PATANE'* ingegnere civile

via Rondinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)

cell.: +39 347 5482241

Email: [graziellapatane@tiscali.it](mailto:graziellapatane@tiscali.it)

PEC: [graziella.patane@ingpec.eu](mailto:graziella.patane@ingpec.eu)



L'importante centro commerciale denominato "Emmezzeta" è a pochi minuti d'auto.

L'appartamento si presenta con una buona distribuzione interna, ampi vani e comode terrazze.

Le finiture, complessivamente, sono in buono stato, e in buone condizioni, pulite e prive di ammaloramenti dovuti ad invecchiamento, e classificabili come finiture di medio pregio.

Parti comuni (n.d.r.: ritenute comuni dallo scrivente), sono l'ingresso al piano terra e la corsia che porta ai vani garage.

### ***1.s/t. Valore dell'immobile***

Si procede alla stima per comparazione dell'immobile pignorato.

Tale metodo, correntemente applicato nella pratica estimativa, consente di risalire al valore di un immobile confrontando i prezzi di compravendita di immobili simili in zona. Dall'esame comparativo si ricava un valore unitario (n.d.r.: a mq) che, moltiplicato per la superficie lorda equivalente dell'immobile, fornisce il valore corrente di mercato. Anche in questo caso sono di grande utilità i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che riporta la forbice di vendite di immobili nella zona in esame. Per abitazioni civili, quale in realtà è l'appartamento de quo, si ritiene adeguato, considerate tutte le caratteristiche e della zona dell'appartamento pignorato, il valore unitario di 800 €/mq.

Considerando una superficie lorda equivalente (= superficie coperta + 0,33 x superficie scoperta), otteniamo il valore di mercato dell'immobile:

$$800,00 \text{ €/mq} \times (158,00 \text{ mq} + 0,33 \times 117,24 \text{ mq}) = 157.351,36 \text{ €}.$$

Per autorimesse, quale in realtà è il vano al piano seminterrato, si ritiene adeguato, considerate tutte le caratteristiche e della zona, il valore unitario di 510 €/mq.

Considerando una superficie lorda equivalente, otteniamo il valore di mercato



dell'immobile:

$510,00 \text{ €/mq} \times 60 \text{ mq} = 30.600,00 \text{ €}$  .

Sommando  $157.351,36 \text{ €} + 30.600,00 \text{ €} = 187.951,36 \text{ €}$

A quest'ultimo valore va sottratto il valore, precedentemente determinato, per ripristinare lo stato dei luoghi dal modestissimo abuso nel balcone di sud:

$187.951,36 \text{ €} - 3.503,36 \text{ €} = 184.448,00 \text{ €}$

A questo punto si provvede a sottrarre un'aliquota pari al 15% di detto valore per assenza di garanzia per vizi del bene, ed un'aliquota pari al 3% per tenere in debito conto del trend negativo registrato nelle compravendite immobiliari:

$184.448,00 \text{ €} - (0,15 \times 184.448,00 \text{ €}) - (0,03 \times 184.448,00 \text{ €}) = 151.247,36 \text{ €}$

Si ritiene, pertanto, corretto e congruo proporre il valore di € **151.247,36** (euro centocinquantunoduecentoquarantasette,36) come valore a base d'asta.

#### ***1.u. Unico lotto / lotti separati***

E' opportuno procedere alla vendita del bene pignorato in un unico lotto: è, praticamente, impossibile poter formare diversi lotti separati.

#### ***1.v. Documentazione fotografica***

Alla presente perizia, per come da mandato, viene allegata una idonea documentazione fotografica.

#### ***1.w. Bene indiviso?***

Non si tratta di bene indiviso. La titolarità dell'immobile de quo non è in comune a più soggetti.

#### ***1.x. Più beni pignorati in quota?***

Si tratta di un unico immobile. Non si rientra, pertanto, in questa casistica.



## ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1: VERBALE n. 1 DI ACCESSO AI LUOGHI del 2 Maggio 2023;
- Allegato 2: VISURA IMMOBILE;
- Allegato 3: PLANIMETRIA CATASTALE;
- Allegato 4: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- Allegato 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato 6: ATTO DI ACQUISTO
- Allegato 7: NOTA COMUNE DI GIARRE





-----

Con quanto esposto nel corpo della presente relazione, il sottoscritto esperto ritiene di avere esaurientemente espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari.

Del che la presente, che viene depositata telematicamente in Cancelleria, ed inviata in copia, per come da mandato, in uno agli allegati sopra indicati, si rimette all.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari.

Con osservanza

Santa Venerina (CT), 27 giugno 2023

Il c.t.u.

dott. ing. Graziella Patanè

