



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



R.G.E. N° 147/2022



Promossa da

IDROGENO SPE S.r.l.

contro



G.E Dott. Venera FAZIO



Il CTU

Dott. Ing. Marina PAPPALARDO





ALLEGATI

- 1) Rilievo fotografico dei luoghi
- 2) Visura Catastale Storica
- 3) Atto di compravendita
- 4) Ispezione ipocatastale cespite pignorato
- 5) Planimetria Catastale
- 6) Concessione Edilizia
- 7) Verbale di Sopralluogo
- 8) Richiesta Certificato di Agibilità
- 9) Indicazione civico di riferimento



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla procedura esecutiva immobiliare N. 147/2022

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 22/01/2024, nominata consulente per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 147/2022 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 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;
- 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^o 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 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;
- 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) **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;
- 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

La scrivente ingegnere Marina Pappalardo, stimatore del compendio pignorato nella procedura esecutiva n. 147/2022 R.G., giusta nomina del 22 gennaio 2024, con riferimento ai beni pignorati in Belpasso (CT) relaziona quanto nel seguito riportato.

I beni pignorati nella procedura di interesse consistono in un appartamento posto al secondo piano di uno stabile che spicca su due elevazioni sito nel comune di Belpasso (CT). Dalla ricognizione dei luoghi, per quello che riguarda la toponomastica stradale, non è emersa alcuna difformità rispetto ai dati presenti in atti, mentre per quello che riguarda l'indicazione del civico di riferimento è stato possibile rilevare un'incongruenza tra la numerazione riportata nell'atto di compravendita, dove viene indicato come civico il n. 20 (cfr. all.to n.3), gli atti catastali (cfr. all.to n.2, all.to n.5), dove, invece, non viene indicato alcun civico ma, semplicemente viene riportata l'indicazione SN ed, infine, la targa apposta all'ingresso del complesso condominiale che ospita i cespiti di interesse e che fa riferimento al civico 18/F (cfr. all.to n.9).

Allo stesso tempo, la scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta al competente Ufficio Anagrafe del comune di Belpasso (CT), a seguito del quale è stato possibile verificare che la sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata, ha stabilito, insieme al proprio nucleo familiare, la propria residenza anagrafica presso l'immobile pignorato e, contattata dalla scrivente, ha permesso l'accesso agli immobili prima indicati consentendo e favorendo lo svolgimento delle attività peritali.

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

Alla data fissata per l'accesso ai luoghi, in presenza della sola sig.ra [REDACTED] la quale ha assunto un atteggiamento sollecito e collaborativo, la scrivente C.T.U. ha avuto la possibilità di effettuare l'accesso ai luoghi e di prendere visione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. In tale occasione 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 di pari data e che si allega alla presente (cfr. all.to 7). Le operazioni peritali hanno avuto seguito con le ricerche effettuate dalla sottoscritta C.T.U. presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso (CT) allo scopo di verificare le regolarità urbanistiche dei beni oggetto di stima, in particolare

- la Concessione Edilizia (cfr. all.to n. 8);
- Certificato di agibilità (NON RINVENUTO).

Pertanto, la scrivente ha provveduto ad inoltrare agli uffici tecnici comunali richiesta formale (cfr. all.to n.8) che ad oggi è rimasta ancora inevasa.

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 provvedimento emesso dal tribunale di Catania, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania, addetto all'Ufficio Notifiche, il 2 febbraio 2022 e trascritto in data 09/03/2022 - Registro Particolare 7678 Registro Generale 10229, veniva effettuato pignoramento immobiliare sui beni così catastalmente identificati (cfr. all.to n.10):

- **unità immobiliare per civile abitazione sita in Belpasso (CT), Via Fratelli Bandiera n.20, censita al catasto fabbricati al foglio 33, particella 292, sub 6 (Identificativo precedente: fg. 14, part.164, sub 15), per la quota di 1/2 ciascuno** (cfr. all.to n.2);

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 sigg. 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 al seguente soggetto come sotto riportato:

- [REDACTED] per la proprietà di 1/2;
- [REDACTED] e per la proprietà di 1/2.

La quota di proprietà di 1/2 ciascuno di detto immobile è pervenuta ai sigg. Debitori a seguito di giusto atto di compravendita (cfr. all.to 2) a rogito del notaio Giuseppe Reina di Catania (CT) il 3 luglio 2006

rep. n. 37188/19868, trascritto nei Registri Immobiliari di Catania in data 1° aprile 2008 ai nn. 18042/11912, da potere di soggetti terzi, estranei alla presente procedura esecutiva, i quali, a loro volta, lo aveva ricevuto in forza di giusto atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Reina di Catania (CT) del 11 dicembre 2007 rep. n. 36518/19412, trascritto nei Registri Immobiliari di Catania in data 13 dicembre 2007 ai nn. 82055/48239 anche in questo caso da potere di soggetti estranei alla procedura di interesse. Infine, a copertura del ventennio anteriore alla data di pignoramento, si precisa che l'immobile staggito era stato oggetto di ulteriore compravendita in una data antecedente a quelle sopra indicate e, precisamente, con atto a rogito del notaio Francesco Doria di Paternò (CT) del 18 giugno 1992, repertorio 41701 raccolta 8650 trascritto il 1° luglio del 1992 al n. 27137 gen.le e 19476 par.le.

Si precisa che, in data 18 febbraio 2015, il sig. [REDACTED] è deceduto ed in data 15 giugno 2015 ai nn. 20600/15348 risulta trascritta la dichiarazione di successione in favore del coniuge [REDACTED] nata a Catania il 10/09/1977 e delle figlie [REDACTED]

Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità e pertanto, con ricorso ex artt. 481 c.c. e 749 c.c. veniva richiesto al Tribunale di Catania la nomina di un curatore dell'eredità giacente che, con provvedimento del 15 febbraio 2020 veniva individuato [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 n.4) effettuata dalla scrivente sui beni oggetto del presente procedimento esecutivo, aggiornata mediante meccanografia dal 01/10/1990 al 26/05/2022, e 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.

In particolare, **la quota di 1/2** ciascuno dell'immobile prima descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli di cui si riporta l'elenco sintetico:

Contro

a, sopra generalizzati per la proprietà di 1/2 ciascuno:

1. TRASCRIZIONE del 01/07/1992 - Registro Particolare 19476 Registro Generale 27137 Pubblico ufficiale FRANCESCO DORIA Repertorio 41701 del 18/06/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE del 01/06/2006 - Registro Particolare 10782 Registro Generale 36993 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. SERV. RISC. TRIBUTI Repertorio 36961/2005 del 28/04/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11433 del 19/11/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 13/12/2007 - Registro Particolare 48239 Registro Generale 82055 Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 36518/19412 del 11/12/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1-Trascrizione n. 11347 del 26/03/2008

4. ISCRIZIONE del 13/12/2007 - Registro Particolare 21601 Registro Generale 82056 Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 36519/19413 del 11/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1344 del 18/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 02/05/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/03/2008 - Registro Particolare 11347 Registro Generale 17058 Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 37146/19833 del 18/03/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 48239 del 2007

6. TRASCRIZIONE del 01/04/2008 - Registro Particolare 11912 Registro Generale 18042 Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 37188/19868 del 28/03/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 01/04/2008 - Registro Particolare 3052 Registro Generale 18043 Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 37189/19869 del 28/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 15/06/2015 - Registro Particolare 15348 Registro Generale 20600 Pubblico ufficiale CATANIA Repertorio 2027/9990 del 14/05/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

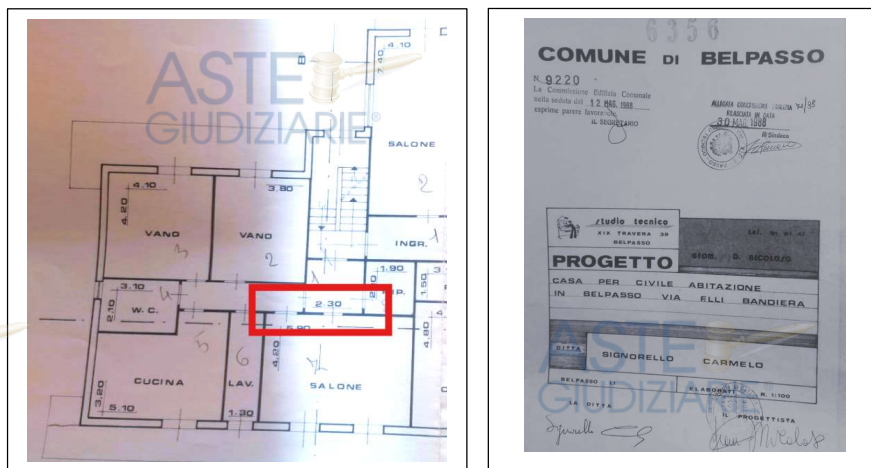
9. TRASCRIZIONE del 09/03/2022 - Registro Particolare 7678 Registro Generale 10229 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI CATANIA Repertorio 1181 del 02/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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.

Il C.T.U., durante il sopralluogo, ad eccezione delle variazioni che riguardano il civico di riferimento e che sono state indicate in premessa, non ha riscontrato sostanziali difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale attuale (cfr. all.to n.5), in atti all'Agenzia del Territorio di Catania. Tuttavia, è stato possibile rilevare una leggera difformità con la planimetria dell'immobile, presente negli elaborati grafici depositati presso i competenti uffici comunali:



Detta lieve difformità consiste nell'eliminazione del tramezzo che si interponeva tra il vano ingresso e quello destinato a salone. A tale riguardo, si rileva che detta variazione risulta essere presente, già realizzata, anche nell'elaborato planimetrico depositato in atti presso gli Uffici del Catasto del Territorio di Catania datata 09/09/1991. Pertanto, si deduce che, detta variazione risulta essere precedente agli atti di compravendita che hanno interessato il ventennio antecedente al pignoramento.

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

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

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.

La scrivente ha svolto indagini presso l'U.T.C. competente del comune di Belpasso (CT) al fine di accertare la situazione urbanistico-edilizia del fabbricato oggetto di stima.

Nella sede sopra indicata è stato possibile reperire la seguente specifica documentazione attestante la regolarità edilizia, in particolare:

- CONCESSIONE EDILIZIA (cfr. all.to n. 6);
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' non rinvenuto.

In riferimento a quanto sopra indicato, dalla consultazione della documentazione presente nell'archivio comunale è stato possibile verificare che il fabbricato, che ospita l'immobile oggetto del pignoramento, risulta edificato con regolare titolo abilitativo alla costruzione.

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, il fabbricato che ospita l'immobile oggetto del pignoramento, risulta edificato con regolare titolo abilitativo alla costruzione.

In aggiunta, la scrivente C.T.U., durante il sopralluogo, ha riscontrato una lieve difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale attuale e l'elaborato grafico progettuale depositato in atti presso i competenti uffici tecnici del comune di Belpasso (CT). Tuttavia è possibile affermare che la

distribuzione interna attuale dei locali corrisponde, nella sostanza, alla rappresentazione di cui alla planimetria catastale attuale.

k) + l) 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;

Con riferimento al cespite di interesse, la scrivente C.T.U. non ha rilevato alcun genere di abuso insanabile.

Tuttavia, al fine di procedere alla regolarizzazione delle difformità rilevate in sede di sopralluogo, dal confronto con i Tecnici del competente ufficio, presso il comune di Belpasso (CT), è stato possibile dedurre che sarà necessario:

- per quello che concerne l'eliminazione del tramezzo nel soggiorno, sempre da un costruttivo confronto con i Tecnici comunali, è possibile asserire che al fine di ottenerne la regolarizzazione sarà necessario presentare presso i competenti uffici comunali, a firma di un Tecnico abilitato, apposita istanza di regolarizzazione denominata SCA, ai sensi del dpr 380/2001, recepito da L.R. 16/2016 e s.m.i. In particolare, per quello che riguarda la regolarizzazione della demolizione della parete divisoria tra ingresso e vano salone, sarà necessario corrispondere una sanzione pari a € 1.000,00. In aggiunta, sarà necessario procedere anche alla richiesta del certificato di agibilità il cui costo ha un impatto economico variabile, che dipende da diversi fattori. In particolare, questi sono individuabili in:

- Costi Amministrativi;
- Costi Tecnici

A detta spesa sarà necessario aggiungere la parcella del Tecnico professionista abilitato alla progettazione, che asseveri, attraverso il deposito della SCA prima indicata, nel rispetto delle norme le opere già realizzate senza modificare anche la planimetria catastale perché già conforme allo stato attuale. Detta spesa, ad oggi, può considerarsi quantificabile, in via approssimativa, ad una cifra pari a € 1.500,00 cui vanno sommate le spese di natura amministrativa da corrispondere al comune di Belpasso (CT) per un ammontare complessivo quantificabile, in via approssimativa, ad € 2.500,00.

In nessun caso risultano 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, della nota di trascrizione presenti in atti e dalla visura ipotecaria per immobile effettuata dalla scrivente sui beni oggetto del presente procedimento esecutivo, aggiornata mediante meccanografia dal 01/10/1990 al 26/05/2025 rilasciata dall'Agenzia del Territorio Provinciale di Catania (cfr. all.to n. 4), risulta verificata la continuità delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento.

Si riporta nel seguito, l'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 01/07/1992 - Registro Particolare 19476 Registro Generale 27137 Pubblico ufficiale FRANCESCO DORIA Repertorio 41701 del 18/06/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE del 01/06/2006 - Registro Particolare 10782 Registro Generale 36993 Pubblico ufficiale
MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. SERV. RISC. TRIBUTI Repertorio 36961/2005 del 28/04/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11433 del 19/11/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 13/12/2007 - Registro Particolare 48239 Registro Generale 82055 Pubblico
ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 36518/19412 del 11/12/2007 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1-Trascrizione n. 11347 del 26/03/2008

4. ISCRIZIONE del 13/12/2007 - Registro Particolare 21601 Registro Generale 82056 Pubblico ufficiale
REINA GIUSEPPE Repertorio 36519/19413 del 11/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1344 del 18/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data
31/03/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 02/05/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.
Lgs 385/1993)

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/03/2008 - Registro Particolare 11347 Registro Generale 17058
Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 37146/19833 del 18/03/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 48239 del 2007

6. TRASCRIZIONE del 01/04/2008 - Registro Particolare 11912 Registro Generale 18042 Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 37188/19868 del 28/03/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 01/04/2008 - Registro Particolare 3052 Registro Generale 18043 Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 37189/19869 del 28/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 15/06/2015 - Registro Particolare 15348 Registro Generale 20600 Pubblico ufficiale CATANIA Repertorio 2027/9990 del 14/05/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. TRASCRIZIONE del 09/03/2022 - Registro Particolare 7678 Registro Generale 10229 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI CATANIA Repertorio 1181 del 02/02/2022 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;

Come già indicato nei precedenti p.ti, per entrambi gli immobili 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 1/2 per il sig. [REDACTED] di cui è stato possibile accertare la provenienza ultraventennale.
- in relazione alla quota di 1/2 per la sig.ra [REDACTED] 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;

A tale proposito, salvo accordi presenti tra le parti ed omissi alla scrivente, non risulta costituita alcuna amministrazione condominiale. La gestione delle spese viene ripartita di buon accordo tra i vari occupanti lo stabile.

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 appariva nella disponibilità dei sigg. Debitori, in particolare l'immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED] che, dopo la morte del sig. [REDACTED] vi risiede con le proprie figlie.

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.



Il cespite oggetto della presente relazione si trova nel comune di Belpasso (CT).

Si tratta di un'area periferica, urbanizzata e prevalentemente residenziale; la possibilità di parcheggio può considerarsi sufficiente in quanto la strada, percorsa in prevalenza dai soli residenti, è libera lungo la carreggiata e permette la sosta.

I beni pignorati nella procedura di interesse consistono in un appartamento posto al secondo piano di uno stabile che spicca su due elevazioni ed un locale garage siti entrambi nel comune di Belpasso (CT).

Dalla ricognizione dei luoghi, per quello che riguarda la toponomastica stradale, non è emersa alcuna difformità rispetto ai dati presenti in atti, mentre per quello che riguarda l'indicazione del civico di riferimento è stato possibile rilevare un'incongruenza tra la numerazione riportata nell'atto di compravendita, dove viene indicato come civico il n. 20 (cfr. all.to n.3), gli atti catastali (cfr. all.to n.2., dove, invece, non viene indicato alcun civico ma, semplicemente viene riportata l'indicazione SN ed, infine, la targa apposta all'ingresso del complesso condominiale che ospita i cespiti di interesse e che fa riferimento al civico 18/F. Ad ogni modo, nonostante, l'incongruenza sopra descritta, la scrivente CTU ha avuto modo di accertare che gli immobili oggetto della presente relazione, sono ubicati nel comune di Belpasso (CT), in via Fratelli Bandiera e risultano così catastalmente identificati (cfr. all.to n.2, all.to n.3, all.to n.4). L'edificio condominiale di cui essi fanno parte è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, muri esterni di tamponamento in laterizio intonacato, tramezzi interni non-portanti in laterizio e solai misti in latero-cemento. Il fabbricato presenta una copertura piana; le facciate esterne sono intonacate. Da via Fratelli Bandiera, è possibile accedere allo stabile attraverso un ingresso fronte strada sia carrabile che pedonale (cfr.all.to 1, FOTO 1, FOTO 2, FOTO 3), che consente di accedere all'ingresso principale dello stabile che ospita il bene pignorato. Varcando l'ingresso principale, si percorre una stradella interna, pertinenza condominiale, alla fine del quale si giunge al portone d'ingresso dello stabile (cfr.all.to 1, FOTO 4). Accedendo all'androne dell'immobile (cfr. all.to 1, FOTO 5, FOTO 6, FOTO 7), ci si ritrova in prossimità della rampa di scale che conduce all'immobile staggito. Varcando l'ingresso (cfr.all.to 1, FOTO 8), si accede ad un piccolo disimpegno e quindi, direttamente nel vano soggiorno-salone (cfr. all.to 1, FOTO 9) sul quale, frontalmente, si trovano disposti in sequenza, il bagno, il vano cucina, il vano lavanderia e due vani che, attualmente, sono entrambi destinati a vani letto (cfr. all.to 1, FOTO 10, FOTO 11, FOTO 12 e FOTO 13, FOTO 14, FOTO 15). L'immobile è completato da due ballatoi che permettono l'affaccio esterno a tutti i vani principali.

L'altezza interna dell'appartamento è di cm. 270. L'orientamento è favorevole per tutti gli ambienti e ciò vale anche per il grado di luminosità. Tutti gli ambienti 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 piastrelle di ceramica da cm. 30 x 30 circa, mentre il bagno presenta piastrelle sia a pavimento sia a parete fino ad altezza cm. 200 circa. Le porte interne sono tamburate con superfici lisce color ciliegio, le finestre e le persiane sono in legno. 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 ricezione TV;

Le condizioni di manutenzione si possono in generale definire normali, sia per quanto attiene ai paramenti esterni del fabbricato che per lo stato degli interni riscontrati all'atto del sopralluogo. 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 7). In seguito al sopralluogo, è verificato, e si afferma, che il cespite oggetto della presente perizia, è classificato presso il N.C.E.U.

- **unità immobiliare per civile abitazione sita in Belpasso (CT), Via Fratelli Bandiera n.20, censita al catasto fabbricati al foglio 33, particella 292, sub 6 (Identificativo precedente: fg. 14, part.164, sub 15), per la quota di 1/2 ciascuno** (cfr. all.to n.2);

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 il bene pignorato 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%.**

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:

<i>Ambienti</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coeff. di omogeneizzazione (%)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>
Appartamento	110.00 m ²	100	110.00 m ²
Balconi	30.00 m ²	30 fino a 25 m ² 10 oltre 25 m ²	8.00 m ²
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</i>			<i>112.00 m²</i>

1. **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 A/2 (Abitazioni di tipo civile). 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 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: BELPASSO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA NORD : VIA VITTORIO EMANUELE III-TRIESTE-S.PELLICCO-PRINCIPE DI PIEMONTE-S.GIUSEPPE-MONFALCONE

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	730	1050	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	770	L	1,9	2,5	L
Autorimesse	NORMALE	480	720	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	680	1000	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	870	1250	L	3	4,4	L

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:

$$K = (K1 + 3K2) / 4 = (0.5 + 3 \cdot 0.5) / 4 = 0.5$$

valore norm. unit = 730,00 €/mq + (1050,00 €/mq – 730,00 €/mq) x 0.5 = 730,00 €/mq + 160,00 €/mq = **890,00 €/mq**

Valore che si arrotonda ad un prezzo unitario mq pari a: 1.000,00 €/mq

<i>Cespite</i>	<i>Valore di mercato medio unitario (€/mq)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>	<i>Valore (€)</i>
Appartamento	1.000,00	118,00	118.000,00

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:

<i>Cespite</i>	<i>R_m (€/mese)</i>	<i>Reddito lordo annuale</i>	<i>(€/anno)</i>
Appartamento	$R_m = \text{€}/\text{mq } 3,10 \times 118,00 \text{ mq} = \text{€}/\text{mese } 365,80$	$R_L = \text{€}/\text{mese } 365,80 \times 12 =$	4.389,60

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

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

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

<i>Cespite</i>	<i>Reddito netto annuale</i>	<i>(€/anno)</i>
Appartamento	$4.389,60 \times 0.7 =$	3.072,72

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 capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato. Poiché il comune di Santa Venerina è annoverabile tra i centri di limitata dimensione, si assume pertanto un saggio di capitalizzazione medio netto pari al 4.00% (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 rispoetto 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%

Calcolo specifico del saggio di capitalizzazione netto

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 4,00%, 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%	0,05%	0,00%	Periferico
Presenza di attrezzature collettive	± 0,28%	0,00%	0,00%	Sufficiente
Ambiente esterno	± 0,22%	0,00%	0,15%	Discreto
Inquinamento ambientale/verde privato	± 0,80%	0,00%	0,80%	Inquinamento medio
Disponibilità parcheggi	± 0,60%	0,00%	0,60%	Media disponibilità di spazi privati
caratteristiche posizionali estrinseche				
Panoramicità	± 0,36%	0,00%	0,10%	Sufficiente
Prospicienza e luminosità	± 0,2%	0,00%	0,20%	Ottima
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08%	0,00%	0,04%	Piano Terra Rialzato
Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esteni	± 0,06%	0,00%	0,04%	Discrete
Caratteristiche intrinseche				
Grado di finiture interne ed esterne	± 0,06%	0,00%	0,03%	Normale
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%	0,10%	0,00%	Scarsa
Età edificio	± 0,10%	0,05%	0,00%	Oltre 30 anni
Caratteristiche Produttive				
Possibilità dilazione pagamenti	± 0,10%	0,00%	0,00%	No
Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	± 0,10%	0,00%	0,00%	No
Totale		0.20%	0.97%	- 0,77%

Il saggio specifico di capitalizzazione

Si ottiene come segue: saggio medio $4,00\% - 0,77\% = 0,0320$ e , pertanto si conferma

saggio medio 3.20%

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	3.072,72/0.032	96.022,50	96.000,00

I valori ottenuti con i due metodi adottati, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale e, 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% d valore stimato si ottiene il seguente valore di stima:

Cespite	Stima per Comparazione	Stima per Capitalizzaz.	Valore di Stima medio	Riduzione del 15%	Spese per regolariz. Urbanistica	Valore di Stima Finale Arrotondato
Appartamento	€ 118.000,00	€ 96.000,00	€ 107.000,00	€ 16.050,00	€ 2.500,00	€ 95.000,00

Valore di Stima Finale Arrotondato	Valore di Stima Finale Arrotondato
Appartamento	€ 95.000,00

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 in Belpasso (CT), Via Fratelli Bandiera n. 20 il tutto identificato al catasto fabbricati: foglio 33, particella 292, sub 6.

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 presente 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 procedura **il più probabile valore di mercato è:**

Cespite	Valore di Stima Finale
quota di 1/1 - Appartamento, via Fratelli Bandiera 20, Belpasso (CT)	€ 95.000,00

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, 26 maggio 2026

*Timbro e firma
dott. ing. Marina Pappalardo*