

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

Oggetto: Proc. esecutiva immobiliare n. RGE 388 2020 Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa nei confronti di *****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice, Avv. Maria Angela Chisari

Con riferimento al procedimento in intestazione e con ordinanza del 11/03/2022, il sottoscritto Geom. Claudio Bonanno è stato nominato Esperto per la stima dei beni pignorati. Sarà dato di seguito riscontro ai quesiti proposti, secondo la sequenza utilizzata nel mandato.

A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili pignorati consistono di due unità immobiliari abitative ubicate nel Comune di Catania e di alcuni terreni ubicati nel Comune di Belpasso. Delle unità abitative sono state pignorate solo quote della proprietà, mentre dei terreni, in parte la piena proprietà ed in parte alcune quote della proprietà. I beni pignorati sono i seguenti:

1. Piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) del terreno dell'estensione di 10 ettari, are 79 e centiare 65, censito al Catasto Terreni di Belpasso al foglio n. 16, part. n. 32, sito in contrada Edera. L'intestazione catastale dell'immobile non è allineata, probabilmente per ineseguita voltura, e l'immobile è ancora intestato ai sigg.ri ***** ***** nata a ***** (** il **/**/**** e ***** ***** nato a ***** ***** ** ***** (** il **/**/****;
2. Piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) del terreno dell'estensione di 1 ettari, are 95 e centiare 44, censito al Catasto Terreni di Belpasso al foglio n. 45, part. n. 19, sito in contrada Mattiello;
3. Piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) del terreno dell'estensione di are 37 e centiare 79, censito al Catasto Terreni di Belpasso al foglio n. 45, part. n. 20, sito in contrada Mattiello;
4. Piena proprietà (quota 1/2) del terreno dell'estensione di are 17 e centiare 55, censito al Catasto Terreni di Belpasso al foglio n. 20, part. n. 157, sito in contrada Edera. L'intestazione catastale dell'immobile non è allineata, probabilmente per ineseguita voltura, e l'immobile è ancora intestato a ***** ***** nata a ***** (** il **/**/**** (per la piena proprietà);
5.
6.

B) VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento si riferisce ai seguenti immobili di proprietà, del sig. ***** c.f. ***** , residente a ***** (**), via ***** ***** n. **:

Piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1)

1. Terreno dell'estensione di 10 ettari, are 79, centiare 65, censito al Nuovo Catasto Terreni di Belpasso (CT) al foglio 16, part. 32 - sito in Belpasso (Ct) C.da "Edera";
2. Terreno dell'estensione di 1 ettari, are 95, centiare 44, censito al Nuovo Catasto Terreni di Belpasso (CT) al foglio 45, part. 19 - sito in Belpasso (CT) C.da "Mattiello";
3. Terreno dell'estensione di arc 37, centiare 79, censito ai Nuovo Catasto Terreni di Belpasso (CT) al foglio 45, part. 20 - sito in Belpasso (CT) C.da "Mattiello";

Piena proprietà (quota 1/2)

4. Terreno dell'estensione di are 17, centiare 55, censito al Nuovo Catasto Terreni di Belpasso (CT) al foglio 20, part. 157 - sito in Belpasso (CT) C.da "Edera";

Piena proprietà (quota 1/648)

5.

Può essere confermata la corretta individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

C) PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Catastale locale e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è emerso che gli immobili pignorati sono di proprietà del sig. *****, c.f. *****, nato a ***** il **/**/**** e residente a ***** (**), via ***** n. **, secondo le quote specificate.

D) PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile di cui al punto 1 (Terreno sito in Belpasso, C.da "Edera, censito al Nuovo Catasto Terreni di Belpasso al foglio 16, part. 32), è pervenuto in piena proprietà al sig. *****, con stato civile libero, c.f. *****, nato a ***** il **/**/****, tramite atto di compravendita rep. 166446 del 21/09/89, rogato dal Notaio Luigi Lojacono (allegato n. 60), trascritto il 09/10/89 ai nn. 28015/35754, da potere di ***** c.f. *****, nata a ***** - ***** (**), il **/**/****. Nella formalità relativa alla provenienza di questo immobile (trascrizione n. 28015 del 09/10/89) le generalità della dante causa, sig.ra ***** sono seguite dalla specifica "*coniugi in regime di comunione legale dei beni*" senza l'indicazione dell'altro coniuge, ma dall'atto di compravendita si può evincere che la sola sig.ra ***** ha venduto all'esecutato (*****).

Gli immobili di cui ai punti 2 e 3 (Terreni siti in Belpasso, C.da "Mattiello", censiti al Nuovo Catasto Terreni di Belpasso al foglio 45, part. 19 e 20) sono pervenuti in piena proprietà al sig. *****, con stato civile libero, c.f. *****, nato a ***** il **/**/****, tramite atto di compravendita rep. 17430 del 31/10/89, rogato dal Notaio Sebastiana Scirè Risichella (allegato n. 61), trascritto in data 01/12/89 ai nn. 33374/42818, da potere di ***** c.f. *****, nato a ***** il **/**/****;

L'immobile di cui al punto 4 (Terreno sito in Belpasso, C.da "Edera", censito al Nuovo Catasto Terreni di Belpasso al foglio 20, part. 157) è pervenuto in ragione della metà indivisa al sig.

***** , c.f. ***** , nato a ***** il **/**/**** , con stato civile libero, tramite atto di compravendita rep 166446 del 21/09/89, rogato dal Notaio Luigi Lojacono (allegato n. 60), trascritto il 09/10/89 ai nn. 28016/35755, da potere dei sigg.ri ***** ***** c.f. ***** , nato a ***** - ***** (**) il **/**/** e ***** ***** ***** c.f. ***** , nata a ***** - ***** (**) il **/**/****;

L'immobile di cui al punto 5

E) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti è completa

F) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata agli atti e dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria RR.II. locale, è stato accertato che sull'unità oggetto di valutazione gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione nn. 6216/48155 del 27/11/2019 (allegato n. 40). Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. rep. 3663 del 12/07/2019, capitale € 27.986,74, ipoteca € 45.000,00 a favore di CREDITO ETNEO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO, SOCIETA' COOPERATIVA, c.f. 03724410877, con sede in Catania, domicilio ipotecario in Catania, Avv. D. Lopis, via Francesco Crispi n. 225, contro ***** , c.f. ***** , nato a ***** il **/**/****. L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

Piena proprietà (quota 1/1)

1. Terreno dell'estensione di 10 ettari, are 79, centiare 65, censito al Nuovo Catasto Terreni di Belpasso (CT) al foglio 16, part. 32 - sito in Belpasso (Ct) C.da "Edera";
2. Terreno dell'estensione di 1 ettari, are 95, centiare 44, censito al Nuovo Catasto Terreni di Belpasso (CT) al foglio 45, part. 19 - sito in Belpasso (CT) C.da "Mattiello";
3. Terreno dell'estensione di arc 37, centiare 79, censito ai Nuovo Catasto Terreni di Belpasso (CT) al foglio 45, part. 20 - sito in Belpasso (CT) C.da "Mattiello";

Piena proprietà (quota 1/2)

4. Terreno dell'estensione di are 17, centiare 55, censito al Nuovo Catasto Terreni di Belpasso (CT) al foglio 20, part. 157 - sito in Belpasso (CT) C.da "Edera";

Piena proprietà (quota 1/648)

5.

Trascrizione n. 29763/18195 del 30/07/2020 (allegato n. 41), nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Catania il 10/07/2020, rep. n. 9837/2020, a favore di - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO, SOCIETA' COOPERATIVA, c.f. 03724410877, con sede in Catania, contro ***** , c.f. ***** , nato a ***** il **/**/****. Il pignoramento grava sui seguenti immobili:

Piena proprietà (quota 1/1)

1. Terreno dell'estensione di 10 ettari, are 79, centiare 65, censito al Nuovo Catasto Terreni di Belpasso (CT) al foglio 16, part. 32 - sito in Belpasso (Ct) C.da "Edera";
2. Terreno dell'estensione di 1 ettari, are 95, centiare 44, censito al Nuovo Catasto Terreni di Belpasso (CT) al foglio 45, part. 19 - sito in Belpasso (CT) C.da "Mattiello";
3. Terreno dell'estensione di arc 37, centiare 79, censito ai Nuovo Catasto Terreni di Belpasso (CT) al foglio 45, part. 20 - sito in Belpasso (CT) C.da "Mattiello";

Piena proprietà (quota 1/2)

4. Terreno dell'estensione di are 17, centiare 55, censito al Nuovo Catasto Terreni di Belpasso (CT) al foglio 20, part. 157 - sito in Belpasso (CT) C.da "Edera";

Piena proprietà (quota 1/648)

5.

Non vi sono, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. La documentazione utile è allegata agli atti della procedura ed alla presente relazione.

G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili pignorati sono attualmente censiti con i seguenti dati censuari:

1. Terreno dell'estensione di 10 ettari, are 79, centiare 65, censito al Nuovo Catasto Terreni di Belpasso (CT) al foglio 16, part. 32 - sito in Belpasso (Ct) C.da "Edera" (allegati n.42 e n. 43);

L'immobile è intestato a:

- ***** ***** ***** c.f. ***** , nata a ***** - ***** (**) il **/**/****, prop. 1/2;

- ***** ***** c.f. ***** , nato a ***** ***** ** ***** (**) il **/**/****;

2. Terreno dell'estensione di 1 ettari, are 95, centiare 44, censito al Nuovo Catasto Terreni di Belpasso (CT) al foglio 45, part. 19 - sito in Belpasso (CT) C.da "Mattiello" (allegati n. 44 e n. 46);

L'immobile è intestato a:

- ***** , c.f. ***** , nato a ***** il **/**/****, propr. 1000/1000;

3. Terreno dell'estensione di arc 37, centiare 79, censito ai Nuovo Catasto Terreni di Belpasso (CT) al foglio 45, part. 20 - sito in Belpasso (CT) C.da "Mattiello" (allegati n. 45 e n. 46);

L'immobile è intestato a:

- ***** , c.f. ***** , nato a ***** il **/**/****, propr. 1000/1000;

4. Terreno dell'estensione di are 17, centiare 55, censito al Nuovo Catasto Terreni di Belpasso (CT) al foglio 20, part. 157 - sito in Belpasso (CT) C.da "Edera" (allegati n. 47 e n. 48);

L'immobile è intestato a:

- ***** ***** ***** c.f. ***** , nata a ***** - ***** (**) il **/**/****, prop. 1000/1000;

5.

Circa la conformità della documentazione catastale si esprime il seguente giudizio:

- La planimetria catastale dell'unità di cui al punto n. 5 (allegato n. 50) presenta una difformità rispetto allo stato dei luoghi: Il terrazzo retrostante l'unità è indicato come cortile e non è rappresentata la tettoia.
- La superficie catastale indicata nella visura dell'unità di cui al punto n. 5 (allegato n. 49) è diversa da quella misurata.
- La planimetria catastale dell'unità di cui al punto n. 6 (allegato n. 52) presenta una difformità rispetto allo stato dei luoghi: non sono indicate le finestre sul retro e quella verso il vano scala, inoltre non è rappresentato il bagnetto.
- La superficie catastale indicata nella visura dell'unità di cui al punto n. 6 (allegato n. 51) è diversa da quella misurata.

Poiché le altre unità (terreni) sono difficilmente accessibili e prive di materializzazione dei confini non può essere espressa alcuna conformità riguardo le mappe catastali delle stesse.

Per l'inserimento delle nuove planimetrie catastali aggiornate dovrà essere presentata opportuna pratica compilata con il software DOCFA 4.0. I costi da sostenere saranno i seguenti:

1. Oneri Tecnici	€ 1.200,00
2. Tributi catastali.....	€ 100,00

H) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica, richiesto per i soli terreni (Belpasso) è allegato al n. 54 ed ha fornito le seguenti indicazioni, con le prescrizioni indicate nell'allegato:

- Che l'immobile sito in Belpasso (CT) riportato in catasto al foglio 45, particelle 19-20, ricade in zona "E" (Verde Agricolo). Inoltre le particelle in certificazione ricadono all'interno dell'area di 1° livello CT01.1 del piano dei materiali lapidei di pregio e dei materiali da cava approvato con decreto presidenziale dei 03/02/2016, pubblicato in GURS n° 8, parte I del 19/02/2016.
- Che l'immobile sito in Belpasso (CT) riportato in catasto al foglio 16, particella 32, ricade in zona "E" (Verde Agricolo) con parte all'interno dell'area sottoposta a tutela del territorio ricoperto da boschi o a vincolo di rimboschimento art. 142 comma 1, lett. g), Dlgs n. 42/2004. Inoltre l'area succitata è sottoposta a tutela per Vincolo Idrogeologico ai sensi della Legge 3267/23.
- Che l'immobile sito in Belpasso (CT) riportato in catasto al foglio 20, particella 157, ricade in Zona "E" (Verde Agricolo). La particella in certificazione ricade altresì all'interno dell'area sottoposta a tutela del territorio ricoperto da boschi o a vincolo di rimboschimento art. 142 comma 1, lett. g), Dlgs n. 42/2004. Infine l'area succitata è sottoposta a tutela per Vincolo Idrogeologico ai sensi della Legge 3267/23.

I) CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

La presente analisi riguarda solo le unità immobiliari site in via Francesco Gallo a Catania. Le due unità sono state edificate con provvedimento del Sindaco n. 999 del 26/06/1962 e successivo rinnovo n. 479 del 13/03/1964 (allegato n. 55). Il progetto approvato prevedeva un garage al piano

terra (foglio 21, part. 2491, sub 1) ed un'abitazione al piano primo (foglio 21, part. 2491, sub 2). Lo stato attuale delle unità è però difforme rispetto al progetto approvato. Il garage al piano terra (allegato n. 39) è stato ampliato sul cortile preesistente. E' stata altresì ampliata l'abitazione al piano primo (allegato n. 38). Quest'ultima oltre all'aumento del volume abitativo, è stata dotata di una terrazza insistente sulla porzione ampliata al piano inferiore, e su detta terrazza è stata posta in opera una tettoia. Sono state inoltre realizzate nell'edificio, una terza ed una quarta elevazione (secondo e terzo piano) non previste nel progetto approvato. Tali elevazioni ulteriori costituiscono unità immobiliari estranee al pignoramento. A supporto dell'ampliamento non è stato reperito alcun titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Catania ma esiste un'istanza di condono edilizio presentata ai sensi della L.R. 29/02/1980, n. 7. L'istanza è stata registrata con n. 2663, prot. n. 3822 del 19/01/1981 ma non è reperibile un fascicolo, né documentazione utile ad una valutazione accurata. Non è certo, né è presumibile, che l'istanza sia stata presentata per entrambe le unità (abitazione e garage). Attualmente le due unità non sono urbanisticamente regolari.

J) SANATORIA O CONDONO DELLE OPERE ABUSIVE

Per le difformità menzionate, non può essere prevista l'applicazione dell'art 46, 5^comma del D.P.R. 380/01 o dell'art. 40 6^comma Titolo IV della legge n. 47/1985. Gli abusi potrebbero essere sanati presentando opportuna istanza per l'istruzione della pratica ai sensi della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e L.R. 10/08/1985 n. 37. Potrà in tale maniera essere riassunta la vecchia istanza ai sensi della legge successiva (L. 28 febbraio 1985, n. 47 e L.R. 10/08/1985 n. 37). I costi presuntivi per le due unità pignorate sono stati distinti e schematizzati di seguito. L'assenza di documentazione riguardante l'istanza di condono presentata non consente di datare gli abusi, né di stabilire con certezza se essi siano sanabili. Conseguentemente non è possibile calcolare esattamente i costi relativi all'espletamento della pratica di condono. Si terrà conto della data di denuncia dell'unità immobiliare al N.C.E.U. per un calcolo approssimativo (30/05/1979).

1. Oneri Tecnici	€ 4.000,00
2. Dir. segreteria	€ 240,00
3. Oblazione.....	€ 7.578,42
4. Oneri concessori.....	€ 157,00
TOTALE COSTI.....	€ 11.975,42

K) ISTANZA DI CONDONO ART. 40, c 6 L. n. 47/1985 o DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01

Gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01. Essi non potranno essere sanati o condonati ai sensi del D.L. 269/2003 (convertito con modificazioni dalla L.24 novembre 2003, n. 326).

L) ONERI ECONOMICI PER LA DEMOLIZIONE E PROVVEDIMENTI REPRESSIVI

Poiché non può essere determinata con certezza la condonabilità degli abusi commessi nelle unità immobiliari a Catania (appartamento e garage in via Francesco Gallo 11-13), saranno anche determinati presuntivamente i costi eventuali per la demolizione degli stessi ed il successivo ripristino. Gli abusi riguardanti le sole due unità pignorate, dovranno essere preliminarmente datati per valutare la procedibilità dell'istanza che sarà presentata e, salvo difficoltà legate ai limiti temporali previsti (art. 35 L.R. 10/08/1985 n. 37), ai limiti di natura statica, geologica o idrogeologica, che dovranno essere valutate da professionisti qualificati al momento dell'istruttoria,

potrebbero essere sanati. In tale caso non sarà necessaria la demolizione. Nel caso in cui si dovrà invece procedere alla demolizione i costi presuntivi sono stimati in € 15.000,00 oltre iva inclusi gli oneri di conferimento in discarica.

M) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A parte i vincoli ed i limiti imposti sui terreni dal Piano Regolatore del Comune di Belpasso (allegato n. 54), elencati al punto "H", non sono state rinvenute formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla loro attitudine edificatoria, o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico. Peraltro nell'edificio non è stato costituito formalmente alcun condominio.

N) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Non sono state riscontrate formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque saranno inopponibili all'acquirente;

O) CENSI LIVELLI E USI CIVICI

Non si riscontra la presenza di censi, livelli o usi civici

P) PESI, SPESE FISSE DI GESTIONE E SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE

Né per i terreni (Belpasso) né per le unità abitative (via Gallo n. 11-13) sono state riscontrate in via ufficiale spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Nell'edificio in via Gallo n. 11-13 non è stato peraltro costituito formalmente alcun condominio.

Q) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo (06/06/2022) presso le unità abitative, l'appartamento in via Gallo n. 13, piano primo (foglio 21, part. 2491, sub 2, era detenuto in locazione dalla sig.ra ***** ***** c.f. ***** , nata a ***** il **/**/****, tramite contratto regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate in data 08/01/2021 con identificativo TXN21T000260000VD (allegato n. 58). L'Agenzia delle Entrate non ha comunque dato esito dell'istanza presentata in data 23/05/2022 con prot. 111631.

R) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari pignorate sono distinte in terreni ubicati nel Comune di Belpasso e fabbricati ubicati nel Comune di Catania. Esse e sono le seguenti:

1. Piena proprietà (quota 1/1) del terreno dell'estensione di 10 ettari, are 79 e centiare 65, censito al Catasto Terreni di Belpasso al foglio n. 16, part. n. 32, sito in contrada Edera. Nelle banche dati catastali l'immobile non è intestato al sig. ***** ma ancora in ditta ai sigg.ri ***** ***** nata a ***** (**) il **/**/**** e ***** nato a ***** ** ***** (**) il **/**/****. Si tratta di terreno di natura lavica, intercluso, incolto, scosceso ed in stato di abbandono; privo di materializzazione dei confini. Non esiste alcuna strada per accedervi se non un tratto di stradella sterrata in pessimo stato

di manutenzione, sulla quale non si rinvergono diritti in favore del proprietario esecutato. Per dette ragioni l'unità non è di facile individuazione sui luoghi. (allegati n.1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5, n. 6, n. 42 e n. 43)

2. Piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) del terreno dell'estensione di 1 ettari, are 95 e centiare 44, censito al Catasto Terreni di Belpasso al foglio n. 45, part. n. 19, sito in contrada Mattiello. Si tratta di terreno di natura lavica intercluso, incolto, scosceso ed in stato di abbandono; privo di materializzazione dei confini. Dall'atto di provenienza (31/10/1989, Notaio Sebastiana Scirè Risichella), si rinviene un accesso dalla *"esistente stradella che si diparte dalla strada provinciale Camporotondo Etneo – Belpasso, ove è collocata una sbarra di ferro per l'accesso ai fondi serviti da essa stradella"*. Ma la detta stradella, in realtà non conduce direttamente al terreno, e ciò ne rende difficile l'accesso, anche a causa dei numerosi dislivelli. Per dette ragioni l'unità non è di facile individuazione sui luoghi. (allegati n. 7, n. 8, n. 9, n. 10, n. 11, n. 12, n. 44 e n. 46)
3. Piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) del terreno dell'estensione di are 37 e centiare 79, censito al Catasto Terreni di Belpasso al foglio n. 45, part. n. 20, sito in contrada Mattiello. Si tratta di terreno di natura lavica, intercluso, incolto, scosceso ed in stato di abbandono; privo di materializzazione dei confini. Dall'atto di provenienza (31/10/1989, Notaio Sebastiana Scirè Risichella), si rinviene un accesso dalla *"esistente stradella che si diparte dalla strada provinciale Camporotondo Etneo – Belpasso, ove è collocata una sbarra di ferro per l'accesso ai fondi serviti da essa stradella"*. Ma la detta stradella, in realtà non conduce direttamente al terreno è ciò ne rende difficile l'accesso, anche a causa dei numerosi dislivelli. Per dette ragioni l'unità non è di facile individuazione sui luoghi. (allegati n. 7, n. 8, n. 9, n. 10, n. 11, n. 12, n. 45 e n. 46)
4. Piena proprietà (quota 1/2) del terreno dell'estensione di are 17 e centiare 55, censito al Catasto Terreni di Belpasso al foglio n. 20, part. n. 157, sito in contrada Edera. L'intestazione catastale non è allineata e l'immobile non è ancora intestato al sig. ***** (per 1/2 della piena proprietà) bensì in ditta a ***** ***** nata a ***** (**) il **/**/**** (per la piena proprietà). La particella è una striscia terreno di natura lavica, interclusa, incolta, scoscesa ed in stato di abbandono; priva di materializzazione dei confini. Essa costituisce una stradella di accesso sul quale vanta un diritto altro comproprietario estraneo al pignoramento. (allegati n. 13, n. 14, n. 15, n. 16, n. 17, n. 18, n. 47 e n. 48)

5.

6.

S) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato s'intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Al fine di stimare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima è stato utilizzato il metodo del **market comparison approach (MCA)**, o metodo del confronto di mercato. Esso prevede una comparazione tra l'immobile da valutare (subject) ed immobili simili

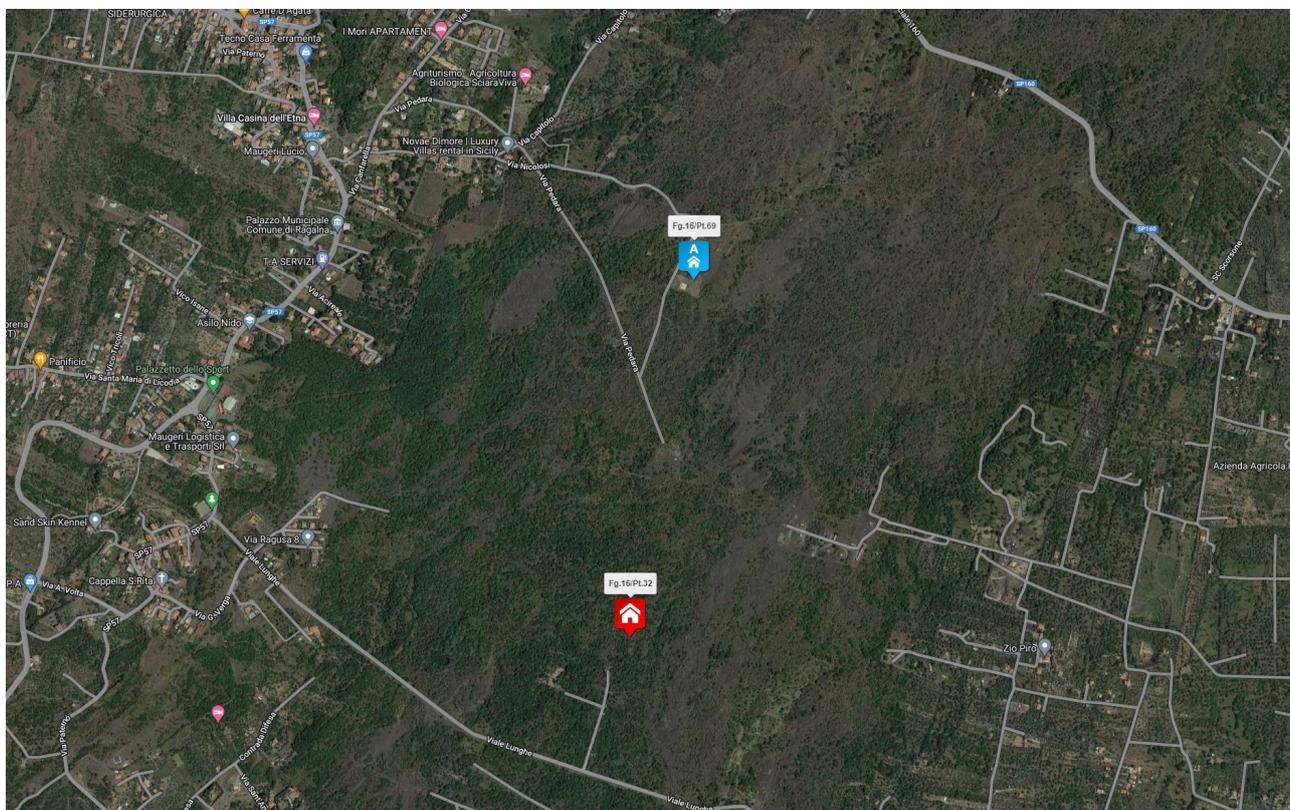
(comparabili) individuati negli specifici segmenti di mercato. Per applicare il MCA si eseguono aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato, rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Nella valutazione non si tiene conto di alcune caratteristiche, qualora esse siano comuni a tutti gli immobili e presentino eguali ammontari, oppure quando queste non siano presenti in tutti gli immobili. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. I prezzi di mercato sono rilevati direttamente dagli atti di compravendita. Le superfici considerate ai fini della stima, a prescindere dal metodo utilizzato, sono quelle commerciali, misurate secondo il D.P.R. 138/98. Per i terreni, vista l'omogeneità delle caratteristiche tra gli immobili di confronto e quelli degli immobili oggetto di stima, il metodo dell'MCA si riduce, per quanto già premesso, ad una stima monoparametrica.

S.1) VALORE DI MERCATO TERRENO SITO IN CONTRADA EDERA CENSITO AL CATASTO TERRENI DI BELLIPASSO AL FOGLIO N. 16, PART. N. 32

Per procedere al calcolo del valore di mercato del terreno, sono state effettuate ricerche di mercato riguardanti la zona ove esso ricade. Sono stati così reperiti i seguenti atti di compravendita, utilizzando i relativi immobili e i dati quali elementi comparativi ai fini della stima:

- Comparabile "A": atto di compravendita del 30/07/2021 rep. n. 66 6- Ufficiale Rogante Notaio Valeria Vitaliti (Ct);

Nell'allegato in basso è stata indicata, su stralcio di ripresa aerea, la posizione dell'unità utilizzata per la comparazione rispetto a quella dell'unità oggetto di stima. Di seguito l'elaborato di calcolo con le risultanze estimative.



Collocazione dell'immobile comparabile "A" rispetto all'immobile oggetto di stima (in rosso)

Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject	Indice e informazione	
	Unità A	Unità B	Unità S		
Prezzo totale PRZ (€)	20.000,00	-	Incoanità	p(DAT)/PRZ(annuale) 0,001	
Data DAT (mesi)	18,00	-	0		
Superficie principale SUP (mq)	2.807,00	-	17.965,00		
Stato di manutenz.esterno (STMe) (n)	1,00	-	1,00		
Stato di manutenz.interno (STMi) (n)	1,00	-	1,00		
Stato di manutenzione interno (STMi) ed esterno (STMe)				3. Calcolo sup. commerciale mq.	
<p>Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il complesso delle operazioni necessarie a conservare la conveniente funzionalità ed l'efficienza dell'immobile. Nel caso di un terreno si valuteranno le caratteristiche che lo rendono fruibile secondo la sua destinazione. Quindi si terrà in considerazione la presenza di una strada interna, la presenza di un muro di recinzione, la vicinanza alla strada principale per l'accesso diretto, ed eventualmente i costi necessari da sostenere per le suddette opere. La scala di misura è il punteggio o il numero, preceduti dal nomenclatore ricondotto a un numero circoscritto di classi rappresentative. (Scarso = 1, sufficiente = 2 e ottimo = 3)</p>				SUP commerciale compar.A 2.807,00	
				SUP commerciale subject 23.323,00	
				4. Calcolo prezzo marginale €/mq	
				Prezzo medio compar. A 7,13	
				Pr.marginale sup.princ.(pSUP) 7,13	
<p>Prezzi Marginali - Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Il prezzo marginale può assumere valori positivi nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui a una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo.</p> <p>Prezzo marginale della data - Aggiorna il prezzo dei comparabili alla data della valutazione. E' stimato con il saggio di rivalutaz. temporale (i).mensile/annuale, dei prezzi del particolare segmento di merc. immobiliare. $p = Prz(i/12)$</p> <p>Prezzo marginale della superficie principale - E' uguale al rapporto tra la variazione del prezzo totale e la variazione della superficie. Il rapporto di posizione σ individua la posizione del pr. marginale rispetto al pr. medio della caratteristica. Non conoscendo tale rapporto si assume come prezzo marginale il minore dei prezzi medi. $\sigma = \frac{p(DAT) - p(SUP)}{p(SUP) - p(STMe)}$</p> <p>Prezzo marginale delle superfici secondarie (accessori, balconi, terrazze) - E' uguale al pr. marginale della sup.principale per il rapporto mercantile della sup. secondaria considerata. Il rapporto di posizione σ individua la posizione del pr. marginale rispetto al pr. medio della caratteristica. Non conoscendo tale rapporto si assume come pr. marginale il minore dei prezzi medi. $pi = p1 \cdot \sigma$</p>					
5. ANALISI PREZZI MARGINALI		6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
p(DAT) (€/mese)	1,67	-	PRZ (€)	20.000,00	-
p(SUP) (€/mq)	7,13	-	DAT (€)	-30,00	-
p(STMe) (€)	90.000,00	-	SUP (€)	108.001,43	-
p(STMi) (€)	200.000,00	-	STMe (€)	0,00	-
			STMi (€)	0,00	-
Comparabile "A" Atto di compravendita del 30/07/2021 rep. n. 66 6- Ufficiale Rogante Notaio Valeria Vitaliti (Ct)				127.971,43	-
			DIVERGENZA		
			PREZZI CORRETTI	127.971,43	-
			PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	100,00%	-
			VALORE ARROTONDATO	€ 128.000,00	

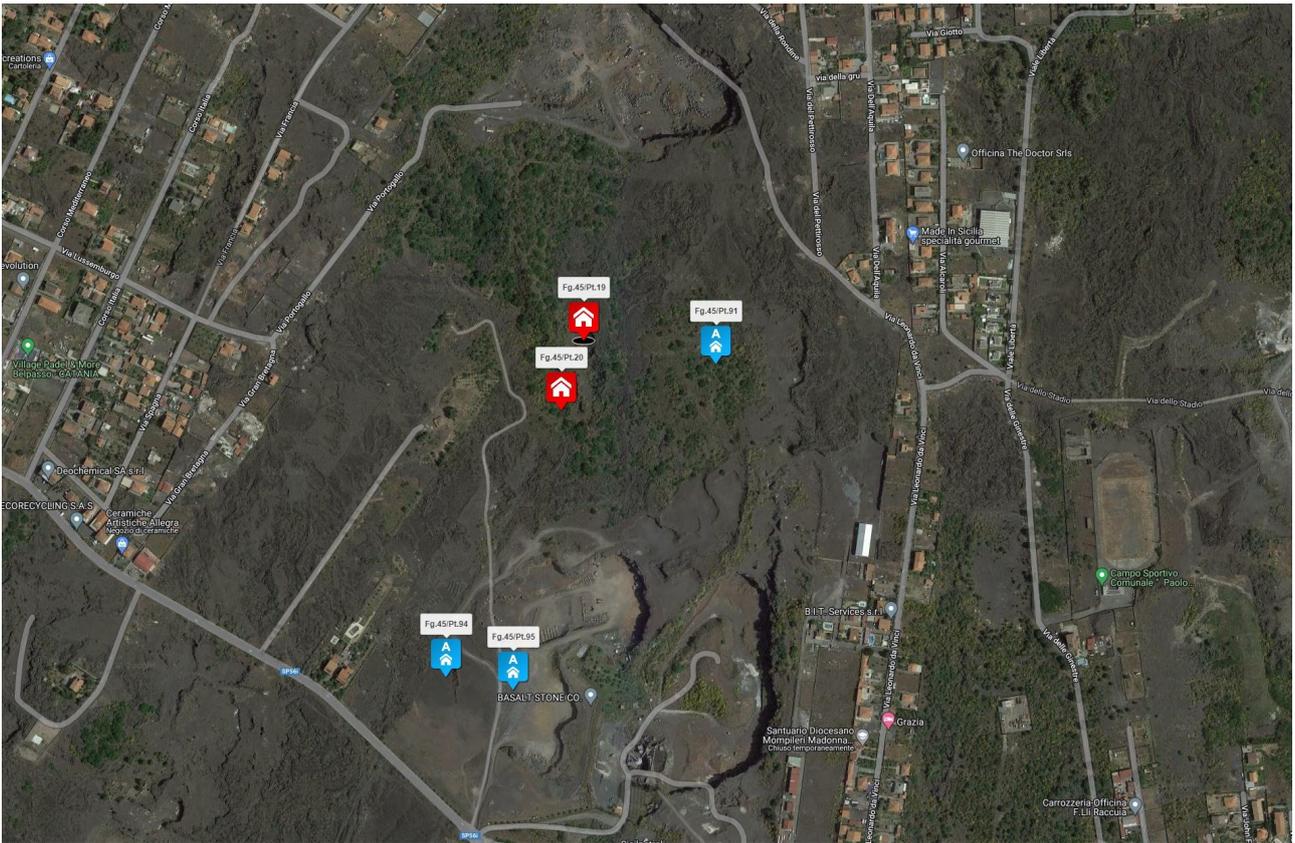
All'esito dei calcoli estimativi si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità pignorata, in condizioni ordinarie, calcolato per comparazione rispetto ad un'unità simile, è di € 128.000,00.

S.2) VALORE DI MERCATO TERRENO SITO IN C.DA MATTIELLO CENSITO AL CATASTO TERRENI DI BELPASSO (CT) AL FOGLIO 45, PART. 19 - 20

Per procedere al calcolo del valore di mercato del terreno, sono state effettuate ricerche di mercato riguardanti la zona ove esso ricade. Sono stati così reperiti i seguenti atti di compravendita, utilizzando i relativi immobili e i dati quali elementi comparativi ai fini della stima:

Comparabile "A" Atto di compravendita del 22/03/2022 rep. n. 27366 - Ufficiale Rogante Notaio Diego Barone (Ct);

Nell'allegato in basso è stata indicata, su stralcio di ripresa aerea, la posizione delle unità utilizzate per la comparazione rispetto a quella dell'unità oggetto di stima. Di seguito l'elaborato di calcolo con le risultanze estimative.



Collocazione dell'immobile comparabile "A" rispetto all'immobile oggetto di stima (in rosso)

Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject	Indice e informazione					
	Unità A	Unità B		Unità A	Unità B				
Prezzo totale PRZ (€)	1.710.000,00	-	Incoanità	p(DAT)/PRZ(annuale)	0,001				
Data DAT (mesi)	10,00	-	0						
Superficie principale SUP (mq)	144.780,00	-	23.323,00						
Stato di manutenz.esterno (STMe) (n)	1,00	-	1,00						
Stato di manutenz.interno (STMi) (n)	2,00	-	1,00						
Stato di manutenzione interno (STMi) ed esterno (STMe)			3. Calcolo sup. commerciale mg						
<p>Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il complesso delle operazioni necessarie a conservare la conveniente funzionalità ed l'efficienza dell'immobile. Nel caso di un terreno si valuteranno le caratteristiche che lo rendono fruibile secondo la sua destinazione. Quindi si terrà in considerazione la presenza di una strada interna, la presenza di un muro di recinzione, la vicinanza alla strada principale per l'accesso diretto, ed eventualmente i costi necessari da sostenere per le suddette opere. La scala di misura è il punteggio o il numero, preceduti dal nomenclatore ricondotto a un numero circoscritto di classi rappresentative. (Scarso = 1, sufficiente = 2 e ottimo = 3)</p>			SUP commerciale compar.A			144.780,00			
			SUP commerciale subject			23.323,00			
			4. Calcolo prezzo marginale €/mq			Prezzo medio compar. A			11,81
			Pr.marginale sup.princ.(pSUP)			11,81			
<p>Prezzi Marginali - Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Il prezzo marginale può assumere valori positivi nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui a una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo.</p> <p>Prezzo marginale della data - Aggiorna il prezzo dei comparabili alla data della valutazione. E' stimato con il saggio di rivalutaz. temporale (i), mensile/annuale, dei prezzi del particolare segmento di merc. immobiliare. $p = Prz(i/12)$</p> <p>Prezzo marginale della superficie principale - E' uguale al rapporto tra la variazione del prezzo totale e la variazione della superficie. Il rapporto di posizione σ individua la posizione del pr. marginale rispetto al pr. medio della caratteristica. Non conoscendo tale rapporto si assume come prezzo marginale il minore dei prezzi medi. $p_i = p_1 \cdot \sigma$</p> <p>Prezzo marginale delle superfici secondarie (accessori, balconi, terrazze) - E' uguale al pr. marginale della sup.principale per il rapporto mercantile della sup. secondaria considerata. Il rapporto di posizione σ individua la posizione del pr. marginale rispetto al pr. medio della caratteristica. Non conoscendo tale rapporto si assume come pr. marginale il minore dei prezzi medi. $p_i = p_1 \cdot \sigma$</p>									
5. ANALISI PREZZI MARGINALI			6. TABELLA DI VALUTAZIONE						
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B				
p(DAT) (€/mese)	142,50	-	PRZ (€)	1.710.000,00	-				
p(SUP) (€/mq)	11,81	-	DAT (€)	-1.425,00	-				
p(STMe) (€)	35.000,00	-	SUP (€)	-1.434.531,50	-				
p(STMi) (€)	100.000,00	-	STMe (€)	0,00	-				
			STMi (€)	-100.000,00	-				
Comparabile "A" Atto di compravendita del 22/03/2022 rep. n. 27366 - Ufficiale Rogante Notaio Diego Barone (Ct)			DIVERGENZA			174.043,50			
			PREZZI CORRETTI			174.043,50			
			PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ			100,00%			
			VALORE ARROTONDATO			€ 175.000,00			

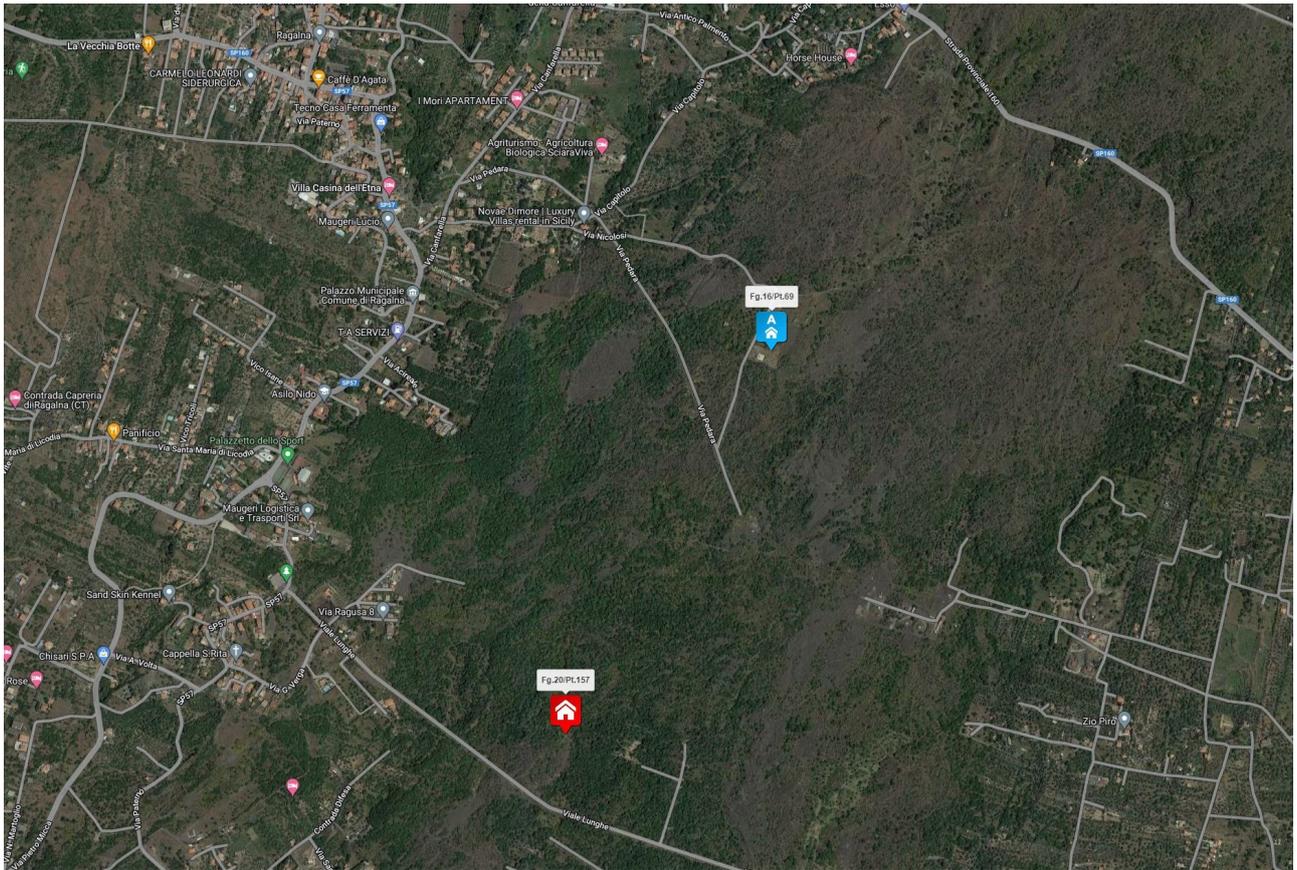
All'esito dei calcoli estimativi si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità pignorata, in condizioni ordinarie, calcolato per comparazione rispetto ad un'unità simile, è di € 175.000,00.

S.3) VALORE DI MERCATO TERRENO SITO IN C.DA "MATTIELLO" CENSITO AL CATASTO TERRENI DI BELPASSO (CT) AL FOGLIO 20, PART. 157

Per procedere al calcolo del valore di mercato del terreno, sono state effettuate ricerche di mercato riguardanti la zona ove esso ricade. Sono stati così reperiti i seguenti atti di compravendita, utilizzando i relativi immobili e i dati quali elementi comparativi ai fini della stima:

- Comparabile "A": atto di compravendita del 30/07/2021 rep. n. 66 6- Ufficiale Rogante Notaio Valeria Vitaliti (Ct);

Nell'allegato in basso è stata indicata, su stralcio di ripresa aerea, la posizione dell'unità utilizzata per la comparazione rispetto a quella dell'unità oggetto di stima. Di seguito l'elaborato di calcolo con le risultanze estimative.



Collocazione dell'immobile comparabile "A" rispetto all'immobile oggetto di stima (in rosso)

Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject	Indice e informazione			
	Unità A	Unità B		Unità S			
Prezzo totale PRZ (€)	20.000,00	-	Incoanità	p(DAT)/PRZ(annuale)	0,001		
Data DAT (mesi)	18,00	-	0				
Superficie principale SUP (mq)	2.807,00	-	1.755,00				
Stato di manutenz.esterno (STMe) (n)	1,00	-	1,00				
Stato di manutenz.interno (STMi) (n)	1,00	-	1,00				
Stato di manutenzione interno (STMi) ed esterno (STMe)				3. Calcolo sup. commerciale mg			
				SUP commerciale compar.A		2.807,00	
Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il complesso delle operazioni necessarie a conservare la conveniente funzionalità ed l'efficienza dell'immobile. Nel caso di un terreno si valuteranno le caratteristiche che lo rendono fruibile secondo la sua destinazione. Quindi si terrà in considerazione la presenza di una strada interna, la presenza di un muro di recinzione, la vicinanza alla strada principale per l'accesso diretto, ed eventualmente i costi necessari da sostenere per le suddette opere. La scala di misura è il punteggio o il numero, preceduti dal nomenclatore ricondotto a un numero circoscritto di classi rappresentative. (Scarso = 1, sufficiente = 2 e ottimo = 3)				SUP commerciale subject		23.323,00	
				4. Calcolo prezzo marginale €/mq			
				Prezzo medio compar. A		7,13	
				Pr.marginale sup.princ.(pSUP)		7,13	
Prezzi Marginali - Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Il prezzo marginale può assumere valori positivi nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui a una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo.							
Prezzo marginale della data - Aggiorna il prezzo dei comparabili alla data della valutazione. E' stimato con il saggio di rivalutaz. temporale (i), mensile/annuale, dei prezzi del particolare segmento di merc. immobiliare. $p = Prz(i/12)$							
Prezzo marginale della superficie principale - E' uguale al rapporto tra la variazione del prezzo totale e la variazione della superficie. Il rapporto di posizione σ individua la posizione del pr. marginale rispetto al pr. medio della caratteristica. Non conoscendo tale rapporto si assume come prezzo marginale il minore dei prezzi medi. $p_i = p_1 \cdot \sigma_i$							
Prezzo marginale delle superfici secondarie (accessori, balconi, terrazze) - E' uguale al pr. marginale della sup. principale per il rapporto mercantile della sup. secondaria considerata. Il rapporto di posizione σ individua la posizione del pr. marginale rispetto al pr. medio della caratteristica. Non conoscendo tale rapporto si assume come pr. marginale il minore dei prezzi medi. $p_i = p_1 \cdot \sigma_i$							
5. ANALISI PREZZI MARGINALI			6. TABELLA DI VALUTAZIONE				
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B		
p(DAT) (€/mese)	1,67	-	PRZ (€)	20.000,00	-		
p(SUP) (€/mq)	7,13	-	DAT (€)	-30,00	-		
p(STMe) (€)	70.000,00	-	SUP (€)	-7.495,55	-		
p(STMi) (€)	65.000,00	-	STMe (€)	0,00	-		
			STMi (€)	0,00	-		
Comparabile "A" Atto di compravendita del 30/07/2021 rep. n. 666 - Ufficiale Rogante Notaio Valeria Vitaliti (Ct)			12.474,45 -				
			DIVERGENZA				
			PREZZI CORRETTI				
			12.474,45 -				
			PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ				
			100,00% -				
			VALORE ARROTONDATO				
			€ 13.000,00				

All'esito dei calcoli estimativi si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità pignorata, in condizioni ordinarie, calcolato per comparazione rispetto ad un'unità simile, è di € 13.000,00.

S.4) VALORE DI MERCATO UNITA' SITA IN VIA FRANCESCO GALLO N. 13 AL CATASTO FABBRICATI DI CATANIA AL FOGLIO 21, PART. 2491, SUB 2

Per procedere al calcolo del valore di mercato dell'unità, sono state effettuate ricerche di mercato riguardanti la zona ove essa ricade. Sono stati così reperiti i seguenti atti di compravendita, utilizzando i relativi immobili e i dati quali elementi comparativi ai fini della stima:

- Comparabile "A" atto di compravendita del 20/07/21 rep. n. 40985 – Notaio Giuseppa Geraci (Ct);

Nell'allegato in basso è stata indicata, su stralcio di ripresa aerea, la posizione delle unità utilizzate per la comparazione rispetto a quella dell'unità oggetto di stima. Di seguito l'elaborato di calcolo con le risultanze estimative.



Collocazione dell'immobile comparabile "A" rispetto all'immobile oggetto di stima (in Arancio)

All'esito dei calcoli estimativi si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità pignorata, in condizioni ordinarie, calcolato per comparazione rispetto ad un'unità simile, è di € 55.000,00. Al valore così calcolato si dovranno detrarre i costi per le opere necessarie alla regolarizzazione, calcolati ai capitoli precedenti e riportati in basso.

1. Oneri Tecnici (quota parte).....	€ 2.600,00
2. Dir. segreteria (quota parte).....	€ 120,00
3. Oblazione (quota parte).....	€ 3.789,21
4. Oneri concessori (quota parte).....	€ 78,50
5. Tributi catastali(quota parte).....	€ 50,00
TOTALE COSTI.....	€ 6.637,71

Si avrà così il più probabile valore di mercato dell'unità nell'attuale situazione urbanistica, che corrisponde ad € 48.362,29 arrotondato ad € 48.000,00.

S.5) VALORE DI MERCATO UNITA' SITA IN VIA FRANCESCO GALLO N. 13 AL CATASTO TERRENI DI CATANIA AL FOGLIO 21, PART. 2491, SUB 2

Per procedere al calcolo del valore di mercato dell'unità, sono state effettuate ricerche di mercato riguardanti la zona ove essa ricade. Sono stati così reperiti i seguenti atti di compravendita, utilizzando i relativi immobili e i dati quali elementi comparativi ai fini della stima:

- Comparabile “A” atto di compravendita del 21/10/20 rep. n. 48831 – Notaio Francesco Mazzullo (Ct);

Nell’allegato in basso è stata indicata, su stralcio di ripresa aerea, la posizione delle unità utilizzate per la comparazione rispetto a quella dell’unità oggetto di stima. Di seguito l’elaborato di calcolo con le risultanze estimative.



Collocazione dell’immobile comparabile “A” rispetto all’immobile oggetto di stima (in Arancio)

Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	
Prezzo totale PRZ (€)	50.000,00	-	Incoqnta
Data DAT (mesi)	15,00	-	0
Superficie principale SUP (mq)	149,00	-	87,00
Balconi BAL (mq)	0,00	-	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	-	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	-	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	-	0,00
Altre superfici (mq)	TETTOIA	-	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	-	0,00
Servizi SER (n)	1,00	-	1,00
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	0,00	-	0,00
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0,00	-	0,00
Impianto elettrico ELE (0-1)	1,00	-	1,00
Impianto condiz. CON (0-1)	0,00	-	0,00
Altri impianti (IMP) 0-1	0,00	-	0,00
Livello del piano LIV (n)	-1,00	-	0,00
Stato di manuzenz. esterno (STMe) (n)	2,00	-	2,00
Stato di manuzenz. interno (STMi) (n)	2,00	-	2,00

Stato di manutenzione interno (STMi) ed esterno (STMe)	3. Calcolo sup. commerciale	mq
	SUP commerciale compar. A	149,00
	SUP commerciale subject	196,00
	4. Calcolo prezzo marginale	€/mq
	Prezzo medio compar. A	335,57
	Pr. marginale sup. princ. (pSUP)	335,57
	4.1 Calcolo pr. marg. SUE	€/mq
	SUE comparabile A	0,00
	Prezzo marginale superficie	0,00

Prezzi Marginali - Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Il prezzo marginale può assumere valori positivi nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui a una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo.

Prezzo marginale della data - Aggiorna il prezzo dei comparabili alla data della valutazione. E' stimato con il saggio di rivalutaz. temporale (i), mensile/annuale, dei prezzi del particolare segmento di merc. immobiliare. $p = Prz(i/12)$

Prezzo marginale della superficie principale - E' uguale al rapporto tra la variazione del prezzo totale e la variazione della superficie. Il rapporto di posizione o individua la posizione del pr. marginale rispetto al pr. medio della caratteristica. Non conoscendo tale rapporto si assume come prezzo marginale il minore dei prezzi medi.

Prezzo marginale delle superfici secondarie (accessori, balconi, terrazze) - E' uguale al pr. marginale della sup. principale per il rapporto mercantile della sup. secondaria considerata. Il rapporto di posizione o individua la posizione del pr. marginale rispetto al pr. medio della caratteristica. Non conoscendo tale rapporto si assume come pr. marginale il minore dei prezzi medi. $pi = p1 \cdot [i]$

Prezzo marginale servizi/impianti - Esprime l'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio/impianto. E' uguale al costo di ricostruz. deprezzato del servizio/impianto, conoscendo il costo di ricostruzione a nuovo (C), la vetustà del servizio/impianto del subject (t) e la vita utile media del servizio/impianto (n). $Ct = C(1-t/n)$

Prezzo marginale liv. di piano - E' il saggio di variazione I tra il prezzo totale PI dell'appartamento al piano considerato e il prezzo totale dell'appartamento della stessa superficie al piano soprastante. $PI + 1 = I \cdot PI$ (subject al piano superiore rispetto al comparabile) $PI - 1 = PI / (1 + I)$ (subject al piano inf. rispetto al comparabile)

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	4,17	-
p(SUP) (€/mq)	335,57	-
p(BAL) (€/mq)	100,67	-
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	100,67	-
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	117,45	-
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	134,23	-
p(RIP)/p(SUP) (€/mq)	50,34	-
p(SUE) (€/mq)	0,00	-
p(SER) (€)	1.400,00	-
p(RIA) (€)	0,00	-
p(RIC) (€)	0,00	-
p(ELE) (€)	2.000,00	-
p(CON) (€)	0,00	-
p(IMP) (€)	0,00	-
p(LIV) (€)	500,00	-
p(STMe) (€)	15.000,00	-
p(STMi) (€)	30.000,00	-

Comparabile "A" Atto di compravendita del 20/07/2021 rep. n. 40985 - Ufficiale Rogante
Notaio Giuseppa Geraci (Ct)

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,001
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,300
p(CAN)/p(SUP)	0,350
p(BOX)/p(SUP)	0,400
p(POR)/p(SUP)	0,150
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/ed)	0,000
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,000
Costo intervento manut. est. (€)	15.000,000
Costo intervento manut. int. (€)	10.000,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	Riscaldamento auton.
Costo (€)	7.000,00
Vetustà (t)	20,00
Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	1.400,00

Riscaldamento Central.	Impianto elettrico
Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0,00
Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	0,00

Imp. Condizionamento	Altro impianto
Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0,00
Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	0,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	50.000,00	-
DAT (€)	-62,50	-
SUP (€)	-20.805,37	-
BAL (€)	0,00	-
TER (€)	0,00	-
CAN (€)	0,00	-
BOX (€)	0,00	-
RIP (€)	0,00	-
SUE (€)	0,00	-
SER (€)	0,00	-
RIA (€)	0,00	-
RIC (€)	0,00	-
ELE (€)	0,00	-
CON (€)	0,00	-
IMP (€)	0,00	-
LIV (€)	500,00	-
STMe (€)	0,00	-
STMi (€)	0,00	-
	29.632,13	-
DIVERGENZA		
PREZZI CORRETTI	29.632,13	-
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	100,00%	-
VALORE ARROTONDATO	€ 30.000,00	-

A conclusione del procedimento estimativo si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità pignorata, in condizioni ordinarie, calcolato per comparazione rispetto ad un'unità simile, è di € 30.000,00. Al valore così calcolato dovranno essere dettratti i costi per le opere necessarie alla regolarizzazione, calcolati ai capitoli precedenti e riportati in basso.

1. Oneri Tecnici (quota parte).....	€ 2.600,00
2. Dir. segreteria (quota parte).....	€ 120,00

3. Oblazione (quota parte).....	€ 3.789,21
4. Oneri concessori (quota parte).....	€ 78,50
5. Tributi catastali(quota parte).....	€ 50,00
TOTALE COSTI.....	€ 6.637,71

Si avrà così il più probabile valore di mercato dell'unità nell'attuale situazione urbanistica, che corrisponde ad € 23.362,29 arrotondato ad € 23.000,00.

T) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di Vendita Giudiziaria si otterrà riducendo i valori di mercato calcolati del 15%, per l'assenza di garanzia per vizi del bene. Applicando la riduzione si avranno i seguenti valori:

1. Terreno dell'estensione di 10 ettari, are 79 e centiare 65, censito al Catasto Terreni di Belpasso al foglio n. 16, part. n. 32, sito in contrada Edera.

Valore di Vendita Giudiziaria = € 108.800,00 (€ 128.000,00 – 15%).

2 – 3. Terreni dell'estensione di 2 ettari, are 33 e centiare 24, censito al Catasto Terreni di Belpasso al foglio n. 45, partt. n. 19 - 20, sito in contrada Mattiello.

Valore di Vendita Giudiziaria = € 148.750,00 (€ 175.000,00 – 15%).

4. Terreno dell'estensione di are 17 e centiare 55, censito al Catasto Terreni di Belpasso al foglio n. 20, part. n. 157, sito in contrada Edera.

Valore di Vendita Giudiziaria = € 11.050,00 (€ 13.000,00 – 15%).

U) MODALITA' DI VENDITA

Le unità immobiliari pignorate sono variamente dislocate e distinte sul territorio e pertanto potranno essere vendute in lotti separati come indicato di seguito. Le particelle n. 19 e n. 20 del foglio n. 45 sono state raggruppate in unico lotto (lotto n. 2) in quanto limitrofe e ricadenti all'interno dell'area di 1° livello CT01.1 del piano dei materiali lapidei di pregio e dei materiali da cava approvato con decreto presidenziale dei 03/02/2016, pubblicato in GURS n° 8, parte I del 19/02/2016. Per tale ragione la vendita individuale potrebbe causare limitazioni funzionali tali da influire sul valore stimato, data anche l'esigua consistenza della particella 20. Si avrebbero, in altre parole due, unità inidonee alla funzione economica dell'intero, considerando la destinazione urbanistica dei terreni. I lotti saranno così costituiti:

Lotto n. 1

1. Terreno dell'estensione di 10 ettari, are 79 e centiare 65, censito al Catasto Terreni di Belpasso al foglio n. 16, part. n. 32, sito in contrada Edera.

Valore di Vendita Giudiziaria = € 108.800,00 (€ 128.000,00 – 15%).

Lotto n. 2

2 – 3. Terreni dell'estensione di 2 ettari, are 33 e centiare 24, censito al Catasto Terreni di Belpasso al foglio n. 45, partt. n. 19 - 20, sito in contrada Mattiello.

Valore di Vendita Giudiziaria = € 148.750,00 (€ 175.000,00 – 15%).

Lotto n. 3

4. Terreno dell'estensione di are 17 e centiare 55, censito al Catasto Terreni di Belpasso al foglio n. 20, part. n. 157, sito in contrada Edera.

Valore di Vendita Giudiziaria = € 11.050,00 (€ 13.000,00 – 15%).

La destinazione urbanistica del terreno (Zona "E" Verde Agricolo - area sottoposta a tutela del territorio ricoperto da boschi o a vincolo di rimboschimento art. 142 comma 1, lett. g), Dlgs n. 42/2004 - Vincolo Idrogeologico ai sensi della Legge 3267/23), la sua modesta consistenza e l'esiguo valore stimato non ne rendono possibile il frazionamento, che oltretutto avrebbe costi eccessivi in proporzione al suo valore. Inoltre la particella costituisce una stradella di accesso sulla quale vanta un diritto altro comproprietario estraneo al pignoramento.

Lotto n. 4

V) ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Alla relazione sono allegate la documentazione fotografica necessaria (allegati dal n.1 al n. 35), le planimetrie catastali (allegati n. 50 e n. 52) e gli estratti di mappa catastali per i terreni (allegati n. 43, n. 46, n. 48).

W) VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA

I beni sono stati valutati secondo la quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo anche conto della maggiore difficoltà di vendita delle rispettive quote.

Lotto n. 1

1. Terreno dell'estensione di 10 ettari, are 79 e centiare 65, censito al Catasto Terreni di Belpasso al foglio n. 16, part. n. 32, sito in contrada Edera.

Valore della quota di pertinenza del debitore (1/1) = € 108.800,00

Lotto n. 2

- 2 – 3. Terreni dell'estensione di 2 ettari, are 33 e centiare 24, censito al Catasto Terreni di Belpasso al foglio n. 45, partt. n. 19 - 20, sito in contrada Mattiello.

Valore della quota di pertinenza del debitore (1/1) = € 148.750,00

Lotto n. 3

4. Terreno dell'estensione di are 17 e centiare 55, censito al Catasto Terreni di Belpasso al foglio n. 20, part. n. 157, sito in contrada Edera.

Valore della quota di pertinenza del debitore (1/2) = € 5.655,00

Valore quota residua (1/2) = € 5.655,00

La destinazione urbanistica del terreno (Zona "E" Verde Agricolo - area sottoposta a tutela del territorio ricoperto da boschi o a vincolo di rimboschimento art. 142 comma 1, lett. g), Dlgs n. 42/2004 - Vincolo Idrogeologico ai sensi della Legge 3267/23), la sua modesta

consistenza e l'esiguo valore stimato non ne rendono possibile il frazionamento, che oltretutto avrebbe costi eccessivi in proporzione al valore.

Lotto n. 4

X) PROGETTO DI DIVISIONE

I beni pignorati in quota sono: il terreno sito nel Comune di Belpasso, foglio n. 20, part. n. 157 (lotto n. 3), l'appartamento ed il garage siti nel Comune di Catania, foglio n. 21, part. n. 2491, sub 2 e sub 1). Nessuno dei detti beni potrà essere diviso in porzioni autonome. In particolare:

Il lotto n. 3 (Belpasso, foglio n. 20, part. n. 157) ha una consistenza di mq 1755 ed una forma geometrica allungata e pressappoco rettangolare, con due lati eccessivamente lunghi rispetto agli altri due. Si tratta infatti di una stradella di accesso sulla quale ha diritto altro comproprietario estraneo al pignoramento. La divisione della stradella secondo la quota pignorata di 1/2, ne limiterebbe la sua utilità funzionale.

Avendo risposto ai quesiti proposti il sottoscritto ritiene di avere assolto il mandato ricevuto.

San Gregorio di Catania li 24/01/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Claudio Bonanno