

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N° 1466/2017

Promossa da

BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A.

contro

G.E Dott. Venera FAZIO

Il CTU

Dott. Ing. Marina PAPPALARDO



ALLEGATI

- 1) Rilievo fotografico dei luoghi
- 2) Nota Ricognizione dei luoghi
- 3) Decreto di omologa
- 4) Certificato di Residenza Sigg. Debitori
- 5) Visure planimetriche
- 6) Verbale di sopralluogo
- 7) Visure catastali
- 8) Certificato residenza s [REDACTED]
- 9) Certificato residenza s [REDACTED]
- 10) Atto di compravendita
- 11) Visure ipotecaria
- 12) Nota comune – Ufficio Sanatoria e Condono



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla procedura esecutiva immobiliare N. 1466/2017

PREMESSA

La sottoscritta *dott. ing. Marina Pappalardo*, con studio in Sant'Agata Li Battiati, via Barriera del Bosco n. 10, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A/4016, con provvedimento del 11/02/2020, nominata consulente per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 1466/2017 relaziona quanto nel seguito riportato.

L'incarico conferito si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

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



Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

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

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

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

- j) **In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa;** altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) **verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.**
- l) **In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;**
- m) **verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**
- n) **verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;**
- o) **verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- p) **accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese**

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- q) **accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).**
- r) **elenchi ed individui i beni**, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- s) **determini il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

- u) **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v) **alleghi idonea documentazione** fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w) **accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato**, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x) **nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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.



• **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

A seguito del mandato conferito, dopo un'attenta disamina della documentazione in atti, la scrivente C.T.U., dopo averlo concordato con i sigg. debitori esecutati, fissava l'accesso ai luoghi per la data 18/03/2020 alle ore 11:00.

In conseguenza, dei provvedimenti messi in atto al fine di garantire il contenimento della diffusione del contagio da COVID – 19, la scrivente C.T.U. si è trovata costretta a procedere al differimento delle suddette operazioni peritali. Nel contempo ha provveduto ad eseguire una nuova ricognizione per sospensione ex art. 54 ter, d.l. n. 18/2020, conv. nella legge n. 27/2020 grazie alla quale, così come indicato nella nota depositata dalla scrivente in data 15/03/2021 (cfr. all.to 2), è stato possibile rilevare che il bene immobile oggetto della presente procedura è abitato in via esclusiva dal sig. [REDACTED] poiché in data 20 novembre 2020 è stato emesso decreto di omologa di separazione consensuale (cfr. all.to 2), ed ad oggi, la [REDACTED] si è trasferita presso un diverso immobile, pur mantenendo la residenza anagrafica nel cespite di interesse (cfr. all.to 4). Infine, conclusa la sospensione disposta ex lege, in data 15/07/2021 alle ore 11:00 è stato concordato direttamente con il sig. debitore un nuovo accesso ai luoghi.

Alla data fissata per l'accesso ai luoghi, in presenza del sig. [REDACTED], la scrivente C.T.U. effettuava l'accesso al bene pignorato e nel seguito meglio descritto.

In tali occasioni venivano effettuate verifiche metriche e confronti tra la planimetria catastale (cfr. all.to 5), in possesso e lo stato di fatto riscontrato. Nella stessa sede è stato possibile anche effettuare i relativi rilievi fotografici. Il tutto come meglio riportato nel Verbale di sopralluogo n.1 (cfr. all.to 6) che si allega alla presente.

Le operazioni peritali hanno avuto seguito con le ricerche effettuate dalla sottoscritta C.T.U. presso l'Archivio Storico e l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò allo scopo di verificare le regolarità urbanistiche dei beni oggetto di stima, in particolare. Sono state, altresì, effettuate indagini economiche e di mercato.

Ritenuto di avere raccolto tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato conferito si rilascia la seguente relazione.

• **RISPOSTA AI QUESITI**

- 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;

Con atto notificato al debitore in data 13/12/2017, l'Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Notifiche presso il Tribunale di Catania, effettuava pignoramento immobiliare sui beni così catastalmente identificati (cfr. all.to n.7);

- **unità immobiliare per civile abitazione sita a Paternò (CT), Via G. Verga n. 68, piano secondo, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Paternò (CT) al foglio 60, particella 6382, sub. 3, cat. A/3, vani 5;**

Confini: L'immobile oggetto della procedura confina con proprietà terzi e spazi condominiali, salvi migliori e più esatti confini.

- 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.**

Per quello che concerne detto immobile i dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti ed il pignoramento investe quote spettanti ai debitori.

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

Dall'esame della certificazione notarile presente in atti e dalla documentazione prodotta è possibile attestare la proprietà dell'immobile pignorato in capo ai seguenti soggetti come sotto riportato:



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

[REDACTED], ed ivi
residente in via G. Verga n. 68 per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni fino al giorno
20 novembre 2020 (cfr. all.to 3);

[REDACTED]
[REDACTED] residente in via G. Verga n. 68 per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni
fino al giorno 20 novembre 2020 (cfr. all.to 3);

La quota di proprietà di 1/2 ciascuno di detto immobile è pervenuta ai sigg.ri Debitori a seguito di giusto
atto di compravendita (cfr. all.to 10) a rogito del notaio Paolo Saporita del 05/08/2005, rep. 21195/8476,
trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 11/08/2005 ai nn. 56177/30748 da potere di [REDACTED]
[REDACTED] 4, in virtù di atto di donazione accettata per notaio
Elio Sambataro del 16/05/1984, rep. 1548/536, trascritto presso la conservatoria di Catania addì 29/05/1984
ai nn.22517/18437 con al quale la su indicata [REDACTED] riceve la donazione in
quota 1/1 di nuda proprietà da [REDACTED] 3; con il decesso della signora
[REDACTED] l'usufrutto a lei spettante si riunisce alla proprietà in favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- 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 è stata riscontrata alcuna impossibilità nel procedere al completo accertamento per la incompletezza
della documentazione richiesta

- 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

Dall'esame della certificazione notarile presente e dall'esame della visura ipotecaria per immobile (cfr. all.to
11) effettuata dalla scrivente sui beni oggetto del presente procedimento esecutivo, aggiornata mediante
meccanografia dal 01/10/1990 al 09/09/2021, rilasciata dall'Agenzia del Territorio Provinciale di Catania,
risulta verificata la continuità delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla
data di registrazione del pignoramento.

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

In particolare, **la quota di 1/1** dell'immobile prima descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli di cui si riporta l'elenco sintetico:

1. TRASCRIZIONE del 11/08/2005 - Registro Particolare 30748 Registro Generale 56177
Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 21195/8476 del 05/08/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 11/08/2005 - Registro Particolare 19141 Registro Generale 56178
Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 21196/8477 del 05/08/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 12/01/2018 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 1520
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANIA - UNEP Repertorio 13445 del 13/12/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

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

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano conformi con quelli emergenti dalle risultanze catastali.

Per quello che riguarda il bene pignorato il C.T.U., durante il sopralluogo, ha riscontrato una difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale attuale (cfr. all.to 5), in atti all'Agenzia del Territorio di Catania.

A tal riguardo, si segnala l'eliminazione di tutte le aperture presenti sul prospetto lato sud. Purtroppo, non essendo stato rinvenuto il progetto originale depositato presso l'Archivio Storico Comunale la scrivente non ha avuto modo di verificare se tali aperture, adesso eliminate, fossero presenti o meno nel progetto originale. Ad ogni modo, sarà necessario procedere ad un'adeguata correzione della planimetria dell'immobile apportando la variazione prima indicata e consistente nell'eliminazione delle aperture anche nella planimetria catastale in atti all'Agenzia del Territorio di Catania.

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

11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Il bene pignorato è un appartamento e, pertanto, non è necessario produrre il certificato di destinazione urbanistica.

Per quanto concerne la previsione urbanistica ai sensi del Piano Regolatore Generale del Comune di Paternò, approvato con D.Dir. n.483 del 05/05/2003 - Presa d'atto con Delibera di C.C. n. 6 del 13/01/2005, il cespite oggetto della presente relazione, incide su area individuata come **Zona A**.

- 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.**

Al fine di accertare la situazione urbanistico-edilizia del fabbricato oggetto di stima, la scrivente ha svolto indagini presso l'U.T.C. competente del comune di Paternò (CT), dove, da un costruttivo incontro con i Tecnici di riferimento, nonché dalle ricerche effettuate, è emerso che agli atti degli uffici comunali non esiste alcun riscontro né in termini di concessione edilizia, né in termini di certificato di agibilità.

Tuttavia, dalla lettura dell'atto di compravendita (cfr. all.to n. 10), ai rogiti del notaio Paolo Saporita 05/08/2005, rep. 21195/8476, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 11/08/2005 ai nn. 56177/30748, è stato possibile riscontrare quanto segue: "..... Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40, 2° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 la parte venditrice dichiara, ai sensi dell'articolo 4, legge 4 gennaio 1968 n. 15 e del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previa ammonizione da me notaio fatta sulle sanzioni in caso di mendacio, che le opere di costruzione dell'edificio, di cui fa parte l'unità in oggetto, hanno avuto inizio in data anteriore al primo settembre 1967 e che, successivamente a detta data, non sono intervenute modifiche richiedenti licenza, concessione od autorizzazione....."

- j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;**



Come già specificato al punto precedente, per il fabbricato che ospita l'immobile le indagini esperite presso L'archivio Sorico e L'Ufficio Tecnico del comune di Paternò non hanno prodotto alcun risultato utile allo scopo prefissato.

Di contro, in sede di sopralluogo, per il cespite individuato dall'unità immobiliare dell'appartamento non sono state rilevate difformità rispetto alla distribuzione degli ambienti così come riportato nella planimetria catastale (cfr. all.to 5) in atti presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Catania.

Tuttavia, si segnala l'eliminazione di tutte le aperture presenti sul prospetto lato sud. Purtroppo, non essendo stato rinvenuto il progetto originale depositato presso l'Archivio Storico Comunale, la scrivente non ha modo di verificare se tali aperture, adesso eliminate, fossero presenti o meno nel progetto originale.

- k) **+ I) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.**

In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Dal confronto con i tecnici del competente ufficio presso il comune di Paternò, nonché dalle ricerche effettuate è emerso che agli atti degli uffici comunali, a tale riguardo, non esiste alcun riscontro (cfr. all.to 12).

Di contro, al fine, invece, di ottenere la regolarizzazione della difformità rilevata in sede di sopralluogo ed indicata al precedente "p.to g" della presente relazione, sarà necessario incaricare un Tecnico abilitato che proceda alla presentazione di una variazione della planimetria catastale al fine di renderla conforme allo stato attuale. Questo ultimo costo di spesa, ad oggi può considerarsi quantificabile, in via approssimativa, ad una cifra pari a € 500,00 da aggiungere alla somma prima indicata.



In nessun caso risulta che siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione da parte di enti pubblici territoriali.

- m) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Dall'esame del titolo di provenienza si rileva che i cespiti di interesse siano stati trasferiti franchi e liberi da pesi, canoni ed oneri.

- n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

Dall'esame della certificazione notarile presente in atti e della relativa nota di trascrizione (cfr. all.to 15 bis), richiesta al creditore procedente, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in esame la quota di 1/1 dell'immobile prima descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli di cui si riporta l'elenco sintetico:

1. TRASCRIZIONE del 11/08/2005 - Registro Particolare 30748 Registro Generale 56177
Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 21195/8476 del 05/08/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 11/08/2005 - Registro Particolare 19141 Registro Generale 56178
Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 21196/8477 del 05/08/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 12/01/2018 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 1520
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANIA - UNEP Repertorio 13445 del 13/12/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

- o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Come già indicato nei precedenti p.ti, per l'immobile oggetto della presente relazione è stato possibile accertare la proprietà in quota dei sigg. Debitori Esecutati. In particolare, dall'esame della certificazione notarile presente in atti è possibile attestare la proprietà:

- in relazione alla quota di 1/1 i sigg. Debitori Esecutati di cui è stato possibile accertare la provenienza ultraventennale.

p) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile di interesse è inserito all'interno di un piccolo condominio dove la cura degli interessi comuni, quali la pulizia del vano scala come anche le riparazioni che si rendono necessarie, vengono affrontate di comune accordo tra i condomini. Pertanto, non esistendo la figura di un "amministratore di condominio" non esiste neanche una contabilità e quindi, non è stato possibile quantificare né l'importo delle spese fisse di gestione ordinaria né di quelle straordinarie.

q) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà dei beni pignorati risultava nella disponibilità del sig. Debitore.

r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale

15

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



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.

Il cespite oggetto della presente relazione si trova nella zona sud del comune di Paternò (CT). Si tratta di un'area urbanizzata e prevalentemente residenziale; la possibilità di parcheggio può considerarsi sufficiente in quanto la strada, facente parte integrante del tessuto cittadino, pur interessata dal traffico urbano permette comunque una sosta con veicolo.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è posto al secondo piano dell'edificio situato al civico 68 di via G. Verga in Paternò. L'edificio condominiale di cui fa parte (cfr. all.to 1, FOTO 1) composto da due elevazioni fuori terra ed è stato realizzato con struttura portante in muratura, una copertura piana e le facciate esterne sono trattate con intonaci per esterno. E' possibile accedere allo stabile attraverso un ingresso posto fronte strada e non carrabile (cfr. all.to 1, FOTO 2, FOTO 3) che rappresenta l'accesso principale e conduce direttamente all'ingresso dell'appartamento.

Varcando l'ingresso si accede ad una pertinenza condominiale (cfr. all.to 1, FOTO 4), consistente in un androne di dimensioni molto modeste, dal quale è possibile raggiungere il vano scala che, poichè lo stabile è privo di ascensore, a sua volta consente l'accesso diretto all'appartamento di interesse, posto al secondo piano.

Giunti al secondo piano, varcando l'ingresso (cfr. all.to 1, FOTO 5), si accede ad un disimpegno/corridoio (cfr. all.to 1, FOTO 6), sul quale, a sua volta, si apre, quasi frontalmente, un primo vano notte (cfr. all.to 1, FOTO 12) mentre, lateralmente sulla destra, si ha accesso al vano cucina (cfr. all.to 1, FOTO 10, FOTO 11), da cui è possibile raggiungere l'unico servizio dell'appartamento (cfr. all.to 1, FOTO 7, FOTO 8, FOTO 9). A partire dalla porta d'ingresso, spostandosi sulla sinistra si trovano in successione, il vano ripostiglio, un secondo vano notte (cfr. all.to 1, FOTO 13), ed un soggiorno (cfr. all.to 1, FOTO 14, FOTO 15). Entrambi questi ultimi due vani hanno un accesso su un ballatoio che aggetta direttamente su via G. Verga (cfr. all.to 1, FOTO 16).

L'orientamento è favorevole per il vano cucina, mentre è da evidenziare che tutti gli ambienti descritti escluso il ripostiglio ed il primo vano notte sono dotati di affaccio esterno mediante finestre e balconi.

Le murature interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, sia a parete sia a soffitto, mediante pittura. Non è stato possibile accertare l'eventuale presenza di coibentazione termica. I pavimenti del soggiorno, delle camere e del corridoio sono in graniglia di marmo da cm. 20 x 20 circa (cfr. all.to 1, FOTO



17, FOTO 21) mentre, il servizio igienico presenta le pareti in parte rivestite da piastrelle sia a pavimento sia a parete fino ad altezza cm. 140 circa.

Le porte interne sono tamburate con superfici lisce color bianco e parzialmente vetrate (FOTO 19), i serramenti sono in legno con battenti ed avvolgibili in PVC (cfr. all.to 1, FOTO 17, FOTO 18). Il bagno è provvisto di lavabo, bidet, wc, doccia; le rubinetterie sono a miscelatore monoforo; gli apparecchi sanitari sono in ceramica bianca.

Si sono riscontrati i seguenti impianti tecnologici:

- impianto di adduzione idrica dall'acquedotto municipale;
- impianto elettrico da verificare ai fini dell'accertamento di conformità alle vigenti norme;
- impianto di riscaldamento non rilevato.

per quello che riguarda le condizioni di manutenzione dell'immobile, in sede di sopralluogo, il ctu ha avuto modo di rilevare tracce di umidità presenti in maniera diffusa sul soffitto dell'appartamento la cui più probabile causa risiede nella necessità di provvedere ad una efficace impermeabilizzazione del copertura sovrastante.

In sede di sopralluogo il sottoscritto CTU ha eseguito il rilievo delle unità immobiliari in esame e redatto il verbale di sopralluogo (cfr. all.to 6). In seguito al sopralluogo, è verificato, e si afferma, che i cespiti oggetto della presente perizia, sono classificati presso il N.C.E.U. come segue:

- unità immobiliare sita in Paternò (CT), Via G. Verga n. 68, piano secondo, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Paternò (CT) al foglio 60, particella 6382, sub. 3, cat. A/3, vani 5;

s) **+ t) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione); 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;**

Lo scopo della stima di un immobile è quello di determinare il valore venale degli stessi, vale a dire l'entità, corrispondente in termini monetari, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio in un regime di "ordinarietà". Un altro principio vincolante e dunque cardine dell'attività di stima, deve essere quello dell' "attualità", ovvero la stima deve aspirare alla determinazione di quel valore commerciale del bene che, in una libera contrattazione di mercato, avrebbe la maggiore probabilità di rappresentare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Pertanto, dopo aver determinato il valore di mercato, **per entrambi i beni pignorati nella presente procedura, alla cifra così ottenuta la sottoscritta ritiene opportuno applicare un deprezzamento del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, che verrà considerato nella misura del 15% per ciascuno degli immobili oggetto della presente procedura.**

La scelta del criterio di stima è funzione dello scopo della valutazione che, in questo caso, risulta essere la vendita del bene mediante asta giudiziaria. Il valore da ricercare consiste nel "valore di mercato" del bene, cioè ricercare il più probabile prezzo a cui il bene potrà essere scambiato alla data della valutazione.

Nel caso in specie, il bene considerato è l'immobile nell'attuale stato di fatto. La valutazione viene effettuata sulla base di due diversi criteri di stima, determinando il più probabile valore da attribuire al bene stesso dalla media aritmetica dei risultati ottenuti.

La dottrina estimativa indica, principalmente, due diversi procedimenti per la determinazione di detto valore:

- 1) **Stima Sintetica o comparativa;**
- 2) **Stima indiretta o analitica.**

La prima si effettua confrontando qualità e consistenza del bene di interesse rispetto a quelli con caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, dei quali siano noti i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, invece, si effettua per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili.

La valutazione viene effettuata sulla base di due diversi criteri di stima, determinando il più probabile valore da attribuire al bene stesso dalla media aritmetica dei risultati ottenuti.

Per il cespite oggetto del procedimento si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale complessiva nell'attuale stato di fatto.

Per la valutazione finale si partirà dal dato delle misure delle superfici nette, intese al 100% per le superfici coperte.

Pertanto si ha:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Ambienti	Superficie Lorda	Coeff. di omogeneizzazione (%)	Sup. Commerciale (mq)
Appartamento	82.00 m ²	100	82.00 m ²
Balcone lato via Verga	4.00 m ²	50	2.00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			84.00 m²

I. Valutazione sintetica-comparativa – Stima del valore normale

Il procedimento di stima consiste nel determinare il bene del valore da stimare mediante confronto con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il fabbricato è attualmente classificato nella categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito). In merito al bene in esame, dalle indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari in loco, esperti operatori economici locali e riviste specializzate del settore, tenuto in conto delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: PATERNÒ

Fascia/zona: Semicentrale/VIE: E, BELLIA-BALATELLE-SCALA VECCHIA/CAMPANIA-C, RENNA-SARDEGNA-C, SO ITALIA-C, SO SICILIA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economica	NORMALE	550	750	L	1,9	2,6	L
Autorimesse	NORMALE	430	620	L	1,8	2,7	L
Box	NORMALE	560	820	L	2,4	3,5	L

Ing. Marina Pappalardo

Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)

Cell.: 3206727828

PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Con riferimento a questo criterio di stima, il valore di mercato del bene è valutabile facendo riferimento all'applicazione della seguente formula;

valore normale unitario per superficie (mq) = val OMI min. + (val OMI max - val. OMI min) x K

dove, val OMI max e val. OMI min indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Il parametro K indica la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), calcolato secondo la seguente formula:

$$K=(K1 + 3K2)/4$$

K1 (taglio superficie): fino a 45 mq=1; oltre 46 mq fino a 70 mq=0.8; oltre 70 mq fino a 120 mq=0.5; oltre 120 mq, fino a 150 mq =0.3, oltre 150 mq=0

K2 (livello di piano): piano seminterrato=0; piano terra= 0.2; piano primo=0.4; piano intermedio=0.5; piano ultimo=0.8; piano attico=1.

Pertanto, per quanto riguarda l'immobile pignorato:

$$K=(K1 + 3K2)/4 = (0.5+3*0.8)/4= 0.725$$

valore norm. unit = 550,00 €/mq + (750,00 €/mq – 550,00 €/mq) x 0.725 = 550,00 €/mq + 145,00 €/mq = **695,00 €/mq**

Valore che si arrotonda ad un prezzo unitario mq pari a: 700,00 €/mq

Cespite	Valore di mercato medio unitario (€/mq)	Sup. Commerciale (mq)	Valore (€)
Appartamento	700,00	84,00	58.800,00

Detti valori risultano attribuibili ad un unità abitative supposte complete, funzionali ed abitabili.



Nel caso in esame, lo scrivente C.T.U. ritiene detta stima adeguata alle condizioni dell'immobile e pertanto, non ritiene opportuno applicare alcun coefficiente di riduzione.



2. Valutazione per capitalizzazione del reddito

Il procedimento analitico, per la capitalizzazione del valore di mercato di un bene, si basa sulla capitalizzazione del valore di mercato di un bene, ovvero sulla capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona. Il valore di mercato si ottiene dividendo il reddito netto annuo (R_n), per il saggio di capitalizzazione (r):

$$V = R_n / r$$

Il reddito annuo lordo è pari al reddito lordo presunto (R_n) depurato delle perdite e spese a carico della proprietà.

$$(R_n) = RL - S$$

Nel caso di rate mensili anticipate, definendo (R_m) il Reddito lordo mensile è possibile ricavare il Reddito lordo annuale:

Cespite	R_m (€/mese)	Reddito lordo annuale	(€/anno)
Appartamento	$R_m = €/mq \ 2,25 \times 84,00 \ mq = €/mese \ 189,00$	$R_l = €/mese \ 189,00 \times 12 =$	2.268,00

Per ottenere il Reddito netto annuo (R_n) dell'immobile in oggetto si devono sottrarre le spese in detrazione, che si pongono pari a:

$$S = 30 \% (RL)$$

Quindi: $(R_n) = (RL) - S = (RL) - 30 \% (RL) = (RL) \times (1 - 30\%) = (RL) \times 70\%$

Cespite	Reddito netto annuale	(€/anno)
Appartamento	$2.268,00 \times 0,7 =$	1.587,60

Saggio medio di capitalizzazione netto

Il saggio di capitalizzazione deve essere scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie per sicurezza e durata d'impiego, con i fabbricati. Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato, generalmente fornito dalle fonti ufficiali, al quale si aggiungono incrementi e decrementi. La scelta del parametro, in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (*Estimo, volume II, 1996*). Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato. Poiché il comune di Paternò è annoverabile tra i centri di grande dimensione, si assume pertanto un saggio di capitalizzazione medio

netto pari al 2.50 % (tab. 1). Per quanto riguarda invece il calcolo specifico del saggio si è fatto riferimento alla tab. 2 dello stesso autore.

Tab. 1

Saggio di Capitalizzazione netto	Min (%)	Max (%)	Medio (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,5	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,5	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Tab. 2 Incrementi e detrazioni (Orefice)

Caratter. posizionali intrinseche	Centralità e livello di collegamento e dei servizi di trasporto	± 0,22%
	Presenza attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28%
	Qualità ambiente esterno	± 18%
	Inquinamento ambientale	± 0,8%
	Disponibilità di spazi per parcheggio	± 0,6%
Caratter. posizionali estrinseche	panoramicità	± 0,36%
	Prospicenza luminosità	± 0,20%
	Altezza piano rispetto piano stradale	± 0,08%
	Dimensioni non ordinarie di spazi interni ed esterni	± 0,06%
Caratter. intrinseche	Grado di finiture interna ed esterna	± 0,16%
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%
	Età dell'immobile	± 0,10%
Caratter. Produttive	Possibilità dilazione pagamenti	± 0,06%
	Possibilità di modifica delle destinazione d'uso e di trasformazioni	± 0,04%

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Si sottolinea, per una migliore lettura delle tabelle, che il valore di mercato, essendo inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione(r), aumenta con il diminuire del saggio (r) per cui le caratteristiche negative lo fanno aumentare mentre quelle positive lo fanno diminuire.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Calcolo specifico del saggio di capitalizzazione netto

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 2,50%, si procede alla sua definizione specifica, utilizzando opportuni coefficienti che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima. I coefficienti, scelti all'interno degli intervalli percentuali forniti dalla tab. 2 dell'autore Orefice (*Estimo, volume II, 1996*), sono sommati o detratti al saggio medio in funzione delle differenze tra le caratteristiche del bene oggetto di stima ed il bene medio di riferimento. Qui di seguito è stata elaborata la tabella riassuntiva che riporta i valori dei coefficienti di aggiunte e detrazioni al saggio medio, suddivise secondo i quattro gruppi di caratteristiche (indicazioni dall'autore Orefice). Tabella riassuntiva dei coefficienti in aggiunta e in detrazione al saggio medio (r)

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Proposte da Orefice	Aggiunte	Detrazioni	Motivazione
Caratteristiche posizionali intrinseche				
Centralità dell'ubicazione	±0,22%	0,00%	0,15%	Centrale
Presenza di attrezzature collettive	±0,28%	0,00%	0,10%	Discrete
Ambiente esterno	±0,22%	0,00%	0,10%	Idoneo
Inquinamento ambientale/verde privato	±0,80%	0,00%	0,04%	Inquinamento medio
Disponibilità parcheggi	±0,60%	0,00%	0,03%	Media disponibilità di spazi privati
caratteristiche posizionali estrinseche				
Panoramicità	±0,36%	0,36%		Scarsa
Prospicienza e luminosità	±0,2%	0,00%	0,15%	Discreta
Quota rispetto al piano stradale	±0,08%	0,04%	0,00%	Piano Secondo
Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esteri	±0,06%	0,00%	0,04%	Adeguati
Caratteristiche intrinseche				
Grado di finiture interne ed esterne	±0,06%	0,00%	0,02%	Adeguati
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	±0,12%	0,00%	0,06%	Normale
Età edificio	±0,10%	0,10%	0,00%	Oltre 15 anni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Caratteristiche Produttive				
Possibilità dilazione pagamenti	± 0,10%	0,10%	0,00%	
Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	± 0,10%	0,10%	0,00%	No
Totale		0.70%	0.69%	0,01%

Il saggio specifico di capitalizzazione

Si ottiene come segue: saggio medio $2,50\% + 0,01\% = 0,0251$ e , pertanto si conferma

saggio medio 2.50%

Determinato il saggio di capitalizzazione si stima il valore di mercato dell'immobile commerciale come rapporto tra il reddito annuale netto ed il saggio di capitalizzazione come sopra determinati.

Cespite	$V = R_n/r$	Valore €	Valore arrotondato €
Appartamento	1.587,60/0.025	63.504,00	64.000,00

I valori ottenuti con i due metodi adottati, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. Tenendo conto della riduzione del prezzo stimato per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto espresso nella misura del 15% del valore stimato si ottiene il seguente valore di stima:

Cespite	Stima per Comparazione	Stima per Capitalizzaz.	Valore di Stima medio	Riduzione 15%	Spese regolarizzazione	Valore di Stima Finale Arrotondato
Appartamento	€ 58.800,00	€ 64.000,00	€ 61.400,00	€ 52.190,00	€ 500,00	€ 52.000,00

Valore di Stima Finale Arrotondato	Valore di Stima Finale Arrotondato
Appartamento	€ 52.000,00



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

Nel caso in esame, data la specificità del bene in esame, si rappresenta l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto così individuato:

LOTTO 1: Quota di 1/1, unità immobiliare per civile abitazione sita a Paternò (CT), Via G.Verga n. 68, piano secondo, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Paternò (CT) censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Paternò (CT) al foglio 60, particella 6382, sub. 3, cat. A/3, vani 5;

Altresì, non è necessario procedere ad alcun frazionamento in quanto l'accatastamento è adeguato allo stato dei fatti.

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

In coda alla presente, si allega la documentazione fotografica, le visure catastali e le planimetrie (cfr. all.to 1).

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

Le quote di proprietà colpite dall'atto di pignoramento investono per intero la proprietà del bene e pertanto non si rende necessario alcun progetto di divisione.

- x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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.

Nel caso in esame, non sono presenti più beni pignorati in quota e, pertanto, non è necessario procedere ad alcun progetto di divisione in natura.

CONCLUSIONI

In base alle valutazioni sopra esposte si afferma che per i beni oggetto della presente procedure **il più probabile valore di mercato è:**

Cespiti	Valore di Stima Finale
quota di 1/1 - Appartamento, via G. Verga 68, Paternò (CT)	€ 52.000,00

I beni pignorati appartengono, a seguito di atti di compra-vendita, privato non soggetto a regime IVA, pertanto il loro trasferimento non è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita degli immobili oggetto della presente perizia, la scrivente C.T.U. Ing. Marina Pappalardo, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

S. Agata Li Battiati, 15 settembre 2021

Timbro e firma
dott. ing. Marina Pappalardo

