

ING. VALENTINA BRUNO

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

GIUDICE - Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Procedura esecutiva immobiliare n. **15/2022**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Mandato

Con ordinanza del 11.09.2023, notificata alla sottoscritta giorno 12.09.2023, il Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari ha disposto la nomina di un esperto estimatore, con il seguente mandato:

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



PIAZZA DELLA REPUBBLICA 31 - 95131 CATANIA - 095.533423

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

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



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

- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k. accerti **se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli **elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione



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

- m. determini il **valore di ciascun immobile** con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;
- n. indichi l'opportunità di **procedere alla vendita in unico lotto o più lotti** separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati, direttamente in formato digitale, secondo le "Indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la **planimetria catastale** dei fabbricati;



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

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



2. Risposte ai quesiti

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

Il pignoramento colpisce **un solo bene immobiliare**, in particolare un appartamento.

L'appartamento è all'interno di un complesso di palazzine di edilizia economica e popolare, compreso tra *Corso IV Novembre* (a sud), *via Francesco Baracca* (ad ovest), *via XXXI Maggio* (a Nord), periferia ovest della città di Catania. In particolare è all'interno di un complesso di tre palazzine costruite in linea lungo Corso IV Novembre (ex parte di via Baracca, come si legge nella mappa catastale), ma ad una quota più bassa rispetto alla strada. Le si raggiunge dalla via Baracca, entrando all'interno delle aree esterne di pertinenza del complesso di edilizia economica e popolare.

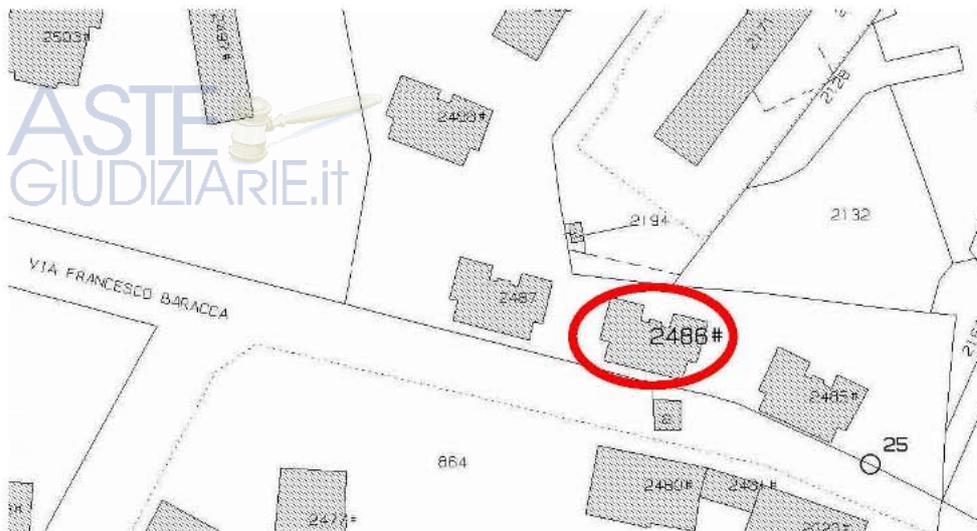
Sulla foto satellitare che segue, si indica il percorso di accesso alla palazzina, individuata dal civico 10/B.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'appartamento fa parte, in particolare, della palazzina posta al centro di questa serie di tre fabbricati uguali, individuata con la particella 2468. È identificato con il subalterno 7: **foglio 28, part. 2486, sub.7.**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione sono corretti.

L'indirizzo corrispondente manca della lettera B, che individua univocamente il portone della palazzina, ma non dipende da un'imprecisione negli atti; piuttosto dagli atti amministrativi comunali e dai documenti catastali nei quali viene riportato solo il civico 10, cui corrisponderebbe l'ingresso alle aree esterne di pertinenza privata del complesso di palazzine.

Il pignoramento colpisce un immobile nella piena proprietà della debitrice e del debitore esecutati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

L'immobile è pervenuto ai debitori, con il precedente identificativo catastale (foglio 28, part. 1006, sub.7), giusto **atto di compravendita rogato dal Notaio DI GIORGI Paolo, in data 5.9.2007, Rep. 36463/4090**. I due debitori, rispettivamente celibe e nubile, hanno acquistato ciascuno $\frac{1}{2}$ indiviso dell'immobile. L'atto è stato trascritto in data 6.9.2007, ai numeri **Reg. Gen. 61278 – Reg. Part. 35779**.

I due debitori hanno acquistato da potere degli eredi di coloro che riscattarono l'appartamento dalla Regione Siciliana nel 1985, in virtù del contratto di locazione stipulato nel 1961 con l'Ist-Berillo S.p.A., che conteneva patto di futura vendita e riscatto.

Di seguito l'elenco degli eredi da cui hanno acquistato l'intero:

- [REDACTED], per la quota di **2/14**;
- [REDACTED] per la quota di **1/14**;
- [REDACTED] per la quota di **1/14**;
- [REDACTED] per la quota di **2/14**;
- [REDACTED], per la quota di **2/14**;
- [REDACTED] per la quota di **2/14**;
- [REDACTED] per la quota di **2/14**;
- [REDACTED] per la quota di **1/14**;
- [REDACTED] per la quota di **1/14**.



2.d. Accerti l'esatta provenienza dell'benefi, 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

Il CTU ricostruisce la provenienza dell'immobile, e la continuità delle trascrizioni, a cominciare dall'atto del 1984, trascritto nel 1985, cui seguì una serie di successioni.

1. Con atto di compravendita rogato in data 20 dicembre 1984, rogato dal Notaio Tamburino Gaetano, Raccolta 14101, i coniugi [REDACTED], in virtù del contratto di locazione che avevano stipulato nel 1961 con l'Ist-Berillo S.p.A., contenente patto di futura vendita e riscatto, riscattarono l'appartamento dalla Regione Siciliana. L'atto fu trascritto in data 8.1.1985, ai numeri Reg. Gen. 817 – Reg. Part. 667.
2. In data 10.11.2004 venne trascritta la successione, per mortis causa, di [REDACTED] a favore dei due figl [REDACTED], ai numeri **Reg. Gen.** 60411 – **Reg. Part.** 37627, relativa alla quota di 2/42 dell'immobile.
3. In data 5.9.2007 la **quota di 1/2** dell'immobile è pervenuta alle persone sotto elencate, da potere di [REDACTED] defunta l [REDACTED] per successione testamentaria, con atto rogato dal Notaio DI GIORGI Paolo, rep. 36463/4090, trascritto come **accettazione tacita di eredità** in data 6.9.2007, ai numeri Reg. Gen. 61276 – Reg. Part. 35777 con le seguenti quote:
 - [REDACTED] 7/42
 - [REDACTED] 2/42
 - [REDACTED] 2/42





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

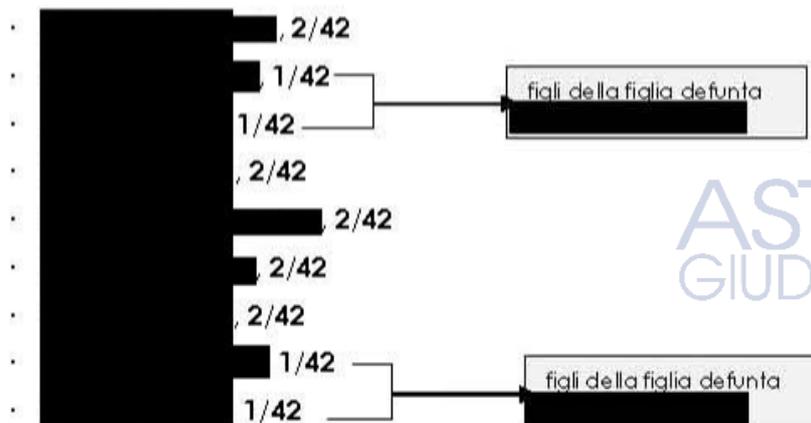
4. Lo stesso atto di cui sopra viene, in pari data, trascritto ai numeri Reg. Gen. 61276 – Reg. Part. 35778 per lo stesso immobile, contro [redacted] per accettazione

di eredità, a favore di:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. In data 24.11.2009 viene trascritta la successione da potere [redacted] defunto [redacted] per la quota di 1/3, ai numeri Reg. Gen. 62661 – Reg. Part. 40513, con le seguenti quote:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



6. In data 16.11.2012 viene **trascritta** dall'Ufficio Registro, **la successione da potere di** [REDACTED] **defunta** [REDACTED] con atto rogato dal Notaio DI GIORGI Paolo, rep. 36463/4090, ai numeri Reg. Gen. 56216 – Reg. Part. 45513, perché nel 2007 era stata trascritta l'accettazione (non il certificato di successione). Le quote sono le medesime nelle due trascrizioni:



7. In data 23.3.2022 venne **trascritta l'accettazione** della **successione da potere** [REDACTED] [REDACTED], a favore dei due figli [REDACTED] ai numeri Reg. Gen. 12494 – Reg. Part. 9417, relativa alla quota di 2/42 dell'immobile. Con l'atto del 2004 era stata trascritta la successione, ma non l'accettazione.

Si rinvia all'ispezione ipotecaria condotta dall'Esperto Stimatore, comprensiva di elenco delle formalità sia sull'immobile, con l'attuale identificativo e con quello che lo ha generato, che sui soggetti attuali proprietari. La ricerca ha confermato quanto contenuto nella relazione notarile prodotta dal creditore precedente.

Si fa rilevare che la prima nota contenuta nell'elenco formalità dell'immobile, con l'identificativo di part.1006, trascriverebbe la compravendita dell'appartamento ad un soggetto terzo rogato nel 1991. A margine della nota stessa, però, si legge che vi è una



trascrizione successiva correlata. Estrahendo questo documento correlato, il CTU accerta che si tratta di una rettifica per errata indicazione del subaltemo.



Si allegano:

All.1 – Ispezione ipotecaria condotta dall'esperto stimatore

All.2 – Elenco formalità primo proprietario e trascrizione atto del 1984

All.3 – Nota 1 della part.1006 e nota correlata di rettifica



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

Non risulta documentazione mancante.



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

La documentazione prodotta dal creditore è completa della relazione notarile, redatta, in data 25.03.2022, dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, iscritta nel Distretto Notarile di Corleone.

Le ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta hanno avuto la valenza di riscontro delle informazioni già contenute nella relazione notarile prodotta dalla creditrice precedente. L'ispezione è stata condotta sia per immobile che per soggetto.

Gravano sui beni le seguenti **formalità pregiudizievoli** (l'ipoteca iscritta nel 2001 non è riportata nella relazione notarile):

- Iscrizione del 6.9.2007 di **ipoteca Volontaria**, Reg. Gen. 61279 - Reg. Part. 16779, derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 5.9.2007, concesso ai debitori, a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A., con sede a Novara, cod. fisc. 01848410039, importo totale 240.000 euro, importo capitale 120.000 euro, durata 20 anni; ipoteca gravante solo sull'appartamento;
- Trascrizione del 9.2.2022 di **Verbale di pignoramento**, Reg. Gen. 5376 - Reg. Part. 4009, a favore della creditrice.



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

L'immobile pignorato è catastalmente identificato come segue, in coerenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento. Sarebbe opportuno aggiungere nell'indirizzo catastale **pal. 10/B**.

Appartamento nel Comune di Catania, Via Francesco Baracca n.10, fg**28** part. **2486** sub. **7**, zona censuaria **1**, cat. **A/3**, classe 3, cons. **6 vani**, superficie catastale complessiva **111 mq** (escluse aree scoperte 109 mq), rendita **387,34 euro**, **piano 1**.

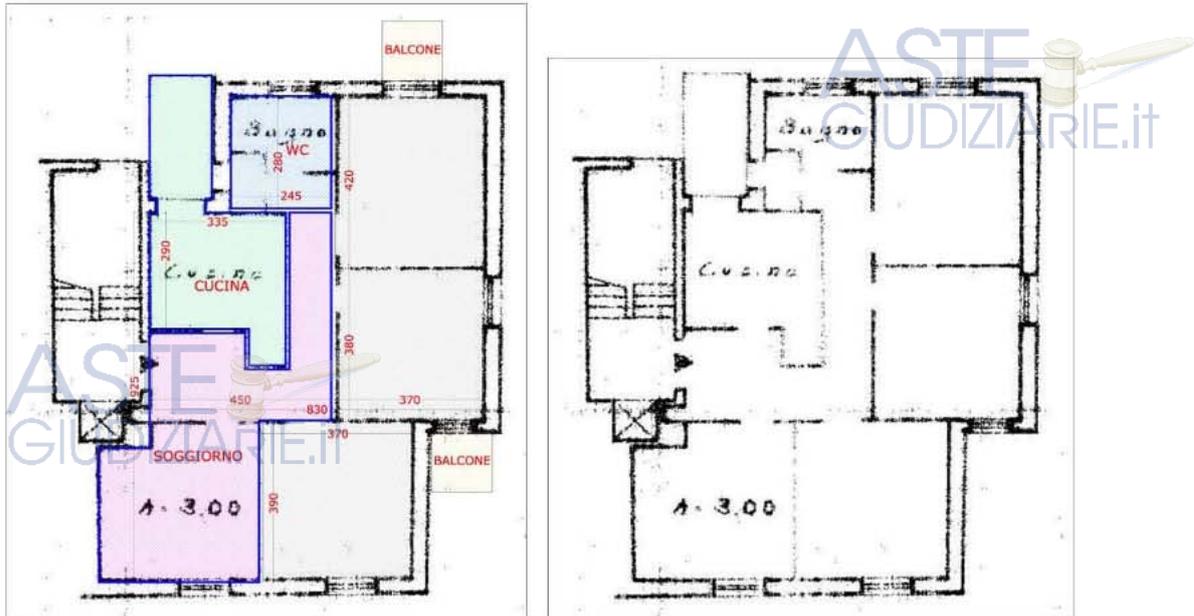
L'attuale particella deriva dalla bonifica della part. 1006 che compare negli atti fino al 2016.

La planimetria catastale dell'appartamento non è aggiornata con le modifiche interne. In più si rileva che sulla planimetria originaria, nonché ultima presentata, non vennero disegnati i due balconcini aggettanti.

Nella figura sotto, sulla planimetria catastale sono stati colorati gli ambienti che hanno subito una trasformazione; l'utilizzo di un colore unico per vani contigui sta ad indicare che gli stessi sono stati fusi in unico ambiente con demolizione delle tramezzature divisorie. A fianco, si inserisce la stessa planimetria senza tratti e colori aggiunti, per una lettura in parallelo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Le trasformazioni rilevate rispetto alla configurazione originaria sono le seguenti (per ciascuna si evidenzia se trattasi di opera sanabile o meno):

1. la cucina è stata ampliata annettendovi il balcone (non sanabile); deve essere ripristinato l'infisso esterno e dichiarata la veranda;
2. soggiorno ed ingresso sono stati uniti (non sanabile perché la metratura dell'infisso è sufficiente a garantire solo il minimo di superficie aero-illuminante richiesto per il vano originario); deve essere ripristinato il tramezzo;
3. il bagno è stato ampliato eliminando antibagno e lavanderia (sanabile).

In sintesi, l'immobile è inequivocabilmente identificato, con planimetria presentata nel 1962. Chi dovesse acquistare il bene, per regolarizzare catastalmente l'appartamento, dovrà preliminarmente:

- ✓ ripristinare l'infisso esterno tra cucina e veranda;
- ✓ ripristinare il tramezzo tra soggiorno e ingresso.



Successivamente, previa presentazione di una CILA tardiva in Comune, con cui denuncerà l'ampliamento del bagno e la realizzazione della veranda (sanabile poiché su prospetto interno), dovrà presentare una planimetria catastale aggiornata, avendo cura di:



- ✓ rappresentare la veranda;
- ✓ rappresentare l'ampliamento del bagno;
- ✓ inserire i balconi non raffigurati nella planimetria del 1962;
- ✓ chiedere che nell'indirizzo venga aggiunto: pal. 10/B.

Si allega:

All.4 - Documentazione catastale: mappa, visura storica e planimetria catastale (non esiste nessun elaborato planimetrico).



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

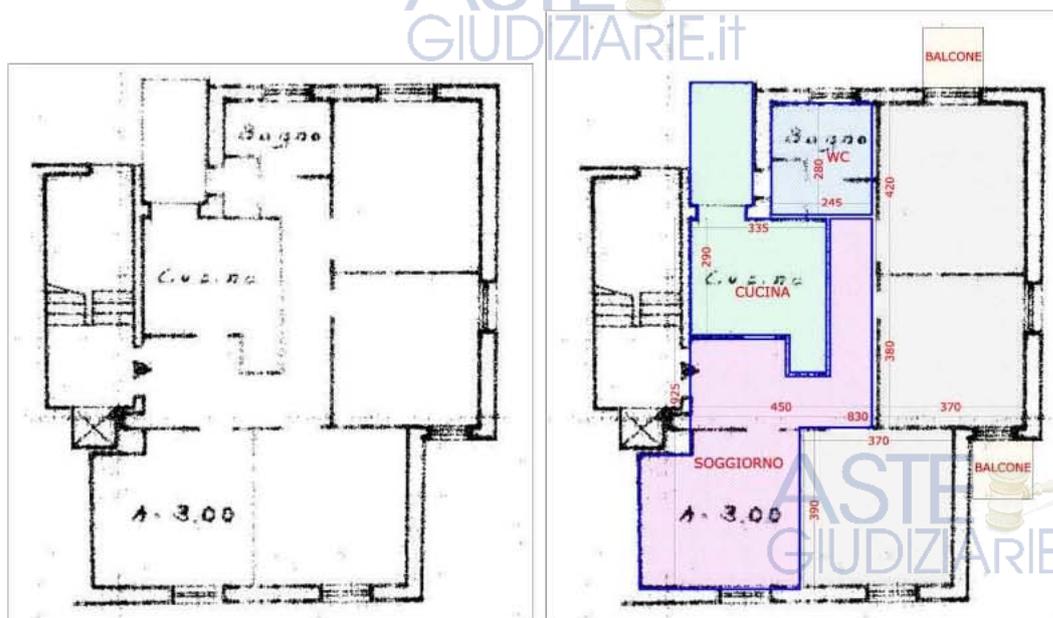
Non occorre acquisire il certificato di destinazione urbanistica perché si tratta di immobile senza suscettività edificatoria, all'interno di un edificio condominiale pluripiano.



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

L'immobile fa parte di un edificio costruito nei primi anni Sessanta, costruito a totale carico della Regione siciliana in seno al cosiddetto XIII programma. Con lo sventramento di San Berillo Vecchio per realizzare il Corso Sicilia, venne costruito ciò che i catanesi conoscono come San Berillo Nuovo: alloggi popolari per i quali stipulare contratti di locazione con patto di futura vendita e riscatto.

Le trasformazioni interne realizzate successivamente dai debitori vanno ripristinate o regolarizzate, come già descritto nel paragrafo 2.g.



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

Non vi sono domande di sanatoria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2.k. Accertise 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

Gli immobili sono occupati dai debitori e dai loro tre figli minorenni.



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

Tipologia edilizia

L'immobile si inserisce all'interno di una palazzina di edilizia popolare realizzata, insieme a molte altre intorno, agli inizi degli anni sessanta. La palazzina in particolare fa parte di un gruppo di tre fabbricati, realizzati sulla base del medesimo progetto architettonico, prospicienti Corso IV Novembre. Tuttavia l'accesso non avviene da questa strada per via del salto di quota tra la sede carrabile e la quota del piano terra della palazzina: il primo piano, in cui rientra l'immobile, è circa alla stessa quota della strada. Vi si accede dalla via Francesco Baracca, a quello che viene indicato come civico 10, ma che non è evidenziato in corrispondenza del varco tra strada pubblica e aree di pertinenza del complesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

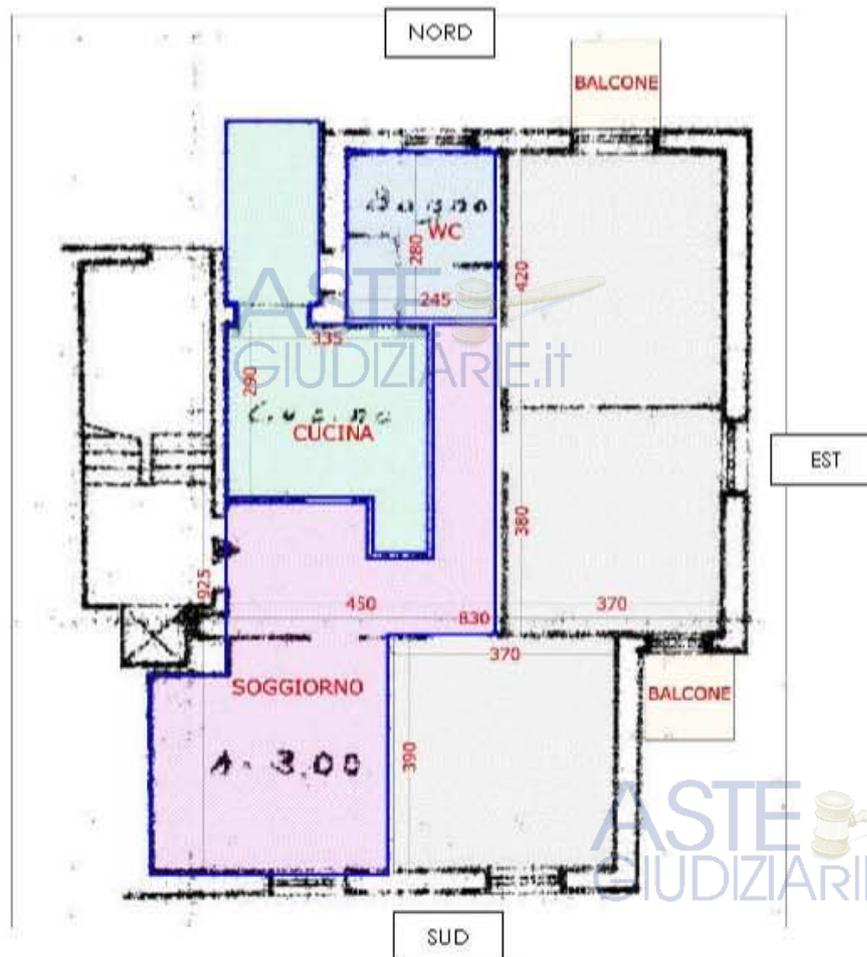


Distribuzione interna

L'appartamento si colloca al primo piano della palazzina. Ha tripla esposizione:

- cucina, bagno e camera principale sono rivolti a nord;
- una camera ha doppia esposizione: est e sud;
- il soggiorno ed una terza camera sono rivolti a sud.

Si compone di un soggiorno, tre camere, cucina, bagno, disimpegno oltre a tre piccoli balconi di cui uno verandato. La figura che segue raffigura il rilievo dell'attuale distribuzione interna.



Finiture e dotazioni impiantistiche appartamento

L'abitazione è stata ristrutturata dopo il 2007, modificando la distribuzione interna.

I **pavimenti** sono in ceramica. Per i colori e la tipologia di ceramiche si rinvia alle foto. Tutte le **pareti** interne sono tinteggiate con effetto spazzolato.

I **sanitari** sono in porcellana bianca di qualità ordinaria. Il bagno è completo di lavello a colonna, vaso del tipo monoblocco, bidè e vasca in resina angolare.

Gli **infissi esterni** sono in alluminio preverniciato, con vetro-camera, ma non con profili a taglio termico, completi di avvolgibili in plastica. Le **porte interne** sono in legno. La **porta d'ingresso** è del tipo blindato con serratura a doppia mappa.

L'abitazione **non è dotata di impianto di riscaldamento**. L'**impianto elettrico** è incassato ed appare **nuovo**, almeno quanto a terminali d'impianto e quadro generale. L'acqua calda sanitaria è prodotta con **scaldacqua elettrico** posizionato in veranda.

In generale, le condizioni interne sono buone. Meriterebbero, invece, un intervento di manutenzione straordinaria i balconi, i cui sottoballatoi sono sfondellati.

Superficie commerciale appartamento

L'**altezza utile** interna misura 3,00 metri.

La superficie coperta:

- al lordo di tutte le pareti (sia interne che esterne), misura 104 metri quadri;
- al lordo delle sole pareti interne, misura 92 metri quadri.

La superficie La **superficie commerciale**, comprensiva della superficie ragguagliata dei balconi (reale 15 metri quadri) è calcolata in **108 metri quadri**.

$$104 \text{ SUPERFICIE LORDA COPERTA} + 25\% \text{ 15 BALCONI} = 108 \text{ MQ}$$



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

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

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

Il *Market Comparison Approach*, inizia dalla ricerca di compravendite di immobili analoghi al bene da valutare, in un arco di tempo relativamente ristretto. Il *Codice delle Valutazioni* indirizza, infatti, ad utilizzare prezzi derivanti da trattative già concluse, ricorrendo agli *asking price* (ossia agli annunci) solo come *extrema ratio*.

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

- **all'interno del foglio catastale n.28;**
- **restringendo la ricerca ad immobili di categoria A/3, di rendita catastale analoga;**
- **limitando il periodo di ricerca agli ultimi sei mesi (a partire dal 01.09.2023).**



Le metà delle trascrizioni presenti in questo arco di tempo, a queste condizioni di ricerca, è relativa a successioni. Tra le compravendite, sono state scartate quelle relative a tipologie edilizie differenti ed una trattativa con prezzo troppo basso (da considerarsi anomalo).

Tre le compravendite selezionate, le cui caratteristiche estrinseche evidentemente sono simili.

TABELLA RACCOLTA DATI

Indirizzo	Quartiere	Superficie commerciale [mq]	Condizioni di manutenzione	Prezzi di vendita
Via Lazio 13 (angolo via Bainsizza)	San Leone	101	est.: pessime	85.000
Corso dei Mille 13	San Leone	85	est.: discrete	100.000
Largo Sardegna 13	Nesima	93	est.: pessime	85.000
IMMOBILE DA STIMARE Piano decimo	San Leone	108	Int.: buone est.: sufficienti	?

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

- la superficie,
- lo stato di manutenzione.



Il prezzo marginale della superficie si ottiene dividendo il valore di ciascun comparabile per la rispettiva superficie commerciale; tra i valori ottenuti, come prezzo marginale, si assume il minore.

Ne deriva un prezzo marginale della superficie di **3.000 euro/mq.**

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE

Indirizzo	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [euro]	Prezzo unitario [euro/mq]	Prezzo marginale della superficie [euro/mq]
Via Lazio 13	101	85.000	841	841
Corso dei Mille 13	85	100.000	1.176	
Largo Sardegna 13	93	85.000	914	

Per le condizioni di manutenzione delle facciate, il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro, stimato in 15.000 euro.

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche intrinseche	Via Lazio 13	Corso dei Mille 13	Largo Sardegna 13
Prezzo	85.000	100.000	85.000
Superficie commerciale	$(109-101)*841 = \mathbf{6.728}$	$(109-85)*841 = \mathbf{20.184}$	$(109-93)*841 = \mathbf{13.456}$
Livello di manutenzione esterna	$(2-1)*15.000 = \mathbf{15.000}$	$(2-3)*15.000 = \mathbf{-15.000}$	$(2-1)*15.000 = \mathbf{15.000}$
Prezzo corretto	106.728	105.184	113.456



Il test di verifica dei prezzi corretti, basato sulla divergenza percentuale assoluta, conduce ad una divergenza del 7% determinata come segue, assolutamente ammissibile non essendo note le condizioni interne dei comparabili.

$$(113.456 - 105.184) / 105.184 * 100 = 7\%$$

(106.728 + 113.456 + 105.184) / 3 = 108.456 euro

Si tenga presente che, dalla data di acquisto dell'immobile e di stipula del mutuo, i prezzi di questi immobili (in linea con tutto il mercato immobiliare di Catania) si sono abbassati del 35%.

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione nella misura del 15% del valore stimato, si giunge ad un valore di 92.000 euro, a cui vanno sottratti i costi regolarizzazione e ripristino, stimati in 7.000 euro, con una stima finale di **85.000 euro**.

L'immobile può essere **proposto al mercato delle aste al prezzo di 85.000 euro**.

Si allega:

All.5 - Ricerca atti di compravendita



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

Non ricorre.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2.o. 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.

Le foto sono numerate procedendo dall'ingresso verso le camere, seguendo in pianta un ordine in senso orario degli ambienti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

da 01 a 11 _____ Palazzina - prospetti

da 12 a 14 _____ Corpo scala

foto appartamento

da 15 a 40 _____ Interni appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Non ricorre.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2.q. Nel caso in cui siano presenti più beni pianorati 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.

Non ricorre la circostanza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si allegano



Si allegano:

All.1 – *Ispezione ipotecaria condotta dall'esperto stimatore*

All.2 – *Elenco formalità primo proprietario e trascrizione atto del 1984*

All.3 – *Nota 1 della part.1006 e nota correlata di rettifica*

All.4 - *Documentazione catastale: mappa, visura storica e planimetria catastale (non esiste nessun elaborato planimetrico)*

All.5 - *Ricerca atti di compravendita*

Rilievo fotografico

Catania, 20.01.2024

Ing. Valentina Bruno

