

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

Oggetto: *Procedura Immobiliare Esecutiva n. 1069/2013 promossa da ***** nei confronti di ******



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E., Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Con riferimento al procedimento in intestazione e con ordinanza del 13/09/2021, 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

Le unità immobiliari pignorate sono cinque e consistono nelle seguenti:

1. Piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Sant'Agata li Battiati in via Leonardo Da Vinci n. 4, già via Cardinale Giuseppe Francica Nava n. 2/D, posto al primo piano di un edificio condominiale di tre piani fuori terra ed uno sottostrada, costituito di due vani oltre cucina, accessori ed un ballatoio (allegati dal n. 1 al n. 20 ed allegato n. 58), e censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo comune come segue:

Foglio n. 3, part. 136, sub 5, cat. A/2, cl. 5, consist. vani 4,5, RC 360,23, via Cardinale Giuseppe Francica Nava n. 2D, piano I.

L'appartamento confina a nord con vano scala e con altre unità immobiliari, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari e a sud con aria soprastante la corsia di manovra condominiale.

2. Piena proprietà di un Garage di pertinenza esclusiva dell'appartamento di cui al precedente punto 1, sito nel Comune di Sant'Agata li Battiati in via Leonardo Da Vinci n. 4, già via Cardinale Giuseppe Francica Nava n. 2/C, posto al piano seminterrato di un edificio condominiale di tre piani fuori terra ed uno sottostrada (allegati n. 3, n. 21, n. 22, n. 23 e n. 58), censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo comune come segue:

Foglio n. 3, part. 136, sub 12, cat. C/6, cl. 3, consist. mq 19, RC 53,97, via Cardinale Giuseppe Francica Nava n. 2C, piano S1

Il Garage confina a nord, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari; a sud confina con la corsia di manovra condominiale.

3. Piena proprietà di un appartamento di tre vani oltre cucina ed accessori, con ballatoio ed area soprastante, sito nel Comune di Mascalucia in via Roma n. 148, posto al piano primo di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra e due unità immobiliari (allegati dal n. 24 al n. 52 e allegato n. 59), censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo comune come segue:

Foglio n. 15, part. 296, sub 2, cat. A/2, cl. 2, consist. vani 7, RC 289,22, via Roma n. 118, piano 1,

L'appartamento confina a sud-ovest e a nord-est con altre unità immobiliari, a sud-est con aria sul cortile interno prospiciente sulla via Roma, e a nord-ovest con aria sul cortile interno di proprietà di terzi. Tale ultimo cortile interno menzionato (allegati n. 32 e n. 35) è attualmente annesso all'appartamento pignorato ma rimane escluso dal pignoramento. Sono invece pertinenze comuni il giardinetto retrostante (allegati n. 53, n. 54, n. 55, n. 56 e n. 57), di cui al successivo punto 4, diverso dal cortile interno di proprietà di terzi descritto in precedenza; l'ingresso (allegati n. 27 e n. 28) ed il camminamento al piano terra (passaggio pedonale) collegato, quest'ultimo, con il giardinetto retrostante. L'ingresso ed il camminamento al piano terra sono censiti al foglio n. 15, part 296 sub 5; il giardinetto retrostante (di cui al successivo punto 4) è censito al foglio n. 15, particella 295.

4. 1/2 della proprietà di un terreno sito nel Comune di Mascalucia, in via Roma n. 148 (allegati n. 53, n. 54, n. 55, n. 56, n. 57 e n. 59), adibito ad area di corte di proprietà comune all'immobile di cui al precedente punto 3 e ad altri. Il terreno è censito al Catasto Terreni del medesimo comune come segue:

Foglio n. 15, particella 295, qualità vigneto, classe 2, superficie are 01 centiare 00

Esso confina a nord-ovest con altre unità immobiliari, a sud-ovest con altro terreno facente parte del compendio pignorato di cui al successivo punto 5 (part. 1357), a sud-est e a nord-est con aree di proprietà di terzi.

5. Piena proprietà di un terreno nel Comune di Mascalucia (allegato n. 70), limitrofo all'immobile di cui al precedente punto 4. Il terreno è censito al Catasto Terreni del medesimo comune come segue:

Foglio 15, particella 1357, qualità fico d'india, classe 1, superficie are 01 centiare 33

Esso confina a nord-ovest con altre unità immobiliari, a sud-ovest con la via Sottotenente Cantone, a nord-est con il terreno di cui al precedente punto 4 (part. 295), a sud-ovest e a nordovest con aree di proprietà di terzi. Si vedrà in seguito che il terreno non è di proprietà dell'esecutata e che dovrà conseguentemente ro lupo essere escluso dal pignoramento.

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

L'atto di pignoramento è stato eseguito nei confronti della sig.ra ***** ***** *****
*****, c.f. *****, nata a ***** il **/**/****, residente in ***** **
*****, via ***** ** ***** n. *, sui seguenti beni:

1. Immobile per civile abitazione, composto da vani catastali 4,5, sito in Sant'Agata Li Battiati (CT), Via Leonardo da Vinci n. 4 (già Via Cardinale Giuseppe Francica Nava n. 2 D) posto al piano 1, int. b/13, pal. B, riportato al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) foglio 3,

particella 136, sub 5, categoria A/2, rendita catastale € 360,23, confinante a Occidente con strada, salvi più veri ed esatti confini;

2. Garage di consistenza 19 metri quadrati sito in Sant'Agata Li Battiati (CT), Via Leonardo da Vinci n. 4 (già Via Cardinale Giuseppe Francica Nava n. 2C) piano S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) foglio 3, particella 136, sub 12, categoria C/6, rendita catastale € 53,97, confinante a occidente con strada, salvi più veri ed esatti confini;

3. Immobile per civile abitazione, composto da vani catastali 7, sito in Mascalucia (CT), Via Roma n. 148 p. 1, riportato al N.C.E U dei Comune di Mascalucia (CT) foglio 15, particella 296 sub. 2 categoria A/2, rendita catastale € 289,22, confinante a occidente con strada, salvi più veri ed esatti confini;

4. Terreno Vigneto di are 01 centiare 00, iscritto al Catasto terreni del Comune di Mascalucia foglio 15, particella 295, di reddito dominicale € 0,72 e reddito agrario € 0,41;

5. Terreno Fico d'India di are 01 centiare 33, iscritto al Catasto terreni del Comune di Mascalucia foglio 15, particella 1357, di reddito dominicale € 1,03 e reddito agrario € 0,41;

Si osserva che i terreni a Mascalucia indicati nell'atto di pignoramento quali pertinenze (corte) dell'appartamento in via Roma n. 148, sono stati erroneamente descritti nel Comune di Sant'Agata Li Battiati. Inoltre nell'atto di pignoramento non sono state indicate le pertinenze comuni dell'abitazione a Mascalucia, censite al foglio n. 15, particella 296, sub 5. Le unità principali sono state tuttavia riportate con i corretti identificativi catastali. In ultimo, come si vedrà in seguito, il terreno di cui al precedente punto 5 (Comune di Mascalucia foglio 15, particella 1357) non è di proprietà dell'esecutata.

Si conferma quindi, ad eccezione delle pertinenze comuni censite al foglio n. 15, particella 296, sub 5 (non menzionate), relative all'immobile in Mascalucia di cui al punto 3, e ad eccezione del terreno in Mascalucia, censito al foglio 15, particella 1357 (di cui al punto 5), 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 gli Uffici locali del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari è emerso che le unità immobiliari pignorate, ad esclusione della part. 1357, censita al foglio n. 15 del Comune di Mascalucia (unità al di cui al punto n. 5 del precedente paragrafo B), sono di proprietà della debitrice esecutata, sig.ra ***** ***** ***** ***** , c.f. ***** , nata a ***** il **/**/****.

D) PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili di cui ai punti 1 e 2 del cap. "A" (abitazione nel Comune di Sant'Agata Li Battiati, foglio 3, particella 136, sub. 5 - garage nel Comune di Sant'Agata Li Battiati, foglio 3, particella 136, sub 12), sono pervenuti in piena proprietà alla sig.ra ***** ***** ***** ***** , per averli acquistati mediante l'atto di compravendita rogato in data 27/02/2001 dal Notaio Giuseppe Lombardo di Catania, con rep. n. 28013, e trascritto in data 01/03/2001 ai nn. 7429/5601, da potere dei signori Oliveri Rita, c.f. LVRRTI51S47C351D nata a Catania il 07/11/1951, e

Spatafora Giuseppe, c.f. SPTGPP47A01C351S, nato a Catania il 01/01/1947. A questi ultimi gli immobili erano pervenuti, per la quota pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà, tramite l'atto di compravendita rogato in data 30/12/1977 dal Notaio Giorgio Inzerillo di Catania, trascritto in data 18/01/1978 ai nn. 2566/2257

Gli immobili di cui ai punti 3 e 4 del cap. "A" (abitazione nel Comune di Mascalucia, foglio 15, particella 296 sub. 2 - terreno nel Comune di Mascalucia, foglio 15, particella 295) sono pervenuti in piena proprietà alla sig.ra ***** *, per averli ricevuti mediante l'atto di donazione rogato in data 19/11/2007 dal Notaio Barbaro Las Casas di Catania, con rep. n. 82475, e trascritto in data 13/12/2007 ai nn. 82165/48305, da potere di Frazzetta Maria, c.f. FRZMRA24T48C351D, nata a Catania in data 08/12/1924. A quest'ultima gli immobili erano pervenuti, in parte (per la quota pari a 1/2 della proprietà) tramite l'atto di compravendita rogato in data 04/01/1956 dal Notaio Barbaro Las Casas di Catania, con rep. n. 144, trascritto in data 25/01/1956 ai nn. 2127/1869, da potere di Nicotra Michelina fu Innocenzo, ed in parte (per la quota pari a 1/2 della proprietà) per successione a Frazzetta Agatina di Emilio, nata a Catania 26/11/1923 e ivi deceduta in data 21/01/1974, presentata con denuncia n. 9, vol. 2204, trascritta il 06/05/1980 ai nn. 17059/14510.

Le precedenti risultanze attestano, per le unità pignorate di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 del paragrafo B, la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la proprietà dell'immobile pignorato in capo ai debitori eseguiti.

In merito all'immobile di cui al n. 5 del cap. "A" (Terreno iscritto al Catasto terreni del Comune di Mascalucia foglio 15, particella 1357) si segnala che anteriormente alla trascrizione del pignoramento risulta trascritta, in data 28.7.2010 ai nn. 43196/26252, sentenza emessa dal Tribunale di Catania, sez. distaccata di Mascalucia, n. 396/2009, rep. n. 774, conseguente a domanda giudiziale trascritta il 25/11/2004 ai nn. 64096/39765, a favore di Poma Francesco, c.f. PMOFNC49R07F005L, nato a Catania il 07/10/1949 e contro i signori Taschetta Vincenza Concetta, c.f. TSCVCN66E48C351N, nata a Catania in data 08/05/1966, Nicotra Iole, c.f. NCTLIO36A43C351P, nata a Catania il 03/01/1936 e Frazzetta Maria, c.f. FRZMRA24T48C351D, nata a Catania in data 08/12/1924. Quest'ultima, dante causa dell'esecutata, con atto di donazione rogato in data 19/11/2007 (dal Notaio Barbaro Las Casas di Catania, con rep. n. 82475, e trascritto in data 13/12/2007 ai nn. 82165/48305), aveva trasferito alla signora ***** * la metà indivisa del terreno in oggetto. In virtù di tale sentenza e del successivo atto di quietanza ai rogiti del notaio G. Lombardo da Catania del 21/07/2010, previo pagamento dell'intero prezzo da parte dell'attore, ai convenuti si dava atto del trasferimento a favore del suddetto signor Poma Francesco di alcune unità immobiliari site nel Comune di Mascalucia Via Roma n. 158, nonché di un tratto di terreno già individuato Catasto Terreni dello stesso Comune, al foglio 15 particella 223 di are 3.30, dalla quale particella, giusta il tipo di frazionamento del 07/07/2005 n. 24867 prot. CT0024867, è stato staccato il terreno di are 1.33 in oggetto, individuato dalla particella 1357.

E) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti è completa.

Sulla trascrizione è annotato: la presente in rettifica di quella pubblicata il 10/10/2013 ai n.ri 49026/39486 in quanto erroneamente era stata riportata la p.lla 1357.

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 censiti con i seguenti dati censuari:

1. Immobile per civile abitazione, composto da vani catastali 4,5, sito in Sant'Agata Li Battiati (CT), via Leonardo da Vinci n. 4, posto al piano 1, int. b/13, pal. B, riportato al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) al foglio 3, particella 136, sub 5 categoria A/2, via Cardinale Giuseppe Francica Nava n. 2 D, piano 1. L'immobile è intestato a ***** ***** ***** ***** *, c.f. ***** *, nata a ***** il **/**/**** per la quota di 1/1 della proprietà (allegato n. 62);

2. Garage di consistenza 19 metri quadrati sito in Sant'Agata Li Battiati (CT), Via Leonardo da Vinci n. 4, piano S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) al foglio 3, particella 136, sub 12, categoria C/6, via Cardinale Giuseppe Francica Nava n. 2C, piano S1. L'immobile è intestato a ***** ***** ***** ***** *, c.f. ***** *, nata a ***** il **/**/****, per la quota di 1/1 della proprietà (allegato n. 64);

3. Immobile per civile abitazione, composto da vani catastali 7, sito in Mascalucia (CT), Via Roma n. 148 p. 1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia (CT) foglio 15, particella 296 sub. 2 categoria A/2, via Roma n. 118, piano 1 (allegato n. 67). L'immobile è intestato a ***** ***** ***** ***** *, c.f. ***** *, nata a ***** il **/**/****, per la quota di 1/1 della proprietà. Sono pertinenze comuni il giardinetto retrostante, di cui al successivo punto 4, l'ingresso ed il camminamento al piano terra (passaggio pedonale) collegato con il giardinetto retrostante. L'ingresso ed il camminamento al piano terra sono censiti al foglio n. 15, part 296 sub 5 (allegato 71), mentre il giardinetto retrostante (di cui al successivo punto 4) è censito al foglio n. 15, particella 295.

4. Terreno Vigneto di are 01 centiare 00, iscritto al Catasto terreni del Comune di Mascalucia foglio 15, particella 295 (allegato n. 69). L'immobile è intestato come segue:

Fichera Christian, c.f. FCHCRS91P24C351G nato a Catania il 24/09/1991- nuda proprietà 1/40
Fichera Christian, c.f. FCHCRS91P24C351G nato a Catania il 24/09/1991- proprietà 9/40
Fichera Mario, c.f. FCHMRA64R12C351V, nato a Catania il 12/10/1964 – usufrutto 1/40
Frazzetta Agatina, c.f. nata a CATANIA il 26/11/1923 - Comproprietario per 2/4
***** *, c.f. ***** *, nata a ***** il **/**/**** – proprietà 1/2
Spitaleri Antonella, c.f. SPTNNL64H68L682D, nata a Varese il 28/06/1964 – proprietà 1/8
Spitaleri Lorena, c.f. SPTLRN60R64L682U, nata a Varese il 24/10/1960 – proprietà 1/8

5. Terreno Fico d'India di are 01 centiare 33, iscritto al Catasto terreni del Comune di Mascalucia foglio 15, particella 1357. L'immobile è intestato a Poma Francesco, c.f. PMOFNC49R07F005L,

nato a Mascalucia il 07/10/1949, per la quota di 1/1 della proprietà, e deve essere escluso dal pignoramento in quanto non di proprietà dell'esecutata;

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

- La planimetria catastale dell'unità di cui al punto n. 1 (allegato n. 63) presenta una difformità rispetto allo stato dei luoghi poiché è variata la distribuzione degli spazi interni e non sono state rappresentate le porte che collegano l'unità al ballatoio, né una finestra esistente.
- La planimetria catastale dell'unità di cui al punto n. 3 (allegato n. 68) contiene una difformità nella toponomastica (via Roma n. 118).
- La superficie catastale indicata nella visura dell'unità di cui al punto n. 1 (allegato n. 62) è lievemente diversa da quella misurata.
- La superficie catastale indicata nella visura dell'unità di cui al punto n. 2 (allegato n. 64) è lievemente diversa da quella misurata.
- La superficie catastale indicata nella visura dell'unità di cui al punto n. 3 (allegato n. 67) è diversa da quella misurata.
- La toponomastica (via Cardinale Francica Nava n. 2D e 2C) indicata nella visura delle unità di cui ai punti n. 1 e n. 2 (allegati n. 62 e n. 64) non è aggiornata. La corretta toponomastica è: via Leonardo Da Vinci n. 4
- La toponomastica (via Roma n. 118) indicata nella visura dell'unità (allegato n. 67) di cui al punto n. 3, non è aggiornata.

Per l'inserimento delle nuove planimetrie catastali e la rettifica dei dati, dovrà essere presentato all'Ufficio delle Entrate locale, formale atto di aggiornamento per ciascuna unità. Il documento dovrà essere compilato con il software DOCFA 4.0. I costi da sostenere saranno i seguenti:

Unità di cui al punto 1 (via Leonardo da Vinci n. 4, piano 1)	
1. Oneri Tecnici	€ 500,00
2. Tributi catastali.....	€ 50,00
Unità di cui al punto 2 (via Leonardo da Vinci n. 4, piano S1)	
1. Oneri Tecnici	€ 300,00
2. Tributi catastali.....	€ 50,00
Unità di cui al punto 3 (via Roma n. 148, piano 1)	
1. Oneri Tecnici	€ 500,00
2. Tributi catastali.....	€ 50,00

H) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica, richiesto per il solo terreno di Mascalucia (foglio 15, particella 295 – immobile di cui al punto 4), è allegato al n. 74 ed ha fornito i seguenti esiti, con le prescrizioni indicate nell'allegato: *“la Part. 295 ricade in zona “B1” di completamento con edilizia semintensiva”*

I) CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

I.01 ABITAZIONE A S. AGATA LI BATTIATI, VIA L. DA VINCI N. 4 (F. 3, PART. 136, SUB 5);

L'immobile, già descritto al punto 1 dei cap. A e B, è stato edificato con Licenza Edilizia n. 983 del 21/05/1974 (allegato n. 72). In data 07/02/1977 è stata rilasciata l'abitabilità ai fini igienico-legali (allegato n. 73). Successivamente, in data 13/10/1980 è stata approvata la variante al progetto n. 12, che ha riguardato però soltanto il piano seminterrato, ed in particolare la variazione di destinazione d'uso di alcuni garage non oggetto del presente procedimento. Per tali variazioni di destinazione d'uso è stata rilasciata l'agibilità ai soli fini igienici e sanitari in data 04/05/1981. L'unità è difforme rispetto al progetto approvato, il quale prevedeva due appartamenti per ciascuna elevazione: uno ad ovest e l'altro ad est del vano scala. Attualmente, al piano primo, sono invece collocati tre appartamenti ed i ballatoi hanno una conformazione planimetrica differente rispetto a quella di progetto. Ciò nonostante il Comune di Sant'Agata Li Battiati ha rilasciato l'abitabilità (07/02/1977) ai fini igienico-legali (allegato n. 73), previa visita di ispezione dell'ufficiale sanitario e del tecnico comunale. Più recentemente sono state apportate ulteriori variazioni interne: una porta esterna dell'unità è stata trasformata, in parte, in finestra, ed è variata la distribuzione degli spazi interni. Una camera da letto non ha i requisiti previsti dal Regolamento Tipo Edilizio Unico della Regione Siciliana (art. 2 della L.R. 10/08/2016, n. 16 e s.m.i. e art. 29 L.R. 13/08/2020, n. 19 e s.m.i.).

I.02 GARAGE A S. AGATA LI BATTIATI, VIA L. DA VINCI N. 4 (F. 3, PART. 136, SUB 12);

L'immobile, già descritto al punto 2 dei cap. "A" e "B", è stato edificato con Licenza Edilizia n. 983 del 21/05/1974 (allegato n. 72). In data 07/02/1977 è stata rilasciata l'abitabilità ai fini igienico-legali (allegato n. 73). Successivamente, in data 13/10/1980 è stata approvata la variante al progetto n. 12, che ha riguardato però soltanto il piano seminterrato, ed in particolare la variazione di destinazione d'uso di alcuni garage non oggetto del presente procedimento. Per tali variazioni di destinazione d'uso è stata rilasciata l'agibilità ai soli fini igienici e sanitari in data 04/05/1981. L'unità è difforme rispetto al progetto approvato, il quale prevedeva al piano seminterrato, due grandi locali deposito o rimessa, oltre ad un locale deposito per la spazzatura.

I.03 ABITAZIONE A MASCALUCIA, VIA ROMA N. 148 (F. 15, PART. 296, SUB 2);

L'immobile, già descritto al punto 3 dei cap. "A" e "B", è stato certamente realizzato in epoca antecedente al 20/05/1955. È infatti visibile su una ripresa aerea dell'Istituto Geografico Militare scattata a quest'ultima data. Pertanto non esiste un progetto depositato e approvato dal Comune di Mascalucia. La planimetria catastale reperita (allegato n. 68) è stata depositata in data 14/06/2007 ed è conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione della toponomastica. Non sono state individuate pratiche di condono, segnalazioni di abusi, o pratiche in corso di istruttoria al Comune di Mascalucia. Si constata però la recente installazione di una scala, parte della quale in elementi metallici, nel ballatoio sul prospetto interno. La scala collega l'abitazione al piano sottostante, dove insiste il camminamento (passaggio pedonale) collegato all'area di pertinenza comune. È molto probabile che la realizzazione della scala abbia comportato la modifica di una parte del ballatoio, di fatto demolita. Non è possibile datare l'opera con precisione ma certamente la porzione in elementi metallici è la più recente. Posto che nessuna istanza è stata presentata al Comune di Mascalucia, la realizzazione della scala e la modifica del ballatoio, sono privi di titolo.

J) SANATORIA O CONDONO DELLE OPERE ABUSIVE

Per le difformità accertate negli immobili a Sant'Agata Li Battiati in via Leonardo da Vinci n. 4 (immobili di cui ai punti 1 e 2 del cap. "A" - F. 15, part. 296 sub 12 e sub 2), 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.

L'edificio ricade in zona "B2" di P.R.G. (art. 22 N.d.A.). Gli abusi potranno essere regolarizzati presentando, al Comune di Sant'Agata Li Battiati, una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., così come recepito dalla L.R. 10/08/2016 n. 16.

I costi da sostenere per la regolarizzazione sono stati elencati di seguito e attengono agli oneri tecnici, alla sanzione per la S.C.I.A. presentata tardivamente; ai diritti di segreteria per presentazione della S.C.I.A. La regolarizzazione sarà possibile a patto che non emergano variazioni nella struttura portante dell'edificio.

1. Oneri Tecnici.....	€ 1.200,00
2. Sanz. S.C.I.A. tardiva (art. 37 L.R. 10/08/2016 n. 16).....	€ 516,00
3. Diritti di segreteria S.C.I.A.....	€ 100,00

Per la regolarizzazione della scala e del ballatoio si dovrà procedere allo smontaggio preliminare della scala, ed alla verifica strutturale del ballatoio con deposito di certificazione di idoneità sismica presso il Genio Civile di Catania, ai sensi dell'art. 110 L.R. 16/04/2003 n. 4. Quindi, a condizione che il Genio Civile possa rilasciare apposita autorizzazione, dovrà essere successivamente presentata una S.C.I.A. al Comune di Mascalucia, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., così come recepito dalla L.R. 10/08/2016 n. 16.

I costi da sostenere per la regolarizzazione sono stati elencati di seguito e attengono agli oneri tecnici, alla sanzione per la S.C.I.A. presentata tardivamente; ai diritti di segreteria per presentazione della S.C.I.A. La regolarizzazione sarà possibile a patto che il Genio Civile rilasci apposita autorizzazione.

1. Oneri Tecnici.....	€ 3.200,00
2. Sanz. S.C.I.A. tardiva (art. 37 L.R. 10/08/2016 n. 16).....	€ 516,00
3. Diritti di segreteria S.C.I.A.....	€ 100,00

K) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

K.01 ABITAZIONE A S. AGATA LI BATTIATI, VIA L. DA VINCI N. 4 (F. 3, PART. 136, SUB 5);

Alla data del sopralluogo (24/11/2021) l'unità era occupata dalla proprietaria esecutata, sig.ra ***** ***** ***** ***** , e dalla propria nipote (minore, non presente al momento sopralluogo). L'immobile è quello descritto punto 1 del cap. "A"

K.02 GARAGE A S. AGATA LI BATTIATI, VIA L. DA VINCI N. 4 (F. 3, PART. 136, SUB 12);

Alla data del sopralluogo (24/11/2021) l'unità era occupata dalla proprietaria esecutata, sig.ra ***** ***** ***** ***** . L'immobile è quello descritto punto 2 del cap. "A"

K.03 ABITAZIONE A MASCALUCIA, VIA ROMA N. 148 (F. 15, PART. 296, SUB 2);

Alla data del sopralluogo (24/10/2022) l'unità era occupata dalla sig.ra ***** ***** , nata a ***** il **/**/*****, c.f. ***** , e dal proprio coniuge, Sig. ***** ***** . La sig.ra ***** ha esibito un contratto di locazione, privo però degli estremi di registrazione. Un'apposita istanza finalizzata ad accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati, era stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate in data 04/10/2021 con prot. 170977. L'istanza è rimasta ad oggi inesitata. Della locazione in atto è stato debitamente informato il G.E. L'immobile è quello descritto punto 3 del cap. "A"

K.04 TERRENO A MASCALUCIA, VIA ROMA N. 148 (F. 15, PART. 295);

Alla data del sopralluogo (24/10/2022) l'unità era occupata dalla sig.ra ***** ***** , nata a ***** il **/**/*****, c.f. ***** , e dal proprio coniuge, Sig. ***** ***** . La sig.ra ***** ha esibito un contratto di locazione, privo però degli estremi di registrazione. Un'apposita istanza finalizzata ad accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati, era stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate in data 04/10/2021 con prot. 170977. L'istanza è rimasta ad oggi inesitata. Della locazione in atto è stato debitamente informato il G.E. L'immobile è quello descritto punto 3 del cap. "A"

L) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L.01 ABITAZIONE A S. AGATA LI BATTIATI, VIA L. DA VINCI N. 4 (F. 3, PART. 136, SUB 5);

La prima delle unità immobiliari pignorate (immobile descritto punto 1 del cap. "A") è un appartamento sito nel Comune di Sant'Agata li Battiati in via Leonardo Da Vinci n. 4, posto al primo piano di un edificio condominiale di tre piani fuori terra ed uno sottostrada, e costituito di due vani oltre cucina, accessori e ballatoio (allegati dal n. 1 al n. 20 ed allegato n. 58). L'appartamento confina a nord con il vano scala e con altre unità immobiliari, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari e a sud con aria soprastante la corsia di manovra condominiale. La sua superficie commerciale totalizza circa mq 91,00, incluse le aree scoperte, calcolati secondo il D.P.R. 23/03/1998 n. 138, con un'altezza interna di circa m. 3,00. Nell'unità sono state rilevate le seguenti dotazioni: infissi esterni metallici a con vetro singolo; impianto idrico sottotraccia; impianto elettrico sottotraccia. È presente un impianto termico a radiatori per la climatizzazione invernale, alimentato da caldaia a gas. Lo stato di manutenzione sia all'interno che all'esterno dell'unità è discreto. Di tutti gli impianti non è disponibile la certificazione di conformità. L'attuale dotazione tecnologica e lo stato di manutenzione dell'unità, ne limitano l'efficienza energetica, ponendola in una classe di svantaggio. I costi per l'adeguamento degli impianti esistenti ammontano a circa € 3.500,00. La zona in cui ricade l'unità ha destinazione prevalentemente residenziale ed è caratterizzata da edifici di nuova costruzione. Si tratta di una zona abbastanza pregiata ed apprezzata, vicina al centro storico del paese. La viabilità nella zona è agevole e vi è una certa abbondanza di aree adibite al parcheggio. Dal punto di vista della panoramicità, l'edificio non presenta particolari caratteristiche rispetto a elementi paesaggistici (come ad esempio mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro). Nell'edificio non sono censite pertinenze comuni, ma si segnalano: il vano scala, l'androne, il camminamento esterno per l'accesso dalla via Leonardo Da Vinci e la corsia di manovra posta al piano sottostrada, oltre a tutte le pertinenze descritte nell'atto di compravendita (allegato al n. 75)

L.02 GARAGE A S. AGATA LI BATTIATI, VIA L. DA VINCI N. 4 (F. 3, PART. 136, SUB 12);

La seconda delle unità immobiliari pignorate (immobile descritto punto 2 del cap. "A") è un garage, di pertinenza esclusiva dell'appartamento di cui al precedente punto 1, sito anch'esso nel Comune di Sant'Agata li Battiati in via Leonardo Da Vinci n. 4, posto al piano seminterrato di un edificio condominiale di tre piani fuori terra ed uno sottostrada (allegati n. 3, n. 21, n. 22, n. 23 e n. 58). Il garage confina a nord, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari; a sud confina con la corsia di manovra condominiale. La sua superficie commerciale totalizza circa mq 20,00, calcolati secondo il D.P.R. 23/03/1998 n. 138, con un'altezza interna di circa m. 2,40. Lo stato di manutenzione sia all'interno che all'esterno dell'unità è discreto. Nell'edificio non sono censite pertinenze comuni, ma si segnalano: il vano scala, l'androne, il camminamento esterno per l'accesso dalla via Leonardo Da Vinci e la corsia di manovra posta al piano sottostrada, oltre a tutte le pertinenze descritte nell'atto di compravendita (allegato al n. 75)

L.03 ABITAZIONE A MASCALUCIA, VIA ROMA N. 148 (F. 15, PART. 296, SUB 2);

La terza delle unità immobiliari pignorate (immobile descritto punto 3 del cap. "A") è un appartamento composto di tre vani, oltre cucina ed accessori, con ballatoio ed aree comuni al piano terra. Essa è ubicata nel Comune di Mascalucia in via Roma n. 148 ed è posta al piano primo di un piccolo fabbricato in muratura portante, di due piani fuori terra e due unità immobiliari (allegati dal n. 24 al n. 52 e allegato n. 59). L'appartamento confina a sud-ovest e a nord-est con altre unità immobiliari, a sud-est con aria sul cortile interno prospiciente sulla via Roma e a nord-ovest con aria sul cortile interno di proprietà di terzi. Tale ultimo cortile interno menzionato è di fatto annesso all'appartamento pignorato ma rimane escluso dal pignoramento in quanto non è di proprietà dell'esecutata. È invece una pertinenza comune la porzione (striscia) di detto cortile adiacente al corpo dell'edificio e posta a nordovest di esso. La superficie commerciale dell'appartamento totalizza circa mq 153,00, incluse le aree scoperte, calcolate secondo il D.P.R. 23/03/1998 n. 138, con un'altezza interna media di circa m. 4,20. Nell'unità sono state rilevate le seguenti dotazioni: soffitti a volta; infissi esterni in legno con vetro singolo; impianto idrico sottotraccia; impianto elettrico sottotraccia. Non è presente un impianto per la climatizzazione invernale o estiva. Lo stato di manutenzione sia all'interno che all'esterno dell'unità è sufficiente. Di tutti gli impianti non è disponibile la certificazione di conformità. L'attuale dotazione tecnologica e lo stato di manutenzione dell'unità, ne limitano l'efficienza energetica, ponendola in una classe di svantaggio. I costi per l'adeguamento degli impianti esistenti ammontano a circa € 2.500,00. La zona in cui ricade l'unità ha destinazione residenziale ed è caratterizzata da edifici di vecchia e nuova costruzione. Essa è molto popolata, si trova a poca distanza dal centro storico del paese ed ospita innumerevoli insediamenti commerciali di vicinato. La viabilità nella zona è sufficientemente agevole e vi è una importante carenza di aree adibite al parcheggio. Dal punto di vista della panoramicità, l'edificio, non presenta particolari caratteristiche rispetto a elementi paesaggistici (come ad esempio mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro). Nell'edificio sono censite quali pertinenze comuni il passaggio pedonale (camminamento) e l'ingresso da via Roma (allegati n. 27 e n. 28), individuati con il sub 5 (foglio n. 15, part. 296 sub 5 – elaborato planimetrico allegato n. 71). Il detto passaggio pedonale è parzialmente materializzato sui luoghi (allegato n. 59) e conferisce l'accesso all'area di proprietà comune descritta di seguito ed

identificata come part. 295. Esso consiste in un primo tratto, non materializzato sui luoghi, che attraversa un'area di proprietà di terzi (part. 296 sub 4) fino ad una rampa di scale posta a nordovest dell'unità pignorata. Sia il camminamento che la rampa di scale ricadono all'interno dell'area di fatto annessa all'unità pignorata e che rimane esclusa dal pignoramento. Oltre la prima rampa di scale, una seconda rampa ed un ulteriore camminamento attraverso la part. 296 sub 3, di proprietà di terzi, conducono alla part. 295 (pertinenza comune). Né la scala, né il camminamento esistenti corrispondono alla rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico aggiornato (allegato n. 71).

L.04 TERRENO A MASCALUCIA, VIA ROMA N. 148 (F. 15, PART. 295);

La quarta delle unità immobiliari pignorate (immobile descritto punto 4 del cap. "A") è un terreno posto nel Comune di Mascalucia adibito ad area di corte di proprietà comune all'appartamento al piano primo descritto in precedenza (Par. L.03 via Roma n. 148 - F. 15, part. 296, sub 2) ed all'unità sottostante. Esso confina a nord-ovest e a sud-ovest con altre unità immobiliari, a sud-est e a nord-est con aree di corte pertinenziali ad altre unità immobiliari (allegati n. 53, n. 54, n. 55, n. 56, n. 57 e n. 59). Alla data del sopralluogo il lotto era di fatto suddiviso in due porzioni tramite una recinzione composta da paletti e rete metallica (allegato n. 59). Quindi soltanto una porzione è realmente accessibile all'appartamento pignorato di cui al precedente paragrafo L.03. L'accesso avviene dall'appartamento pignorato di cui al precedente par. L.03, tramite un passaggio, non materializzato sui luoghi, che attraversa un'area di proprietà di terzi (part. 296 sub 4) fino ad una rampa di scale posta a nordovest. Oltre la rampa di scale, una seconda rampa ed un ulteriore camminamento attraverso la part. 296 sub 3, di proprietà di terzi, conducono alla part. 295 (pertinenza comune). Né le scale, né il camminamento esistenti corrispondono alla rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico aggiornato (allegato n. 71)

L.05 TERRENO A MASCALUCIA, (F. 15, PART. 1357);

Il terreno descritto al punto 5 del par. "A" deve essere escluso dal pignoramento in quanto non è di proprietà dell'esecutata;

M) VALORE DI MERCATO E VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Metodo di stima - Al fine di stimare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari sono stati applicati distinti metodi di stima, secondo i risultati delle indagini di mercato svolte. Per le unità ubicate a **Sant'Agata Li Battiati, in via Leonardo Da Vinci n. 4** è stato utilizzato il metodo estimativo del Market Comparison Approach, o Metodo del Confronto di Mercato. Esso prevede una comparazione tra l'immobile da valutare (subject) ed immobili simili (comparabili). 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. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. I prezzi di mercato sono estratti direttamente dagli atti di compravendita, nel segmento di mercato di immobili simili a quelli da stimare. Nelle valutazioni si tiene conto di alcune caratteristiche degli immobili e, qualora esse siano comuni a tutti gli immobili e presentino eguali ammontari, oppure quando queste non siano riscontrate in tutti gli immobili, non sono considerate nel calcolo. Si tiene conto, analogamente, dei costi necessari alla manutenzione,

anche straordinaria, delle unità (costi di adeguamento degli impianti, costi di rifacimento prospetti, costi di rifacimento dei bagni o della pavimentazione etc.). Per l'unità ubicata a **Mascalucia, in via Roma n. 148**, è stato utilizzato il metodo di stima **finanziario (income approach)**, ossia il procedimento di stima per capitalizzazione diretta del reddito. Esso comprende i procedimenti estimativi che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare un reddito. Questo procedimento si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale, attraverso il saggio di capitalizzazione. Infatti le risultanze delle ricerche di mercato eseguite a Mascalucia hanno mostrato una carenza di dati relativi alle compravendite di immobili con caratteristiche simili, ed una maggiore, sebbene esigua, quantità di dati relativa alle locazioni. A prescindere dal procedimento di stima utilizzato, si considerano le superfici commerciali degli immobili, misurate secondo il DPR 138/98. Si applica infine il criterio del **più conveniente e migliore uso** delle unità da stimare (HBU - Highest and Best Use), cioè si ipotizza la destinazione urbanistica che ne produrrebbe il più alto valore, non escludendo la destinazione attuale.

Migliore e più conveniente uso (HBU) – Dall'analisi delle dinamiche di mercato nella zona di interesse, è emerso che il valore della destinazione d'uso attuale degli immobili pignorati è maggiore rispetto ai possibili valori di trasformazione negli usi alternativi.

M.01 VALORE DI MERCATO E VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELLE UNITA' SITE IN S. AGATA LI BATTIATI, VIA L. DA VINCI N. 4 (F. 3, PART. 136, SUB 5 E 12);

M.01-A STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ

Le unità delle quali è stimato il valore di mercato sono quelle descritte ai punti 1 e 2 del cap. "A". Per procedere al calcolo sono state effettuate ricerche di mercato nella zona in cui esse ricadono. Sono stati così rinvenuti i seguenti atti di compravendita, ed utilizzati i relativi immobili e i dati, quali elementi comparativi ai fini della stima:

- Comparabile "A" Atto di compravendita del 08/06/22 rep. n. 4478 - Notaio Samuele Tomasi (Ct);

Nell'allegato in basso è stata riportata, su stralcio di ripresa aerea, la posizione delle unità stimate, rispetto a quella utilizzata per la comparazione. Di seguito sono illustrati i calcoli estimativi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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



Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject	Indice e informazione	Importo
	Unità A	Unità B	Unità S		
Prezzo totale PRZ (€)	200.000,00	-	Incongnita	p(DAT)/PRZ(annuale)	-0.020
Data DAT (mesi)	6,00	-	0	p(BAL)/p(SUP)	0.300
Superficie principale SUP (mq)	75,00	-	84,00	p(TER)/p(SUP)	0.300
Balconi BAL (mq)	17,40	-	26,31	p(CAN)/p(SUP)	0.350
Terrazza TER (mq)	12,80	-	0,00	p(BOX)/p(SUP)	0.400
Cantina CAN (mq)	0,00	-	0,00	p(POR)/p(SUP)	0.150
Autorimessa BOX (mq)	20,00	-	0,00	p(LIV)/PRZ	0.010
Altre superfici (mq) TETTOIA	0,00	-	0,00	Rapporto Complementare (area edificata/ed)	0.000
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	-	0,00	Prezzo medio area ed. (€/mq)	0.000
Servizi SER (n)	2,00	-	1,00	Costo intervento manut est. (€)	15.000,000
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1,00	-	1,00	Costo intervento manut int. (€)	17.000,000
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)	2,00	-	1,00		
Stato di manutenz.esterno (STMe) (n)	3,00	-	2,00		
Stato di manutenz.interno (STMi) (n)	3,00	-	2,00		

Stato di manutenzione interno (STMi) ed esterno (STMe)	3. Calcolo sup. commerciale	mq.
	SUP commerciale compar.A	92,06
	SUP commerciale subject	91,89
	4. Calcolo prezzo marginale	€/mq
	Prezzo medio compar. A	2.172,50
	Pr.marginale sup.princ.(pSUP)	2.172,50
	4.1 Calcolo pr. marg. SUE	€/mq
	SUE comparabile A	0,00
	Prezzo marginale superficie	0,00

2.1 Calcolo del costo deprezzato			
Servizi		Riscaldamento auton.	
Costo (€)	7.000,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	20,00	Vetustà (t)	0,00
Vita attesa (n)	25,00	Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	1.400,00	Costo dep. (€)	0,00
Riscaldamento Central.		Impianto elettrico	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	10.000,00
Vetustà (t)	0,00	Vetustà (t)	20,00
Vita attesa (n)	25,00	Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	2.000,00
Imp. Condizionamento		Altro impianto	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0,00	Vetustà (t)	0,00
Vita attesa (n)	25,00	Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	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 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. $P1 = (P / \sum_{i=2}^k \Pi_i \cdot S1_i) \cdot \sigma$

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. $pi = p1 \cdot \Pi_i$

Prezzo marginale servizi/Impianti - Esprime l'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio/impianto. E' uguale al costo di ricostruzione 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 l tra il prezzo totale Pl dell'appartamento al piano considerato e il prezzo totale dell'appartamento della stessa superficie al piano soprastante. $Pl + 1 = l \cdot Pl$ (subject al piano superiore rispetto al comparabile) $Pl - 1 = P[1/(1 + l)]$ (subject al piano inf. rispetto al comparabile)

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	-333,33	-
p(SUP) (€/mq)	2.172,50	-
p(BAL) (€/mq)	651,75	-
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	651,75	-
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	760,37	-
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	869,00	-
p(RIP)/p(SUP) (€/mq)	325,87	-
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) (€)	1.980,20	-
p(STMe) (€)	15.000,00	-
p(STMi) (€)	30.000,00	-

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica		Unità A	Unità B
PRZ	(€)	200.000,00	-
DAT	(€)	2.000,00	-
SUP	(€)	19.552,47	-
BAL	(€)	5.807,08	-
TER	(€)	-8.342,39	-
CAN	(€)	0,00	-
BOX	(€)	-17.379,97	-
RIP	(€)	0,00	-
SUE	(€)	0,00	-
SER	(€)	-1.400,00	-
RIA	(€)	0,00	-
RIC	(€)	0,00	-
ELE	(€)	0,00	-
CON	(€)	0,00	-
IMP	(€)	0,00	-
LIV	(€)	-1.980,20	-
STMe	(€)	-15.000,00	-
STMi	(€)	-30.000,00	-
		153.257,00	-

Comparabile "A" Atto di compravendita del 21/10/2020 rep. n. 48831 - Ufficiale Rogante Notaio Francesco Mazzullo (Ct)

DIVERGENZA		
PREZZI CORRETTI	153.257,00	-
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	100,00%	-
VALORE ARROTONDATO	€ 154.000,00	



A conclusione del procedimento estimativo si ritiene che il più probabile valore di mercato delle due unità pignorate (abitazione e garage), in condizioni urbanistiche ordinarie, calcolato per comparazione rispetto a due unità simili, sia di € 154.000,00. Al valore così calcolato dovranno essere detratti i costi per le opere necessarie alla regolarizzazione, calcolati ai capitoli precedenti e riportati in basso.

1. Oneri Tecnici per S.C.I.A ed aggiornamento catastale	€ 2.000,00
2. Sanz. S.C.I.A. tardiva (art. 37 L.R. 10/08/2016 n. 16).....	€ 516,00
3. Diritti di segreteria S.C.I.A.....	€ 100,00
4. Tributi Catastali.....	€ 100,00

Si avrà così il più probabile valore di mercato delle unità nell'attuale situazione urbanistica, che equivale ad € 151.284,00.

M01-B VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di Vendita Giudiziaria si otterrà riducendo il valore di mercato calcolato nella misura del 15%, per l'assenza di garanzia per vizi del bene. Applicando la riduzione si avrà un valore di € 128.591,40 (€ 151.284,00– 15%), arrotondato ad € 129.000,00.

Il valore di € 129.000,00 è il Valore di Vendita Giudiziaria richiesto dal mandato

M.02 VALORE DI MERCATO E VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELLE UNITA' SITE IN MASCALUCIA, VIA ROMA N. 148 (F. 15, PART. 296, SUB 2 E PART. 295);

M.02-A STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA'

Le unità delle quali è stimato il valore di mercato sono quelle descritte ai punti 3 e 4 del cap. "A". Per le unità in esame, si ritiene che il metodo più appropriato per la determinazione del **valore di mercato**, sia il procedimento di stima per **capitalizzazione diretta**. Esso converte il reddito annuale R_t nel valore di mercato di un immobile. Il reddito è diviso per il saggio di capitalizzazione (i). Nel metodo della capitalizzazione diretta, il valore di mercato è espresso rispetto al reddito lordo, e di conseguenza, rispetto al saggio di capitalizzazione lordo. Dal contratto di locazione relativo all'immobile pignorato si ricava che il suo valore locativo corrente, è pari ad € 400,00 mensili. Nel contratto, e dunque nel canone mensile, è inclusa anche l'area di corte retrostante (part. 295). Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dai borsini di settore si ricavano, nella zona ove è ubicato l'immobile, i seguenti valori:

Reddito lordo medio €/mq/mese € 2,8; Prezzo €/mq 800,00

Conseguentemente si avrà:

Reddito lordo medio €/mq/anno € 33,60; Prezzo €/mq 800,00

da cui:

$$i = \text{€/mq } 33,60 : \text{€/mq } 800,00 = 0,0420$$

$i = 0,0420$ (4,20%) saggio lordo

$$\text{Di conseguenza il valore dell'immobile sarà: } V = \frac{R_t}{i} = \text{€ } 4.800,00 / 0,0420 = \text{€ } 114.285,71$$

A conclusione del procedimento estimativo si ritiene che il più probabile valore di mercato delle unità pignorate (abitazione ed area di corte), in condizioni urbanistiche ordinarie, calcolato per

comparazione rispetto a due unità simili, sia di € 114.285,71. Al valore così calcolato dovranno essere detratti i costi per le opere necessarie alla regolarizzazione, calcolati ai capitoli precedenti e riportati in basso.

1. Oneri Tecnici.....	€ 3.400,00
2. Sanz. S.C.I.A. tardiva (art. 37 L.R. 10/08/2016 n. 16).....	€ 516,00
3. Diritti di segreteria S.C.I.A.....	€ 100,00
4. Tributi Catastali.....	€ 50,00

Si avrà così il più probabile valore di mercato delle unità nell'attuale situazione urbanistica, che equivale ad € 110.219,71.

M01-B VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di Vendita Giudiziaria si otterrà riducendo il valore di mercato calcolato nella misura del 15%, per l'assenza di garanzia per vizi del bene. Applicando la riduzione si avrà un valore di € 93.686,75 (€ 110.219,71– 15%), arrotondato ad € 94.000,00.

Il valore di € 94.000,00 è il Valore di Vendita Giudiziaria richiesto dal mandato

N) 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 due unità (abitazione e garage) site a Sant'Agata Li Battiati in via Leonardo da Vinci n. 4, censite al foglio n. 3, part. 136, sub 5 e sub 12, sono state accorpate in un unico lotto (lotto n. 1) poiché il garage è un bene accessorio dell'abitazione. Per tale ragione la vendita individuale potrebbe causare limitazioni funzionali tali da influire sul valore stimato. Allo stesso modo, sono state accorpate in un unico lotto (lotto n. 2) le due unità (abitazione e corte di pertinenza) site a Mascalucia in via Roma n. 148 e censite al foglio n. 15, part. 296, sub 2 e part. 295. Anche in questo caso la corte è una pertinenza dell'abitazione e risulterebbe poco conveniente la vendita individuale delle due unità. I lotti saranno perciò così costituiti:

Lotto n. 1

Piena proprietà dell'appartamento al piano primo con garage di pertinenza, siti nel Comune di Sant'Agata li Battiati in via Leonardo Da Vinci n. 4, censiti al Catasto dei Fabbricati del medesimo comune come segue:

Foglio n. 3, part. 136, sub 5, cat. A/2, cl. 5, consist. vani 4,5, RC 360,23, via Cardinale Giuseppe Fancica Nava n. 2D, piano 1.

Foglio n. 3, part. 136, sub 12, cat. C/6, cl. 3, consist. mq 19, RC 53,97, via Cardinale Giuseppe Francica Nava n. 2C, piano S1

Lotto n. 2

Piena proprietà dell'appartamento al piano primo, sito nel Comune di Mascalucia in via Roma n. 148, posto al piano primo di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra e due unità immobiliari,

con area aree comuni al piano terra, censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo comune come segue:

Foglio n. 15, part. 296, sub 2, cat. A/2, cl. 2, consist. vani 7, RC 289,22, via Roma n. 118, piano 1,

Foglio n. 15, particella 295, qualità vigneto, classe 2, superficie are 01 centiare 00

O) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE

Alla relazione sono allegate la documentazione fotografica necessaria (allegati dal n.1 al n. 57) e le planimetrie catastali (allegati n. 63, n. 65 e n. 68).

P) VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA

L'unico bene indiviso è il terreno sito nel Comune di Mascalucia in via Roma n. 148 (descritto al punto 4 del cap. "A"), adibito ad area di corte di proprietà comune all'appartamento facente parte del lotto n. 2 e ad all'unità sottostante (estranea al pignoramento). Il terreno è censito al Catasto Terreni come segue:

Foglio n. 15, particella 295, qualità vigneto, classe 2, superficie are 01 centiare 00

La quota di proprietà in capo all'esecutato corrisponde ad 1/2. Il bene è stato valutato secondo la quota di pertinenza del debitore esecutato, ma come pertinenza comune dell'appartamento pignorato e dell'appartamento sottostante, estraneo al pignoramento. Nella stima redatta il valore della quota indivisa della part. 295 è incluso nel valore del fabbricato. Trattandosi di una pertinenza comune si ritiene che la vendita della quota indivisa non comporterebbe, di per sé, difficoltà alcuna. Si intende che la vendita dovrà avvenire, pur se in quota, in unico lotto (lotto n. 2) insieme all'abitazione (part. 296 sub 2), come prospettato al precedente cap. "N". Risulterebbe infatti difficoltosa e poco conveniente la vendita individuale dell'unità.

Q) PROGETTO DI DIVISIONE

A parte il terreno di pertinenza comune sito a Mascalucia e censito al F. 15, part. 295 non vi sono altri beni pignorati in quota. Non è necessario un progetto di divisione.

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

San Gregorio di Catania lì 07/06/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Claudio Bonanno