



TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

GIUDICE - Dott.ssa Maria Angela Chisari

Procedura esecutiva immobiliare n. **133/2023**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



1. Mandato



Con decreto del 12.11.2024, notificata alla sottoscritta lo stesso giorno, il Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari ha disposto la nomina di un esperto estimatore, con il seguente mandato:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione** (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita eredità), segnalando



immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquistato (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione, né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius), ovvero eventuali casi dubbi;

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

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

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

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

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

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del

provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in quota;

k. accerti **se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli **elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione

(città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

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

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

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

q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, il perito predisporrà un progetto di divisione in natura, tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero, o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

2. Risposte ai quesiti

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

Il pignoramento colpisce **due beni immobiliari**, all'interno dello stesso condominio: una palazzina in territorio di Catania, nel quartiere periferico di San Giovanni Galermo, su **via Stefano Vitale 2/4, palazzina A**. Negli atti, di titolarità e catastali, è riportato l'indirizzo da cui originariamente si accedeva al Lotto, Via Mariani n.67.

Il Pignoramento colpisce nel dettaglio un'unità principale e ed una secondaria: un appartamento con garage:

- **appartamento** al *secondo piano*, in catasto fabbricati sez.urb.2 fg.1 part.1490 sub.3;
- **garage** al *piano cantinato*, in catasto fabbricati sez.urb.2 fg.1 part.1490 sub.11.

La palazzina è la prima di tre costruite in linea da Società Cooperativa Edilizia, edificate tra il 1976 e il 1984, in zona Peep su **comparto n.3, Lotto 2**.

I dati riportati sugli atti sono corretti e coerenti con lo stato dei luoghi, sia per descrizione dei confini che per identificativi catastali.

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione sono corretti. Le unità pignorate sono censite nella Sezione Fabbricati, sez.urb.2, fg.1 part.1490 subb. 3 e 11 e sono nella piena proprietà dei debitori esecutati.

All. 01 – Trascrizione dell'atto di pignoramento

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

Gli immobili sono nella piena proprietà dei debitori esecutati, coniugati in regime di comunione dei beni già da prima che il debitore esecutato ne divenisse proprietario per effetto di "*Verbale di Assemblea di Cooperativa per l'assegnazione definitiva degli alloggi dell'edificio sociale ai singoli soci*", del 30 giugno 1988, rogato dal Notaio dott. Antonio Las Casas, Rep. 150.389 Racc. 33.449, trascritto in data 29 luglio 1988 (trascrizione variata il 2 dicembre 2003), Reg. Gen. 29.498, Reg. Part. 21.854.

¹ Benché l'oggetto dell'atto di assegnazione faccia riferimento solo agli alloggi, il verbale riguarda anche i garage.

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

Gli immobili, costruiti da Cooperativa Edilizia, sono stati assegnati al debitore esecutato in via definitiva nel 1988, con "**Verbale di Assemblea di Cooperativa per l'assegnazione definitiva degli alloggi dell'edificio sociale ai singoli soci**". Per effetto del regime di comunione dei beni, sono nella proprietà indivisa di entrambi i coniugi.

A distanza di pochi giorni, avendo rilevato un errore nel "soggetto che trasferiva i beni", è stato rogato un nuovo atto, dinanzi allo stesso Notaio: un nuovo "**Verbale di Assemblea di Cooperativa per l'assegnazione definitiva degli alloggi dell'edificio sociale ai singoli soci**". Erroreameente, nel primo atto, l'assegnazione veniva compiuta dall'Assemblea costituita, ovvero dall'organo deliberativa, quando invece doveva essere compiuta dall'organo esecutivo, cioè dal Consiglio di Amministrazione e dal suo Presidente. Per tale motivo risultano trascritti due atti:

- "**Verbale di Assemblea di Cooperativa per l'assegnazione definitiva degli alloggi dell'edificio sociale ai singoli soci**"², del 30 giugno 1988, rogato dal Notaio dott. Antonio Las Casas, Rep. 150.389 Racc. 33.449, trascritto in data 29 luglio 1988 (trascrizione variata il 2 dicembre 2003), Reg. Gen. 29.498, Reg. Part. 21.854;
- "**Verbale di Assemblea di Cooperativa per l'assegnazione definitiva degli alloggi dell'edificio sociale ai singoli soci**", del 18 aprile 1989³, rogato dal Notaio dott. Barbaro Las Casas, Rep. 31255 Racc. 5996, trascritto in data 19 maggio 1989 (trascrizione variata il 3 ottobre 2002), Reg. Gen. 17.076, Reg. Part. 13.705.⁴

² Benché l'oggetto dell'atto di assegnazione faccia riferimento solo agli alloggi, il verbale riguarda anche i garage.

³ La data di rogito indicata nella relazione notarile per questo atto è errata. La data esatta è stata assunta dalla trascrizione.

⁴ Nell'elenco delle formalità associate al debitore esecutato, compare al n.3 la trascrizione di questo secondo atto, ma il documento associato è vuoto. Ripetendo la ricerca con i dati propri della Nota, si trova il documento.



AII. 02 – *Atto di assegnazione del 30.6.1988 e relativa trascrizione*

AII. 03 – *Atto di conferma dell'assegnazione (con soggetto concedente corretto) del*

18.4.1989 e relativa trascrizione





2.e. Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente



Non risulta documentazione mancante.



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

La documentazione prodotta dal creditore precedente è completa della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

Le ispezioni ipotecarie condotte dall'esperto stimatore hanno avuto la valenza di riscontro e di eventuale aggiornamento.

Gravano sui beni le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- Iscrizione del 23.06.2022 di **Ipoteca Giudiziale** contro il solo debitore, Reg. Gen. 28.081 - Reg. Part. 3297, derivante da decreto ingiuntivo, a favore di *Credito Valtellinese s.p.a.*, con sede a Sondrio, cod. fisc. 00043260140, importo totale 69.982,78 euro, importo capitale 69.982,78 euro; ipoteca gravante su entrambi gli immobili;
- con riferimento alla nota che precede, Iscrizione del 02.02.2023 estensione di **Ipoteca Giudiziale** contro la debitrice, Reg. Gen. 4955 - Reg. Part. 475, derivante da decreto ingiuntivo, a favore di *Credito Valtellinese s.p.a.*, con sede a Sondrio, cod. fisc. 00043260140, importo totale 69.982,78 euro, importo capitale 69.982,78 euro; ipoteca gravante su entrambi gli immobili;
- Trascrizione del 07.04.2023 di **Verbale di pignoramento**, Atto giudiziario del 01.02.2023 rep. 1009, Reg. Gen. 16.893 - Reg. Part. 12.829, a favore di *MARTE SPV s.r.l.*, con sede a Conegliano (TV), cod. fisc. 04634710265.

AII. 04 - Ispezione ipotecaria

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

Gli immobili pignorati sono catastalmente identificati come segue, in coerenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione. L'indirizzo catastale può essere aggiornato con la toponomastica successiva alla data di presentazione: Via Stefano Vitale 2/4.

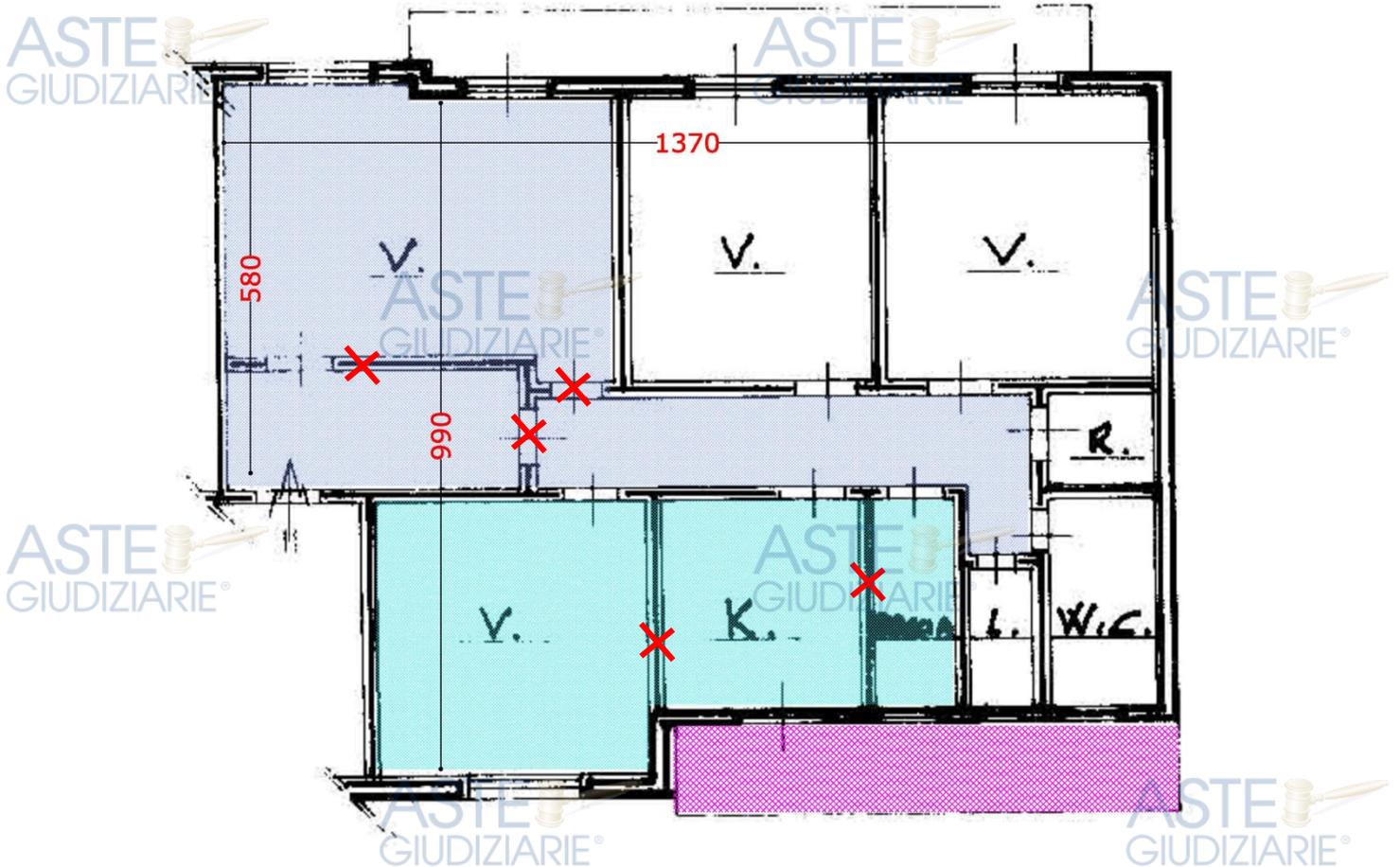
Appartamento nel Comune di Catania, Via Mariani 67 - Interno 3, sez. urb. **2** fg. **1** part. **1490** sub. **3**, zona censuaria **2**, cat. **A/2**, classe **2**, cons. **7 vani**, superficie catastale complessiva **140 mq** (escluse aree scoperte 134 mq), rendita **741,12 euro**, piano **2**.

Garage nel Comune di Catania, Via Mariani 67, sez. urb. **2** fg. **1** part. **1490** sub. **11**, zona censuaria **2**, cat. **C/6**, classe **3**, cons. **14 mq**, superficie catastale **14 mq**, rendita **63,63 euro**, piano **S1**.

Le planimetrie catastali non sono coerenti con lo stato dei luoghi. La distribuzione dichiarata con la costituzione dei subalterni è stata modificata con la demolizione di alcune pareti interne e la realizzazione di una veranda. Nessuna trasformazione ha riguardato i prospetti né tanto meno la struttura portante. Si tratta di comuni trasformazioni regolarizzabili. Nella figura che segue, sono colorate le porzioni di appartamento divenute ambienti unici:

- ingresso e soggiorno sono diventati unico ambiente con la demolizione delle tramezzature, ivi inclusa quelle che li dividevano dal corridoio;
- cucina, vano a fianco e locale di servizio sono diventati unico ambiente.

In viola è colorato il balcone chiuso a veranda. Non prospettando su spazi pubblici, la veranda può essere mantenuta e regolarizzata.



2.h. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Non occorre acquisire il certificato di destinazione urbanistica perché si tratta di immobili senza suscettività edificatoria, all'interno di un edificio condominiale pluripiano.

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

Gli immobili sono all'interno della prima (guardando da via Mariani) di tre palazzine costruite tra il 1976 e il 1984 dalla cooperativa "Azalea Soc. Coop. Edilizia a.r.l."⁵

Il lotto su cui edificò la Cooperativa Azalea era parte di un comparto più ampio di zona Peep: comparto n.3 in San Giovanni Galermo.

Inizialmente il progetto dell'intero comparto fu presentato da un'unica ditta, la Co.Re.Co.So.⁶, assegnataria dell'intero comparto, che giunse alla Licenza Edilizia n. 115 del 28.02.1976. Successivamente la stessa ditta presentò una variazione planimetrica al progetto approvato. Il Consorzio presentava la distribuzione planimetrica delle costruzioni di proprietà delle consorziate Cooperative AID e Azalea. La documentazione è archiviata come pratica CO 254/78.

Le costruzioni vennero realizzate in difformità al progetto approvato. Vennero avviati due iter di regolarizzazione paralleli da ciascuna delle due consorziate. La documentazione relativa al lotto di proprietà della cooperativa Azalea (Lotto 2) è archiviata come pratica CO 272/81. La Direzione Urbanistica ha trasmesso quanto digitalizzato, consentendo di accertare che alla Cooperativa Azalea fu rilasciata

⁵ La cooperativa si era costituita con atto rogato dal Notaio Gaetano Musumeci in data 15 maggio 1970, c.f. - P.IVA 00637030875, iscritta al Registro Società del Tribunale di Catania con il n. 6374.

⁶ Consorzio Regionale Cooperative Sicilia Orientale

Concessione Edificatoria n. 402 del 13 luglio 1984. Il fascicolo risulta incompleto negli atti e negli elaborati grafici, come riconosce lo stesso Comune, XI settore - Ufficio Certificazioni, in una nota del 9.6.1995. Pur tuttavia, il fascicolo comprende *Relazione di Accertamento Edilizio del 15.4.1988*⁷ in cui si dà atto della rispondenza dei luoghi alla C.E. 402/84.

Benché sia ragionevole pensare che lo stato dei luoghi sia conforme al progetto in sanatoria esitato con C.E. 402/84, in virtù della Relazione di Accertamento in atti e dell'analogo iter presentato per l'altra cooperativa, per la quale vi sono i disegni all'interno del relativo fascicolo⁸, l'esperto stimatore non può affermarlo con la dovuta certezza.

Certamente dai fascicoli risulta la mancanza:

- del parere dei Vigili del Fuoco, a cui la Concessione Edilizia e la Relazione di accertamento rinviano;
- della documentazione afferente l'impianto di smaltimento reflui.
- né del certificato di conformità citato nell'atto di assegnazione tra i titoli edilizi

(n. 42139 del 15.4.1989)

Evidentemente, i fabbricati tutti sono privi di autorizzazione di abitabilità.

L'esperto stimatore ha sottoposto alla Direzione Urbanistica la nota del 1996 in cui si dà atto dell'incompletezza della pratica, chiedendo ulteriori ricerche per ricomporla. Qualora venissero trasmessi ulteriori documenti, l'esperto stimatore provvederà ad integrare il deposito.

All. 06 - Pratiche edilizie ricevute su supporto digitale dal Comune di Catania

CO 254-78, CO 272-81, CO 222-83

PEC inviate alla Direzione Urbanistica del Comune con relativi protocolli

⁷ Relazione del Comune di Catania, XV Settore - Gestione del Territorio

⁸ Pratica CO 222-83

2.j. Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in quota

Non vi sono pratiche di sanatoria che abbiano riguardato o riguardino le due unità immobiliari oggetto di procedura.



2.k. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio



L'immobile è occupato dal nucleo familiare dei debitori eseguiti.



2.1. Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli **accessi** ed i confini, i dati catastali, eventuali **pertinenze e accessori**, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la **destinazione della zona** e dei servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle **zone confinanti**. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento

Tipologia edilizia

L'immobile si inserisce all'interno di una palazzina di edilizia civile, realizzata tra il finire degli anni Settanta e gli anni Ottanta del secolo scorso. Ubicata in zona periferica, quartiere di San Giovanni Galermo, su via Stefano Vitale 2/4, la palazzina si compone di cinque elevazioni fuori terra e di un piano seminterrato, quasi interamente fuori terra. Il piano seminterrato è diviso in box, la prima elevazione fuori terra è occupata dall'androne e dal vano scala, ciascuno dei piani superiori è diviso in due appartamenti per un totale di otto unità abitative.

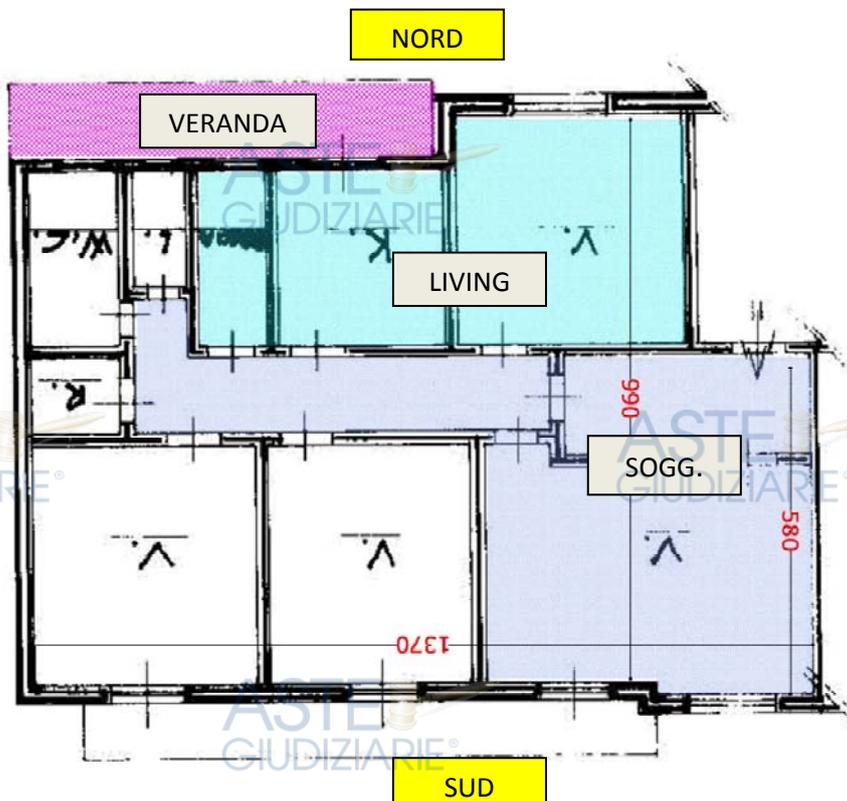
Il contesto in cui si inserisce è caratterizzato da edilizia mista: edilizia civile ed edilizia economica.

La palazzina è in discrete condizioni generali, sia nelle parti comuni esterne che in quelle interne e sufficienti appaiono le condizioni generali delle facciate.

Appartamento

L'appartamento si colloca al secondo piano della palazzina (può considerarsi quarta elevazione fuori terra). Ha doppia esposizione: a sud sono rivolti il soggiorno e le due camere da letto, a nord living, lavanderia e bagno.

Si compone di un soggiorno (con annesso ingresso), due camere, living (triplo apertura), bagno e lavanderia, con corridoio centrale, oltre a due balconi, di cui quello interno verandato. Le retinature colorate indicano le superfici divenute unico ambiente, con la demolizione delle pareti in esse ricomprese



L'appartamento è stato ristrutturato, a meno dei due servizi: bagno e lavanderia.

I **pavimenti** sono in gres a tappeto, ad eccezione di bagno e lavanderia in cui sono rimasti quelli originari, insieme a rivestimenti e sanitari. Tutte le **pareti** interne sono tinteggiate.

I **sanitari** sono in porcellana beige, originari. Il bagno è completo di lavello a colonna, vaso con cassetta in porcellana poggiata, bidè e vasca in ghisa preverniciata incassata. La lavanderia comprende pilozza, punto lavatrice e doccia con box in policarbonato. La rubinetteria e la doccia sono in mediocri condizioni. In generale i due servizi mostrano i segni dell'età effettiva.

Gli **infissi esterni** non sono stati sostituiti: vi sono ancora quelli in lamierino e vetri singoli, completi di avvolgibili in plastica. Le **porte interne** sono nuove, con impellicciatura in legno. La **porta d'ingresso** è del tipo blindato.

L'abitazione **da vecchi radiatori originariamente collegati ad impianto centralizzato non più attivo**. Riscaldamento e raffrescamento sono affidati ai condizionatori a parete e ad una stufa a pellet. L'acqua calda sanitaria è prodotta con **caldaia murale a gas alimentata da bombole di gpl**. L'**impianto elettrico** è incassato, opportunamente sezionato (per come si vede dal quadro generale) ed appare **in buone condizioni**, almeno quanto a terminali d'impianto.

In generale, le condizioni sono buone.

L'**altezza utile** interna misura 3,05 metri.

La **superficie commerciale**, comprensiva della superficie ragguagliata dei balconi (reale 20 metri quadri) è calcolata in **137 metri quadri**.

Garage

Il garage si colloca al piano seminterrato della palazzina, compreso tra altri box.

Il **pavimento** è in mattonelle di graniglia e cemento, molto trascurato. Le **pareti** interne ed il **soffitto** sono intonacati e tinteggiati.

La **saracinesca** è del tipo "a rullo".

L'**altezza utile** interna misura 2,50 metri.

La **superficie commerciale** è calcolata in **15 metri quadri**.

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

Come procedimento di stima, è stato applicato il *Market Comparison Approach*, o metodo del confronto di mercato, secondo le indicazioni fornite dal Codice delle Valutazioni.

Il metodo del confronto è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di mercato di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno legato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Questo procedimento "corregge" il prezzo di ciascun comparabile, agendo sulle sue caratteristiche differenziali, per renderle analoghe a quelle del *subject* da valutare. Lo fa introducendo i prezzi marginali.

Il *Market Comparison Approach*, inizia dalla ricerca di compravendite di immobili analoghi al bene da valutare, in un arco di tempo relativamente ristretto. Il

Codice delle Valutazione indirizza, infatti, ad utilizzare prezzi derivanti da trattative già concluse, ricorrendo agli *asking price* (ossia agli annunci) solo come *extrema ratio*.

La ricerca di compravendite su immobili analoghi è stata eseguita con il supporto dell'applicativo "*ComparabilItalia.it*", che mette a sistema i dati catastali dell'Agenzia del Territorio con la Banca dati della Conservatoria, permettendo di estrarre l'elenco di tutte le trascrizioni su immobili censiti nel foglio catastale indicato, con la categoria catastale indicata. La ricerca è stata condotta:

- **all'interno del foglio catastale n.1;**
- **restringendo la ricerca ad immobili di categoria A/2, di rendita catastale analoga;**
- **limitando il periodo di ricerca agli ultimi sei mesi (a partire dal 01.10.2024).**

Il 60% delle trascrizioni presenti in questo arco di tempo, a queste condizioni di ricerca, sono relative a successioni per *mortis causa*. Le trascrizioni di compravendite rappresentano il 40% delle formalità estratte e buona parte di queste non sono utilizzabili⁹.

La ricerca è stata ripetuta limitandola alla particella catastale che comprende gli immobili, estendendola ad un periodo di tre anni (dal 01/01/2022). Di tutti gli appartamenti che la compongono, solo uno è stato oggetto di compravendita, insieme al garage. Il prezzo della trattativa è stato concordato in 110.000 euro per una superficie commerciale di $142_{\text{APPARTAMENTO}} + 50\% 14_{\text{GARAGE}} = 149$ mq, ovvero accettando un prezzo unitario di 738 euro/mq.

Tenendo a riferimento questo valore, seppur non conoscendo le condizioni in cui è stato trasferito l'appartamento, si è fatto ricorso al mercato degli annunci. La documentazione fotografica in essa contenuta ha consentito di selezionare gli immobili, non solo in funzione del condominio, ma anche delle condizioni e dotazioni interne. Sono stati individuati soltanto quattro annunci utili alla valutazione, ai quali si è applicato il processo di valutazione.

La tabella che segue raccoglie i dati dei quattro comparabili.

⁹ Di sette trascrizioni di compravendita: due riguardano altre tipologie edilizie (piccoli condomini), due edifici in cooperativa, una riguarda un piccolo fabbricato in attesa di sanatoria, un'ultima ha un prezzo anomalo della trattativa (troppo basso)

TABELLA RACCOLTA DATI

Indirizzo	Superficie appartamento [mq]	Superficie garage [mq]	Superficie commerciale [mq]	Condizioni e dotazioni [1-2-3]	Prezzo richiesto	Prezzo dopo trattativa (90%)
Via Marcellino 8	137	22	148	1	120.000	108.000
Via San Matteo 31	137	18	146	2	115.000	104.000
Via Orsa Minore 62	132	18	141	2	125.000	112.000
Via Adone 9	126	16	134	2	110.000	99.000
Immobile in perizia	137	15	144	2		?

Una volta selezionati gli immobili comparabili, la procedura di valutazione chiede di analizzare i prezzi marginali. Per ciascuna delle caratteristiche intrinseche differenziali considerate si determina un *prezzo marginale*. Nel caso particolare, le uniche caratteristiche delle quali calcolare il prezzo marginale sono:

- la superficie,
- lo stato di manutenzione.

Il prezzo marginale della superficie si ottiene dividendo il valore di ciascun comparabile per la rispettiva superficie commerciale; tra i valori ottenuti, come prezzo marginale, si assume il minore. Ne deriva un prezzo marginale della superficie di **710 euro/mq**.

Il prezzo marginale della manutenzione è valutato per step. Ogni miglioramento è stimato in 10.000 euro.

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE

Indirizzo	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [euro]	Prezzo unitario [euro/mq]	Prezzo marginale della superficie [euro/mq]
Via Marcellino 8	148	108.000	730	710
Via San Matteo 31	146	104.000	710	
Via Orsa Minore 62	141	112.000	795	
Via Adone 9	134	99.000	740	

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche intrinseche	Via Marcellino 8	Via San Matteo 31	Via Orsa Minore 62	Via Adone 9
Prezzo	108.000	104.000	112.000	99.000
Superficie commerciale	$(145-148) * 710 =$ -2.130	$(145-146) * 710 =$ -710	$(145-141) * 710 =$ 2.840	$(145-134) * 710 =$ 7.810
Condizioni e dotazioni	$(2- 1) * 10.000 =$ 10.000	$(2- 2) * 10.000 =$ 0	$(2- 2) * 10.000 =$ 0	$(2- 2) * 10.000 =$ 0
Prezzo corretto	115.870	103.290	114.840	106.810

Il test di verifica dei prezzi corretti, basato sulla divergenza percentuale assoluta, conduce ad una divergenza del 12% determinata come segue, considerata ammissibile.

$$(115.870 - 103.290) / 103.290 * 100 = 12\%$$

$$(115.870 + 103.290 + 114.840 + 106.810) / 4 = 110.200 \text{ euro}$$

Si è giunti ad un valore unitario di 760 euro (110.200euro/145mq), analogo a quello dell'unico immobile compravenduto negli ultimi tre anni all'interno della particella 1490¹⁰.

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione nella misura del 15% del valore stimato, si giunge ad un valore di 90.000 euro.

Il compendio può essere **proposto al mercato delle aste al prezzo di 90.000 euro.**

All. 07 - *Ricerca atti di compravendita*

All. 08 - *Ricerca annunci*

¹⁰ Valore unitario dell'appartamento compravenduto all'interno della stessa particella: 738 euro/mq



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



Non ricorre.



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

Le foto sono numerate.

foto

da 01 a 05 _____ Prospetti e spazi comuni

da 06 a 26 _____ Appartamento

da 27 a 30 _____ Garage

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

Non ricorre.

2.q. Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, il perito predisporrà un progetto di divisione in natura, tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili: limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero, o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Non ricorre la circostanza.

Si allegano

All. 01 - *Trascrizione dell'atto di pignoramento*

All. 02 - *Atto di assegnazione del 30.6.1988 e relativa trascrizione*

All. 03 - *Atto di conferma dell'assegnazione (con soggetto concedente corretto) del
18.4.1989 e relativa trascrizione*

All. 04 - *Ispezione ipotecaria*

All. 05 - *Documentazione catastale*

All. 06 - *Pratiche edilizie ricevute su supporto digitale dal Comune di Catania*

(CO 254-78, CO 272-81, CO 222-83)

PEC inviate alla Direzione Urbanistica del Comune con relativi protocolli

All. 07 - *Ricerca atti di compravendita*

All. 08 - *Ricerca annunci*

Documentazione fotografica

Catania, 13 marzo 2025

Ing. Valentina Bruno

ASTE GIUDIZIARIE®  ASTE GIUDIZIARIE®