



# TRIBUNALE ORDINARIO - CATANIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 658/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Agricola Popolare di Ragusa - Società Cooperativa per Azioni

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.ssa Floriana Gallucci

CUSTODE:

avv. Annamaria Gambilonghi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ELEONORA BONANNO**

CF:BNLNR78E42C351I

con studio in CATANIA (CT) Via Verona, 28

telefono: 3283411932

fax: 0952937743

email: e.bonanno@base51.net

PEC: eleonora.bonanno@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CATANIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 658/2017

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a PATERNO' Via Feudo Stella 1/E, della superficie commerciale di **116,75** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala E. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 568 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA FEUDO STELLA scala: E, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CLASSAMENTO del 15/06/1996 in atti dal 13/10/1997 DEL 6/10/97 [PROG. FIN.1/96] (n. 21660.1/1996)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

**A.1** **posto auto**, sviluppa una superficie commerciale di **4,90** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 568 sub. 144 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: VIA FEUDO STELLA , piano: 1S - scala E, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CLASSAMENTO del 15/06/1996 in atti dal 13/10/1997 DEL 6/10/97 [PROG. FIN.1/96] (n. 21660.1/1996)

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>116,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>4,90 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 85.155,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 72.381,75</b>
Data della valutazione:	<b>06/10/2019</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Il debitore esecutato dichiara di abitare con la moglie e con i figli nell'immobile oggetto di pignoramento fin dal 2009.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/10/2009 a firma di Notaio Emanuele Magnano di San Lio ai nn. 47392/12851 di repertorio, iscritta il 16/10/2009 ai nn. 55658/13456, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €157.500,00.

Importo capitale: €105.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/05/2007 a firma di Tribunale di Catania ai nn. 4910 di repertorio, trascritta il 23/06/2017 ai nn. 22779/17229, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di convenzione (dal 30/07/1984), con atto stipulato il 30/07/1984 a firma di Segretario Generale del Comune di Paternò dott. Gaetano Giunta ai nn. 207 di repertorio, trascritto il 24/08/1984 a Paternò ai nn. 34957/28223.

Successiva convenzione integrativa del 02.07.1985, rep. 139, trascritta in data 30.08.1985 ai nn. 31659/24993. Successiva convenzione integrativa del 25.09.1985, rep. 310, trascritta in data 01.10.1985 ai nn. 33873/26573.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/2009), con atto stipulato il 15/10/2009 a firma di Notaio Emanuele Magnano di San Lio di Catania ai nn.



47391/12850 di repertorio, trascritto il 16/10/2009 ai nn. 55657/35502.

Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con CIARAMELLA MARIA GRAZIA FRANCESCA

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/2009), con atto stipulato il 15/10/2009 a firma di Notaio Emanuele Magnano di San Lio di Catania ai nn. 47391/12850 di repertorio, trascritto il 16/10/2009 ai nn. 55657/35502.

Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con CORSARO SALVATORE CONSOLATO

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2003 fino al 15/05/2009), con atto stipulato il 07/11/2003 a firma di Notaio Siviero Magno di Messina ai nn. 19648/4379 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 ai nn. 49093/34711.

Proprietà superficiaria per 1/1 in regime di comunione dei beni con Moncada Antonina Patrizia

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **46/1985** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione del Complesso Edilizio denominato "Livio Tempesta", rilasciata il 05/10/1985 con il n. 46 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Successive varianti: prot. n. 243 del 24.01.1986 Autorizzazione n.7 del 14.01.1994

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con Delibera Dirigenziale n. 483 del 05.05.2003. Presa d'atto con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 13.01.2005., l'immobile ricade in zona PEEP. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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 DA 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.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.



#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PATERNO' VIA FEUDO STELLA 1/E

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

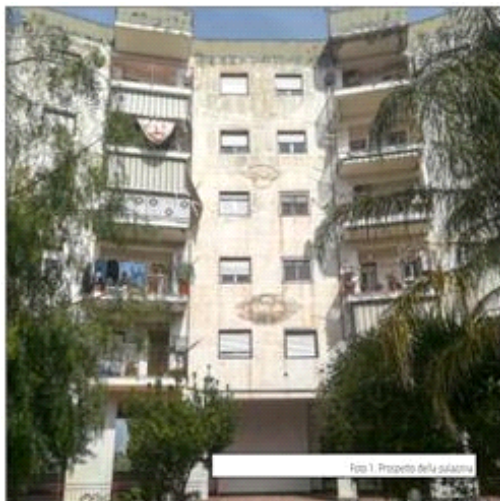
**appartamento** a PATERNO' Via Feudo Stella 1/E, della superficie commerciale di **116,75** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

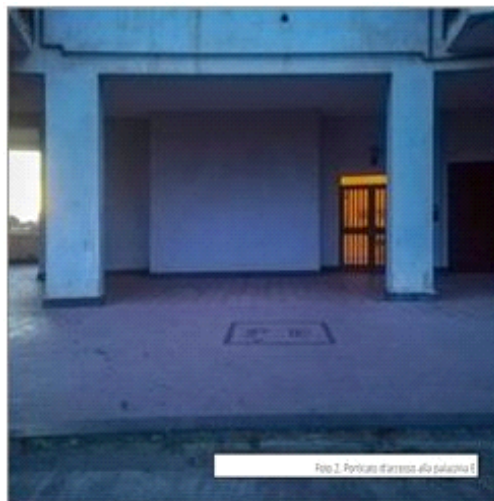
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala E. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 568 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA FEUDO STELLA scala: E.; piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CLASSAMENTO del 15/06/1996 in atti dal 13/10/1997 DEL 6/10/97 [PROG. FIN.1/96] (n. 21660.1/1996)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.



Prospetto della palazzina

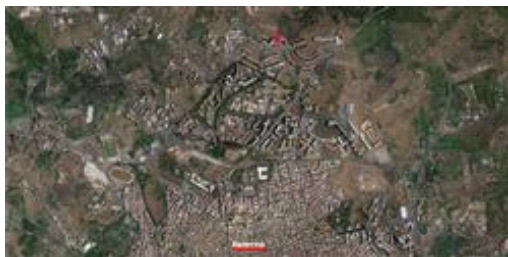


Porticato d'accesso alla palazzina E

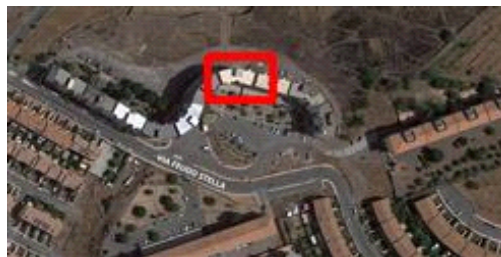
#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Catania). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello normanno.





Individuazione dell'immobile rispetto al centro del Comune di Paternò



Individuazione dell'immobile nell'aerofoto

#### SERVIZI

municipio

nella media

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 27 km

al di sopra della media

tangenziale distante 15 km

nella media

ferrovia distante 3 km

nella media

metropolitana distante 18 km

al di sopra della media

porto distante 23 km

nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto del pignoramento occupa il quarto piano di una palazzina facente parte del Complesso Edilizio "Livio Tempesta", sito in via Feudo Stella 1/E a Paternò (CT).

La palazzina è composta da sei piani fuori terra e da un seminterrato accessibile dal retro adibito a garage. Il piano terra è porticato e vi si trova l'ingresso alla palazzina, i restanti 5 piani sono adibiti a residenza. La struttura portante è realizzata con travi e pilastri in c.a. e la copertura è piana.

L'architettura dell'edificio è piuttosto ordinaria, a disegno semplice e senza particolari decorazioni.

L'intonaco è in pessimo stato di conservazione; le ringhiere dei balconi sono realizzate con montanti, parapetto e corrimano in profili pieni di ferro.

Tutte le palazzine del complesso si affacciano su un piazzale molto ampio dal quale, attraverso un percorso pedonale delimitato da ampie aiuole, si accede alla zona porticata sulla quale si apre il portone d'ingresso, civico 1/E.

Al piano terra si trova un'ampia hall d'ingresso che disimpegna il vano scala e l'ascensore, accessibile, però, dopo la prima rampa. La scala ed i pianerottoli sono rivestiti in marmo. L'ingresso è ben illuminato da un'ampia vetrata che si apre a Ovest.

Uscendo dall'ascensore, sulla sinistra, è presente un portoncino blindato che si apre su un disimpegno che distribuisce i vari ambienti della casa: a sinistra la zona soggiorno ampia circa 28 mq, illuminata da due aperture che si affacciano sul balcone esposto ad ovest, mentre a destra la cucina



ampia poco meno di 14 mq, illuminata da una finestra e da un'apertura che si affaccia su un terrazzino. Sullo stesso terrazzino, si affacciano la lavanderia, ampia circa 3 mq ed il bagno ampio circa 5 mq.

Proseguendo nel disimpegno, troviamo il ripostiglio, ampio circa 3 mq, e le due camere da letto: la matrimoniale ampia circa 18 mq è esposta ad ovest e si affaccia tramite un'apertura sul balcone, mentre la camera singola, ampia poco meno di 13 mq, è illuminata da una finestra esposta ad est.

Tutte le stanze risultano ben aerate e illuminate tramite gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera in buono stato di conservazione; il controllo della luce avviene tramite serrande in P.V.C., anch'esse in buono stato di manutenzione.

Le superfici orizzontali dell'appartamento sono in gres in buono stato di conservazione; i ballatoi sono rivestiti con mattonelle in gres, mentre le soglie e i davanzali sono in marmo in buono stato.

Le pareti intonacate e tinteggiate, necessitano di un ordinario intervento di ripresa, così come il soffitto.

Le porte interne sono in legno tamburato e si presentano in discrete condizioni.

Il bagno è provvisto di lavandino, wc, bidet e vasca ed è rivestito con mattonelle fino ad un'altezza di circa 2,10 m e si presenta in buone condizioni.

La cucina è rivestita su due lati con mattonelle fino ad un'altezza di circa 2,30 m.

Gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia ma non è stata rilasciata alcuna certificazione. Sono presenti la caldaia ed i termosifoni.

L'altezza dell'appartamento è pari a 2.70 m.

Nel complesso l'appartamento si trova in buono stato di conservazione, eccezion fatta per i problemi superiormente esposti relativamente allo stato di manutenzione delle facciate e per il distacco dell'intonaco della parte inferiore del ballatoio e dei relativi frontalini.

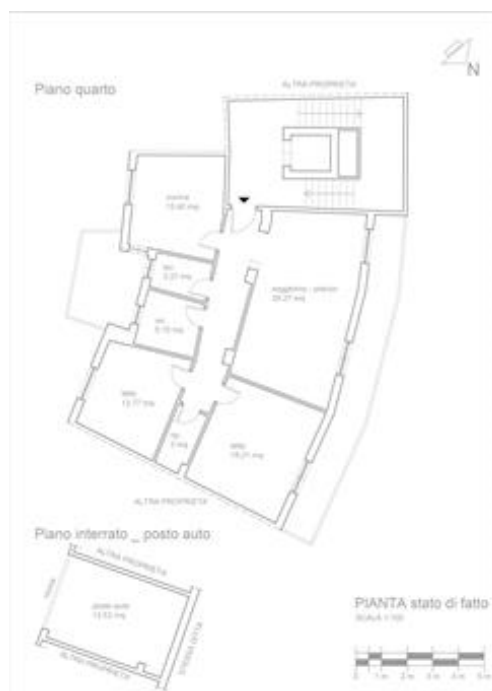
#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mq lordi	110,00	x	100 %	=	110,00
balcone ovest	18,00	x	25 %	=	4,50
balcone est	9,00	x	25 %	=	2,25
<b>Totale:</b>	<b>137,00</b>				<b>116,75</b>





Planimetria stato di fatto

#### ACCESSORI:

**posto auto**, sviluppa una superficie commerciale di **4,90 Mq**.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 568 sub. 144 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: VIA FEUDO STELLA , piano: 1S - scala E, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CLASSAMENTO del 15/06/1996 in atti dal 13/10/1997 DEL 6/10/97 [PROG. FIN.1/96] (n. 21660.1/1996)

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: [http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/](http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/)

Superfici accessorie:

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Superfici accessorie:

SVILUPPO VALUTAZIONE:





Tra gli elementi di valutazione presi a base di riferimento, lo scrivente ha tenuto conto dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Anno 2018 Semestre 2". Considerato che, secondo quanto indicato sul sito [http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php), l'immobile oggetto di stima è individuato all'interno della zona D1 microzona 4, sono stati utilizzati come dati di partenza i valori di seguito riportati:

Codice zona: D1

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato (€/mq) Min: 640 - Max: 950

Superficie (L/N): L

Si è tenuto altresì conto del Borsino Immobiliare che, nella zona di riferimento, riporta i seguenti valori di vendita per le abitazioni civili:

2° FASCIA (ubicaz. minor pregio): 633 €/mq

FASCIA MEDIA: 744 €/mq

1° FASCIA: (ubicaz. maggior pregio): 856 €/mq

Successivamente, è stata svolta un'indagine di mercato con gli operatori del settore.

Il prezzo medio di vendita di locali commerciali nella stessa zona dell'immobile oggetto di pignoramento si aggira da un minimo di 600,00

€/mq a 950,00 €/mq.

Pertanto, alla fine dell'indagine, considerato lo stato generale dell'immobile, l'ubicazione e gli spazi disponibili, si è deciso di prendere come valore di riferimento un prezzo pari a 700,00 €/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	116,75	x	700,00	=	<b>81.725,00</b>
Valore superficie accessori:	4,90	x	700,00	=	<b>3.430,00</b>
					<b>85.155,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.155,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85.155,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobile viene effettuata adottando il procedimento "Sintetico – Comparativo Diretto", in base al valore di mercato, cioè in base al valore che si sarebbe potuto ottenere in una libera contrattazione per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto.

Tale procedimento consiste nel comparare il bene oggetto di stima ad altri beni aventi simili caratteristiche sia intrinseche che estrinseche, che negli ultimi tempi sono stati oggetto di compravendita.

Per il lotto di che trattansi, i valori possono riferirsi a quelli di vendita praticati nell'ambito del Comune di Paternò.

Di volta in volta si valutano le eventuali maggiorazioni o deprezzamenti da applicare, sulla base delle valutazioni oggettive che l'esperto ha rilevato in fase di studio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Catania, ufficio del registro di Catania, conservatoria dei registri immobiliari di Catania, ufficio tecnico di Paternò, agenzie: Paternò, osservatori del mercato immobiliare [https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	116,75	4,90	85.155,00	85.155,00
				<b>85.155,00 €</b>	<b>85.155,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 85.155,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 12.773,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 72.381,75**

data 06/10/2019

il tecnico incaricato  
ELEONORA BONANNO

