

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Manuela Maria Trombetta





TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE



Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Maria Angela Chisari



Procedura esecutiva immobiliare RG n. 207/2023 promossa
da



XXXXXX MANUELA (Creditore)
e

SERIT SICILIA S.P.A. (Creditore Intervenuto)
DOVALUE S.P.A. (Creditore Intervenuto)



contro

XXXXXX SANTO (Debitore esecutato)



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
STIMA DEL BENE PIGNORATO**



Catania, lì 05 Aprile 2025

Ing. Manuela Maria Trombetta



1. PREMESSA	6
2. LE OPERAZIONI PERITALI	9
2.1. SOPRALLUOGO DEL 09/11/2024.....	9
3. RISPOSTA AI QUESITI	10
3.1. QUESITO 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	10
3.2. QUESITO 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 ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA	12
3.3.QUESITO 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	13
3.4. QUESITO 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.....	13
3.5. QUESITO 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.....	14
3.6. QUESITO 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.....	14
3.7. QUESITO 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	15
3.8. QUESITO H: INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE.....	18
3.9. QUESITO 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 MODIFICA 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.....	18
3.10. QUESITO 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 N. 47/1985 O DELL'ART 46 C 5 D.P.R. 380/01 , CHIARISCA, QUINDI, SE I CESPI 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	18



DI URBANIZZAZIONE E COSTI DI COSTRUZIONE), QUANTIFICATI ANCHE IN VIA APPROXIMATIVA; PRECISI, INFINE, SE PENDONO PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE I RELATIVI COSTI. OVE L'ABUSO NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, QUANTIFICHI GLI ONERI ECONOMICI NECESSARI PER LA DEMOLIZIONE DELLO STESSO E VERIFCHI SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI DEMOLIZIONE O DIA ACQUISIZIONE IN PROPRIETÀ AD OPERA DEGLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, ALLEGANDOLE IN QUOTA 19

3.11. QUESITO 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 (SI RIMANDA A TAL PROPOSITO ALLE RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV). 21

3.12. QUESITO L: ELENCHI ED INDIVIDUI I BENI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, QUALI AD ESEMPIO LA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, LA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), GLI ACCESSI ED I CONFINI, I DATI CATASTALI, EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI, DESCRIVENDO IL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVINO, LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI NONCHÉ LE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI. CON RIFERIMENTO AL SINGOLO BENE, PRECISI EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (ES. POSTI AUTO COMUNI, GIARDINO ECC.), LA TIPOLOGIA, L'ALTEZZA INTERNA UTILE, LA COMPOSIZIONE INTERNA, LA SUPERFICIE NETTA, IL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, LA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, L'ESPOSIZIONE, ANNO DI COSTRUZIONE, LO STATO DI CONSERVAZIONE, LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI NONCHÉ LE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE, PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E - PER GLI IMPIANTI - LA LORO RISPONDENZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E, IN CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO 21

3.12.1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO 22

3.12.2. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE 26

3.13. QUESITO 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 28

3.13.1. STIMA SINTETICO COMPARATIVA 28

3.13.1.1. VALORE NORMALE DI UN BENE 29

3.13.1.2. COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE 31

3.13.1.3. GIUDIZIO DI STIMA SECONDO IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO 40

3.13.2. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI 41

3.13.2.1. CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO (RL) 41

3.13.2.2. SPESE IN DETRAZIONE 42

3.13.2.3. STIMA DEL SAGGIO MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE 43

3.13.2.4. GIUDIZIO DI STIMA SECONDO IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI 44

3.13.3. STIMA PER INDAGINE DI MERCATO 44

3.13.3.1. GIUDIZIO DI STIMA SECONDO IL METODO DELL'INDAGINE DI MERCATO 45

3.13.4. STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO 45

3.14. QUESITO N: INDICHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI (SPIEGANDONE LE RAGIONI), PREDISPOSENDO IN OGNI CASO UN PIANO DI VENDITA DELL'IMMOBILE E DEI LOTTI, PROVVEDENDO, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE 46

3.15. QUESITO 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 47

3.16. QUESITO 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 47

3.17. QUESITO 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'APPORZIONAMENTO 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.....

48

4. CONCLUSIONI.....

48

ELENCO ALLEGATI.....

48



La sottoscritta Ing. Manuela Maria Trombetta, con studio in Catania Via Principe Nicola 35, iscritta all'ordine degli Ingegneri di Catania al n. 5293, è stata nominata come esperto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Maria Angela Chisari, con ordinanza del 21/10/2024, nella **procedura esecutiva immobiliare n. 207/2023, promossa da XXXXXXXX MANUELA** (CREDITORE) e SERIT SICILIA S.P.A. (Creditore Intervenuto), DOVALUE S.P.A. (Creditore Intervenuto) contro XXXXXXXX SANTO (DEBITORE ESECUTATO), per la stima del seguente bene pignorato:

- ❖ **ABITAZIONE IN VILLINO** - immobile sito in Mascalucia Via Indipendenza s.n. piano T e 1° al NCEU del Comune di Catania **Foglio 18 part. 893 sub 5**, categoria A/7 classe 3 consistenza 7 vani rendita Euro 704,96 superficie totale 139 mq;
- ❖ **GARAGE** - immobile sito in Mascalucia Via Indipendenza s.n. piano S1 al NCEU del Comune di Catania **Foglio 18 part. 893 sub 6**, categoria C/6 classe 4 consistenza 61 mq rendita Euro 189,02.

La sottoscritta CTU ha prestato regolare giuramento in data 27/10/2024.

Il Giudice dell'esecuzione ha sottoposto alla sottoscritta CTU i seguenti 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 precedente;

- 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. 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^acomma 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. 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 dia 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 (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV.**)
- 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 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;
- 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;
- 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'apporzionamento 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

Il Giudice dell'esecuzione ha fissato nell'ordinanza del 21/10/2024 il termine di **120 giorni dalla data del giuramento per il deposito telematico della relazione di stima** a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e ha stabilito che copia della relazione venga inviata al debitore, anche se non

costituito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria con ricevuta di ritorno, come previsto dall'art 173 bis disp. att. c.p.c.

Con **nota del 24/02/2025** la scrivente CTU ha chiesto **una proroga di giorni 40 rispetto alla scadenza del termine del 24 febbraio 2025**, per sopravvenute esigenze personali, dovute a motivi di salute.

Ciò premesso la scrivente C.T.U., esaminati i documenti e gli atti della causa, relaziona quanto segue.

2. LE OPERAZIONI PERITALI

2.1. SOPRALLUOGO DEL 09/11/2024

La sottoscritta CTU, previo accordo telefonico con il DEBITORE ESECUTATO, ha fissato **l'inizio formale delle operazioni peritali in data 09/11/2024** alle ore 09:30 presso i luoghi di perizia e precisamente in **Via Indipendenza n. 16 – Catania**, avvisando:

- il **CREDITORE** tramite l'invio della pec del 02/11/2024 al rappresentante legale (cfr. **Allegato 1 – Email e Raccomandate/AR**);
- i **CREDITORI INTERVENUTI** tramite l'invio della pec del 02/11/2024 (cfr. **Allegato 1 – Email e Raccomandate/AR**);
- il **CUSTODE GIUDIZIARIO** tramite l'invio della pec del 02/11/2024 (cfr. **Allegato 1 – Email e Raccomandate/AR**);
- il **DEBITORE ESECUTATO** tramite l'invio della Raccomandata A/R del 02/11/2024 (cfr. **Allegato 1 – Email e Raccomandate/AR**);

Oltre il CTU e il custode giudiziario avv. Maria Mascia Scalia sono presenti:

- Per il **CREDITORE**: non è presente nessuno;
- Per i **CREDITORI INTERVENUTI**: non è presente nessuno;
- Per il **DEBITORE ESECUTATO**: è presente il sig. XXXXXXXX Santo;

Durante il sopralluogo la scrivente ha preso opportunamente visione dell'immobile, effettuando un ampio rilievo fotografico e metrico e prendendo appunti su separati fogli.

La scrivente CTU ha rilevato che **allo stato attuale** i beni oggetto della presente procedura esecutiva sono occupati dal DEBITORE ESECUTATO e dalla sua famiglia, specificatamente sia l'abitazione sia il garage: quest'ultimo in passato era stato adibito abusivamente a studio tricologico e, allo stato attuale, come da dichiarazione dello stesso DEBITORE ESECUTATO, non è più in attività a seguito del verbale dei NAS del 07/01/2021.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 11:00 con riserva di riprenderle se ritenuto necessario dalla sottoscritta, previa opportuna e rituale comunicazione alle parti.

È stato quindi redatto **un verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti** che si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale (cfr. **Allegato 2 – Verbale di sopralluogo**).

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1. **Quesito 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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono costituite dalla **piena proprietà per la quota di 1/1** di:

- **ABITAZIONE IN VILLINO** sita a **Mascalucia in Via Indipendenza n. 16**, che rappresenta la porzione di una villetta bifamiliare, facente parte del complesso "Le piscine", composta da due piani fuori terra (pianto terra e piano primo) con giardino di pertinenza di circa 500 mq e piscina di circa 25 mq;
- **GARAGE** al piano seminterrato del villino di circa 62 mq.

La sottoscritta CTU in data **08/11/2024** ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Servizi Catastali una **visura storica per immobile** (cfr. Allegato 3 – Visure storiche) dalla quale si evince che **i beni pignorati risultano identificati** nella seguente maniera:

❖ ABITAZIONE IN VILLINO

AL CATASTO FABBRICATI											
UNITA' IMMOBILIARE dal 18/11/2005											
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		18	893	5			A/7	3	7 vani	Totale: 139 m ² Totale escluse aree scoperte: 134 m ²	Euro 704,96
Comune: MASCALUCIA (CT)											
Indirizzo: VIA INDIPENDENZA S.N. PIANO T-1											
Annotazioni:											
Sito: 					DIRITTI E ONERI REALI						
N. 1					PROPRIETA' per 1/1						

ABITAZIONE IN VILLINO oggetto di pignoramento

❖ GARAGE

AL CATASTO FABBRICATI											
UNITA' IMMOBILIARE dal 18/11/2005											
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		18	893	6			C/6	4	61 mq	Totale superficie: 62 m ²	Euro 189,02
Comune: MASCALUCIA (CT)											
Indirizzo: VIA INDIPENDENZA S.N. PIANO S1											
Annotazioni:											
					DIRITTI E ONERI REALI						
N. 1					PROPRIETA' per 1/1						

catastali: **GARAGE** oggetto di pignoramento

In data **08/11/2024** la sottoscritta ha estratto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania le **planimetrie catastali in atti dal 18/11/2005** (cfr. Allegato 4 – Planimetrie catastali), dalle quali **si evince che i beni oggetto di pignoramento sono:**

- un villino per civile abitazione composto da un **piano terra** (cucina soggiorno, disimpegno, e bagno) e un **piano primo** (tre camere e un bagno) con giardino di pertinenza di superficie pari a circa 500 mq, al netto del fabbricato e della piscina interrata di forma rettangolare e della superficie pari a circa 25 mq;
- un garage sito al piano seminterrato dello stesso villino, composto da un vano ampio, ripostiglio e deposito attrezzato della superficie complessiva di circa 62 mq.

Allo stato attuale il terreno su quale è posto il villino e il garage, nel suo insieme, confina:

- a nord con un'altra unità immobiliare;
- a est con via Indipendenza;
- a ovest con un'altra unità immobiliare;
- a sud con via Indipendenza

Durante il sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che **lo stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento non è conforme alle planimetrie castali in atti** (cfr. Allegato 4 – Planimetrie catastali) dal momento che:

❖ **ABITAZIONE IN VILLINO**

- al piano terra, in adiacenza al vano denominato in planimetria "cucina", una porzione dello spazio esterno è stata chiusa attraverso una veranda, con struttura permanente (pilatri, muri) destinandola a cucina e collegandola internamente al resto dell'immobile;



Figura 1- ABITAZIONE IN VILLINO – VERANDA IN DIFFORMITA' ALLA PLANIMETRIA IN ATTI

- al piano terra, il disimpegno è stato messo in comunicazione direttamente con il bagno, attraverso l'eliminazione del tramezzo interno fra i due locali;



Figura 2 - ABITAZIONE IN VILLINO – DISIMPEGNO/BAGNO IN DIFFORMITA' ALLA PLANIMETRIA IN ATTI

al piano seminterrato, è stato cambiata la destinazione d'uso del garage: è stato "trasformato" in studio tricologico, attraverso importanti interventi edilizi, realizzando una sala d'attesa, il servizio igienico, un piccolo vano destinato alla riserva idrica, il corridoio, una stanza con lavabo, un'altra stanza e una zona "ufficio".



Figura 3 - GARAGE – CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN DIFFORMITA' ALLA PLANIMETRIA IN ATTI

3.2. **Quesito 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 (cfr. **Allegato 5 – Atto di pignoramento**) e trascritti nella nota di trascrizione il 28/03/2023 ai nn. 11079/14361 (cfr. **Allegato 6 – Nota di trascrizione del pignoramento**) a favore di XXXXXXXXX MANUELA contro XXXXXXXXX SANTO sono corretti.

La scrivente ha verificato, infatti, che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile pignorato (foglio, particella, sub), il nominativo ed i dati anagrafici del debitore esecutato riportati nell'ATTO DI PIGNORAMENTO e i dati catastali dell'immobile pignorato (foglio, particella, sub), il nominativo ed i dati anagrafici del debitore esecutato riportati nella NOTA DI TRASCRIZIONE.

Il pignoramento ha colpito quote spettanti al DEBITORE ESECUTATO ovvero la quota di 1/1 in piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Mascalucia (CT), identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Catania come **Foglio 18 Particella 893 Subalterno 5 Via Indipendenza S.N. (oggi n.16) categoria A/7 consistenza 7 vani e Foglio 18 Particella 893 Subalterno 6 Via Indipendenza S.N. (oggi n.16) categoria C/6 consistenza 61 mq.**

Il **DEBITORE ESECUTATO** ne ha acquisito la piena proprietà per effetto dell'atto di compravendita rogato in data 16/03/2006 dal Notaio Francesco Grassi Bertazzi di Catania,

3.3. Quesito 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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è **pervenuta al DEBITORE ESECUTATO per la quota pari ad 1/1** giusto **Atto di compravendita** rogato in data 16/03/2006 dal Notaio Francesco Grassi Bertazzi di Catania, Repertorio n. 3773/1804, trascritto a Catania il 17/03/2006 ai nn. 18437/10266 (cfr. **Allegato 7 – Atto di compravendita**) con il quale il sig. XXXXXXXXX Santo ha acquistato, **come bene personale**, dichiarando di essere di stato civile libero, **la piena proprietà dell'immobile** ovvero << [...] **porzione della villetta bifamiliare contraddistinta con l'interno n. 3** composta al piano cantinato da un locale garage di circa metri quadri sessantuno (61 mq), al piano terra da un grande vano ed accessori ed al primo piano da tre vani ed accessorio, il tutto comunicante con scala interna e con sovrastante copertura tegolato, di proprietà esclusiva e con annessi pertinenziali terreno e piscina scoperta, confinante nell'insieme con la porzione di villetta contraddistinta con l'interno n. 1 di proprietà di Gulisano-Costanzo o aventi causa, con un bene comune non censibile (n. 35), con la porzione di villetta di proprietà Marletta o aventi causa e con la porzione di villetta contraddistinta con l'interno 2 di proprietà Cimino o aventi causa, salvo altri. Iscritto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, esattamente in ditta, **foglio 18: - particella 893 sub 5, via Indipendenza s.n. piano T - 1 cat. A/7 classe 3, vani 7 superficie catastale 139 mq R.C. Euro 704,96; - particella 893 sub 6 Via Indipendenza s.n. piano S1 cat. C/6 classe 4 consistenza 61 mq superficie catastale 62 mq R.C. Euro 189,02. >>**

3.4. Quesito 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

Dal **certificato notarile del 28/03/2023** a firma del Notaio Maria Caterina Agosta in Catania, contenuto nella documentazione in atti (cfr. **Allegato 8 – Certificazione notarile**) si desume che << [...] il sig. XXXXXXXXX Santo risulta proprietario dei seguenti immobili: - **VILLA SITA IN MASCALUCIA** via Indipendenza, piano terra e primo, censita in catasto al **foglio 18 p.la 893 sub 5 categ. A/7 classe 3 di vani 7** [...] - **GARAGE SITO IN MASCALUCIA** via Indipendenza, piano S1, censito in catasto al **foglio 18 p.la 893 sub 6 categ. C/6 classe 4 di mq 61** [...] Pervenuti per **atto di compravendita del 16 marzo 2006** ricevuto dal Notaio **Francesco Grassi Bertazzi, rep. 3773/1804**, trascritto il 17 marzo 2006 ai nn. 18437/10266 da potere di Crisafulli s.r.l. con sede a Mascalucia 04011890870. La quale li aveva edificati su terreno ex part.lle 893 e 894 ricevuto giusto atto di compravendita del 9 gennaio 2003 del Notaio Marco Cannizzo rep.

Pertanto, la sottoscritta CTU ha verificato che **è rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento disciplinata all'art. 2650 del codice civile**, dal momento che **il titolo di acquisto del bene pignorato è stato trascritto il 17/03/2006 al Registro Particolare n. 18437 e al Registro Generale n. 10266**.

L'**atto di acquisto del bene oggetto di pignoramento** ovvero l'**atto di compravendita del 16/03/2006** a firma del dott. Francesco Grassi Bertazzi, Notaio in Catania, Rep. n. 3773/1804 e trascritto il 17/03/2006 al Registro Particolare n. 18437 e al Registro Generale n. 10266 è riportato nell'**allegato 7** (cfr. **Allegato 7 - Atto di compravendita**).

3.5. Quesito 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 precedente

La sottoscritta CTU ha preso visione del fascicolo d'ufficio e **ha verificato la completezza**, ai fini dell'espletamento del proprio mandato, della documentazione in atti.

3.6. Quesito 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 precedente

La sottoscritta CTU ha preso visione del fascicolo d'ufficio e **ha verificato la completezza**, ai fini dell'espletamento del proprio mandato, della documentazione in atti.

Dal **certificato notarile del 28/03/2023** a firma del Notaio Maria Caterina in Catania, contenuto nella documentazione in atti (cfr. **Allegato 8 – Certificazione notarile**) **si evince che sui beni oggetto di pignoramento gravano** le seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da mutuo fondiario del 16/03/2006 ricevuto dal notaio Francesco Grassi Bertazzi Rep. n. 3773/1804 iscritto ai numeri 5922/18438
FAVORE: General Electric Capital Bank S.p.A. – Milano 04467550960
CONTRO: XXXXXXXX Santo
Per euro 380.000,00 di cui euro 190.000,00 per sorte capitale, durata 25 anni
SOPRA: Villa e garage censiti in catasto al Foglio 18, particella 893 sub 5 e sub 6
- **IPOTECA LEGALE** del 12 febbraio 2010 rep. 191278/2009 iscritta il 3 marzo 2010 ai n.r.i. 5086/13616
FAVORE: Serit Sicilia SpA- Catania
CONTRO: XXXXXXXX Santo
Per euro 52.070,14 di cui euro 26.035,07 per sorte capitale
SOPRA: Villa e garage censiti in catasto al Foglio 18, particella 893 sub 5 e sub 6

FAVORE: Serit Sicilia SpA Agente della Riscossione - Catania

CONTRO: XXXXXXXXX Santo

Per euro 52.626,64 di cui euro 26.313,32 per sorte capitale

SOPRA: Villa e garage censiti in catasto al Foglio 18, particella 893 sub 5 e sub 6

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo del 27 luglio 2021 Tribunale di Catania rep 3095, iscritta il 20 settembre 2021 ai n.ri 4772/41783

FAVORE: XXXXXXXXX Manuela nata a Catania il 15 novembre 1984

CONTRO: XXXXXXXXX Santo

Per euro 10.000,00 di cui euro 3.371,31 per sorte capitale

SOPRA: Villa e garage censiti in catasto al Foglio 18, particella 893 sub 5 e sub 6

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 13 marzo 2023 Tribunale di Catania rep. 2480,
trascritto il 28 marzo 2023 ai n.ri 11079/14361.

FAVORE: XXXXXXXXX Manuela nata a Catania il 15 novembre 1984

CONTRO: XXXXXXXXX Santo

SOPRA: Villa e garage censiti in catasto al Foglio 18, particella 893 sub 5 e sub 6

3.7. Quesito 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

La sottoscritta CTU in data 08/11/2024 ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Servizi Catastali una visura storica per immobile (cfr. Allegato 3 – Visure storiche) dalla quale si evince che i beni pignorati risultano identificati nella seguente maniera:

❖ ABITAZIONE IN VILLINO

AL CATASTO FABBRICATI											
UNITA' IMMOBILIARE dal 18/11/2005											
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		18	893	5			A/7	3	7 vani	Totali: 139 m ² Totali escluse aree scoperte: 134 m ²	Euro 704,96
Comune: MASCALUCIA (CT)											
Indirizzo: VIA INDIPENDENZA S.N. PIANO T-1											
						DIRITTI E ONERI REALI					
						PROPRIETA' per 1/1					

Tabella 3 - Dati catastali: ABITAZIONE IN VII L'UNO oggetto di pignoramento

AL CATASTO FABBRICATI																						
UNITA' IMMOBILIARE dal 18/11/2005																						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita											
1		18	893	6			C/6	4	61 mq	Totale superficie: 62 m ²	Euro 189,02											
Comune:	MASCALUCIA (CT)																					
Indirizzo:	VIA INDIPENDENZA S.N. PIANO S1																					

- al piano terra, in adiacenza al vano denominato in planimetria "cucina", una porzione dello spazio esterno è stata chiusa attraverso una veranda, con struttura permanente (pilatri, muri) destinandola a cucina e collegandola internamente al resto dell'immobile;

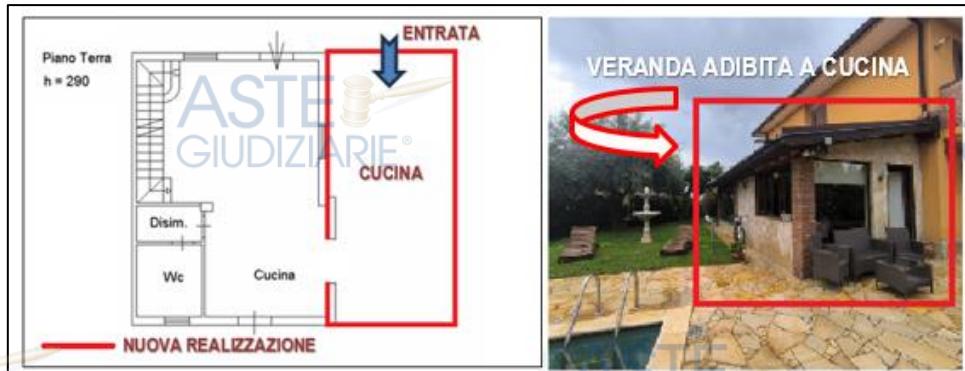


Figura 4 - ABITAZIONE IN VILLINO – VERANDA IN DIFFORMITA' ALLA PLANIMETRIA IN ATTI

- al piano terra, il disimpegno è stato messo in comunicazione direttamente con il bagno, attraverso l'eliminazione del tramezzo interno fra i due locali;



Figura 5 - ABITAZIONE IN VILLINO – DISIMPEGNO/BAGNO IN DIFFORMITA' ALLA PLANIMETRIA IN ATTI

GARAGE

- al piano seminterrato, è stato cambiata la destinazione d'uso del garage: è stato "trasformato" in studio tricologico, attraverso importanti interventi edilizi, realizzando un sala d'attesa, il servizio igienico, un piccolo vano destinato alla riserva idrica, il corridoio, una stanza con lavabo, un'altra stanza e una zona "ufficio".



Figura 6 - GARAGE – CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN DIFFORMITA' ALLA PLANIMETRIA IN ATTI

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

Dal momento che i beni oggetto di pignoramento sono un'abitazione in villino e il garage di pertinenza **non è stato necessario richiedere l'aggiornamento del Certificato di destinazione urbanistica del terreno sul quale è stata edificata l'unità immobiliare in oggetto.**

3.9. **Quesito 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

Con **atto di compravendita Rep. N. 3773/1804 del 16/03/2006** a firma del dott. Francesco Grassi Bertazzi, notaio in Catania (cfr. **Allegato 7 – Atto di compravendita**), il DEBITORE ESECUTATO ha acquistato **la piena proprietà dell'abitazione in villino con garage, sita in via Indipendenza n. 16, Mascalucia (CT)**, composta da un piano terra, un piano primo e un piano seminterrato con annessi pertinenziali **giardino** di superficie pari a circa 500 mq e **piscina scoperta** di circa 25 mq.

Dal suddetto atto si rileva che i beni oggetto di pignoramento fanno parte del **complesso edilizio “Le Piscine” sito nel Comune di Mascalucia (CT)**, contrada Pompeo Vecchio, **che è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 20/03 rilasciata il 13 maggio 2003** dal Responsabile del Servizio di Urbanistica del Comune di Mascalucia (pratica 40/2002) **trascritta a Catania il 30/06/2003 ai nn. 25608/18779.**

Come esposto nel paragrafo precedente, durante il sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che **lo stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento non è conforme alle planimetrie castali in atti** (cfr. **Allegato 4 – Planimetrie catastali**) dal momento che **al piano terra**, in adiacenza al vano denominato in planimetria “cucina”, una porzione dello spazio esterno è stata chiusa attraverso una veranda, con struttura permanente (pilatri, muri) destinandola a cucina e collegandola internamente al resto dell’immobile e a **al piano seminterrato**, è stato cambiata la destinazione d’uso del garage, trasformandolo in studio tricologico, attraverso importanti interventi edili, realizzando un sala d’attesa, il servizio igienico, un piccolo vano destinato alla riserva idrica, il corridoio, una stanza con lavabo, un’altra stanza e una zona “ufficio”.

Salvo diversa documentazione, dalle informazioni ricavate presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Mascalucia **non risultano pratiche edilizie dei sopracitati interventi** che sono stati eseguiti nell’immobile in esame, evidentemente **in assenza di titolo autorizzativo**.

3.10. **Quesito 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^a 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. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

Come ampiamente esposto nel paragrafo precedentemente lo **stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento non è conforme alle planimetrie castali in atti** (cfr. **Allegato 4 – Planimetrie catastali**) dal momento che al piano terra, in adiacenza al vano denominato in planimetria “cucina”, una porzione dello spazio esterno è stata chiusa attraverso una veranda, con struttura permanente (pilatri, muri) destinandola a cucina e collegandola internamente al resto dell’immobile, al piano terra il disimpegno è stato messo in comunicazione direttamente con il bagno, attraverso l’eliminazione del tramezzo interno fra i due locali e al piano seminterrato, è stato cambiata la destinazione d’uso del garage, trasformandolo in studio tricologico, attraverso importanti interventi edilizi, realizzando un sala d’attesa, il servizio igienico, un piccolo vano destinato alla riserva idrica, il corridoio, una stanza con lavabo, un’altra stanza e una zona “ufficio”.

Chiudere lo spazio esterno con una veranda che, come in questo caso, **non è costituita da strutture amovibili e non permanenti, quindi facilmente reversibili, in assenza di titolo autorizzativo** rappresenta un **abuso edilizio** perché modifica la volumetria dell’abitazione, altera la forma complessiva del fabbricato, crea un nuovo locale autonomo, non rientra nelle opere consentite in regime di edilizia libera.

Salvo diversa documentazione, dalle informazioni ricavate presso gli uffici comunali competenti, nonché dallo stesso DEBITORE ESECUTATO **non risultano comunicazioni e/o procedimenti autorizzativi dell’opera suddetta.**

Il recente provvedimento legislativo italiano, noto come “**Decreto Salva Casa**”, introdotto con la Legge n. 105/2024, offre la possibilità di regolarizzare alcune difformità edilizie e urbanistiche di piccola entità commesse fino al 24 maggio 2024.

L’articolo 34 del DPR 380/2001 prevede già delle tolleranze costruttive, definite come differenze non significative rispetto al progetto approvato. Le legge di conversione del Salva Casa amplia queste tolleranze come segue:

- 6% per superfici fino a 60 metri quadrati;
- 5% per superfici tra 60 e 100 metri quadrati;
- 4% per superfici tra 100 e 300 metri quadrati;
- 3% per superfici tra 300 e 500 metri quadrati;

- 2% per superfici superiori a 500 metri quadrati

Nel caso specifico, si supera la tolleranza ammessa del 4% per superfici tra i 100 e i 300 metri quadrati, dal momento che è stata realizzata una veranda attrezzata a cucina di circa 36 mq per un'abitazione di circa 140 mq.

Pertanto, ai sensi del D.P.R. 380/2001 testo unico edilizia, tale intervento è soggetto all'obbligo di permesso di costruire.

Al fine di regolarizzare l'intervento ed evitarne la demolizione, occorre presentare al Comune **una richiesta di permesso in sanatoria**, corredata da un progetto descrittivo e da una relazione tecnica asseverata da un professionista (ingegnere, architetto, geometra) che attesti la conformità delle opere alle norme edilizie vigenti nel territorio di riferimento, **e pagare una sanzione, il cui importo varia dai 1.032 ai 30.984 euro, in base all'aumento di valore dell'immobile**: la determinazione della cifra viene stabilita in base alla tipologia ed entità dell'intervento edilizio da sanare ed è commisurata all'incremento di valore dell'immobile ottenuto. È evidente, infatti, che la realizzazione di una veranda, specialmente se è chiusa ed attrezzata, crea un nuovo ambiente abitabile e ciò fa aumentare il prezzo di stima dell'unità immobiliare.

Inoltre, in riferimento all'eliminazione del tramezzo interno tra il disimpegno e il bagno posti al piano terra, al fine di ripristinare la continuità tra il titolo abitativo e l'effettivo stato dei luoghi, e quindi la regolarità edilizio-urbanistica, occorrerà pagare una **sanzione pecuniaria di € 1.000,00** attraverso la presentazione di una **CILA in sanatoria**.

Tenendo conto di quanto sopra esposto e delle indicazioni di massima fornite dai tecnici del Comune di Mascalucia, **si stimano, in via approssimativa, i seguenti costi per un totale di € 31.700,00**:

- Sanzione pecuniaria per la cucina: euro 30.984
- Diritti di segreteria e di istruttoria: euro 200,00
- Cila in sanatoria per la regolarizzazione urbanistica degli interventi edilizi per opere interne (abbattimento tramezzo per bagno): **euro 1.000,00**

Il cambio di destinazione d'uso da garage ad ufficio è da ritenere urbanisticamente rilevante a fronte della distinzione tra locali effettivamente abitabili e spazi "accessori". Non è possibile ritenere urbanisticamente irrilevante la trasformazione di un garage, di un magazzino o di una soffitta in un locale abitabile; senza considerare i profili igienico-sanitari di abitabilità del vano, in ogni caso si configura, infatti, un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l'originario permesso di costruire. Quindi, si ritiene che il cambio di destinazione d'uso tra locali accessori e vani ad uso residenziale determini una modifica edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, con conseguente assoggettamento al regime del permesso di costruire.

Il decreto Salva Casa ha modificato l'articolo 23-ter del Dpr 380/2001, con l'obiettivo di semplificare il procedimento per il cambio di destinazione d'uso, anche in presenza di opere edilizie: non è dovuto il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria, in quanto l'area è già urbanizzata e dotata di servizi essenziali, mentre rimane obbligatorio il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, se previsto dalle normative locali.

Tenendo conto di quanto sopra esposto e delle indicazioni di massima fornite dai tecnici del Comune di Mascalucia, **si stimano, in via approssimativa, i seguenti costi per un totale di € 6.200,00:**

- Oneri urbanizzazione: euro 6.000
- Diritti di segreteria e di istruttoria: euro 200,00

Infine, a parere della scrivente CTU, prima del decreto di trasferimento, occorrerà provvedere **all'aggiornamento delle planimetrie catastali e alla variazione catastale del garage**, attraverso una pratica DOCFA sostenendo un **costo approssimativamente pari ad € 1.500,00**.

Ai fini del completamento dell'iter amministrativo e della commerciabilità dei beni oggetto di pignoramento, la scrivente CTU, ritiene che sarà necessario presentare all'Ufficio Urbanistica del Comune di Misterbianco una **SCA** (ovvero una Segnalazione Certificata di agibilità) e tutta la relativa documentazione (autorizzazione agli scarichi, certificati di conformità degli impianti ecc.) necessaria al rilascio del Certificato di Agibilità, ad oggi inesistente. **Si stima un costo di circa € 3.000,00.**

3.11. Quesito 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV.).

Durante il sopralluogo del 09/11/2024 la scrivente CTU ha appurato che **allo stato attuale i beni oggetto di pignoramento** siti nel Comune di Mascalucia (CT), in via Indipendenza n. 16 (abitazione in villino censita al Foglio 18, particella 893 sub 5, piano terra e primo, Cat. A/7, consistenza 7 vani e garage Foglio 18, particella 893 sub 6, piano seminterrato, Cat. C/6, consistenza 61 mq) **sono occupati dal DEBITORE ESECUTATO** che vi vive insieme alla sua famiglia.

3.12. Quesito 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

3.12.1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento è la **piena proprietà** per la quota di 1/1 di una civile abitazione in **villino con ex garage pertinenziale** sita in **via Indipendenza n. 16, Mascalucia (CT)**, composta da un piano terra, un piano primo e un piano seminterrato con **giardino di pertinenza** di superficie pari a circa **500 mq** e una **piscina scoperta**, del tipo interrata, di forma rettangolare e della superficie di circa 25 mq (cfr. **Allegato 9 – Rilievo fotografico**).

Il villino rappresenta la **porzione di una villetta bifamiliare, facente parte del complesso "Le piscine"** ubicato in **contrada Pompeo Vecchio**, nella parte ad ovest del Comune di **Mascalucia**, al confine con il territorio di San Pietro Clarenza, a nord, e con il comune di San Giovanni Galermo a sud.

Il Comune di Mascalucia è situato nella parte settentrionale della Città metropolitana di Catania ed è fisicamente inserito nell'hinterland catanese, di cui rappresenta uno dei comuni di "prima corona". Il suo territorio ha un'estensione di 16,28 km², uno dei più piccoli della sua provincia, e confina a nord con Nicolosi, a ovest con Belpasso e San Pietro Clarenza, a est con Pedara e Tremestieri Etneo, a sud con Gravina di Catania e con il quartiere catanese di San Giovanni Galermo.

L'area in cui sorge il villino è periferica, **a carattere prevalentemente residenziale**, a circa 2 km dal centro storico di Mascalucia. L'immobile in esame si trova in buona posizione rispetto alle principali arterie di collegamento con i comuni etnei limitrofi e la città di Catania.

Infatti, Mascalucia per la sua posizione geografica, costituisce un importante punto di passaggio per i veicoli provenienti da Catania e diretti verso altri comuni etnei, ed è attraversata dalle seguenti strade provinciali:

- strada provinciale 3 III, che tocca l'estrema parte occidentale del territorio e costituisce un'importante arteria di ingresso e uscita con San Pietro Clarenza;
- strada provinciale 4 II, detta anche "Nicolosi-Pedara", che tocca la parte settentrionale del territorio e collega Nicolosi con Pedara.
- strada provinciale 88, nei pressi di contrada Cisternazza, che conduce a San Pietro Clarenza
- strada provinciale 157, che attraversa contrada Ombra e costituisce un'importante arteria di ingresso e uscita con Pedara;
- strada provinciale 171, che inizia da Massannunziata, attraversa il territorio da est ad ovest nella parte nord, e conduce a Nicolosi.

Con **atto di compravendita** Rep. N. 3773/1804 del 16/03/2006 a firma del dott. Francesco Grassi Bertazzi, notaio in Catania (cfr. **Allegato 7 – Atto di compravendita**), il **DEBITORE ESECUTATO** ha acquistato **la piena proprietà dell'abitazione in villino con garage**, sita in **via Indipendenza n. 16, Mascalucia (CT)**, giusta **concessione edilizia** n. 20/03 rilasciata il 13 maggio 2003 dal

Il fabbricato è definito infatti da **caratteristiche costruttive proprie dell'epoca**: struttura portante, travi e pilastri, in cemento armato, solai di interpiano in latero cemento e pareti perimetrali in laterizio (cfr. **Allegato 9 – Rilievo fotografico**).

Lo stato generale di conservazione del fabbricato è da considerarsi ottimo.

All'esterno le **finiture estetiche** sono pregevoli: la facciata, caratterizzata da intonaco e pietra naturale, conferisce all'immobile una personalità decisa improntata all'ecosostenibilità oltreché alla funzionalità; il **giardino**, in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, arricchito con alberi e piante ornamentali, di circa **500 mq** è caratterizzato dalla presenza di una **piscina interrata di forma rettangolare** della superficie **di circa 25 mq**, da una zona barbecue con cucina in muratura e da un'ampia area pavimentata realizzata in pietra naturale, così come i vialetti, che circonda la piscina ed è caratterizzata da una zona ombreggiata grazie ad una pergola in legno (cfr. **Allegato 9 – Rilievo fotografico**).

L'accesso pedonale all'area in cui si trova il villino oggetto di stima, avviene direttamente dalla via Indipendenza attraverso un portoncino in ferro, attraverso una rampa di gradini in salita, rifinita in pietra naturale, e percorrendo poi un vialetto per raggiungere la zona piscina e l'ampio terrazzo completamente piastrellato sul quale si affaccia l'ingresso principale all'immobile. Da lato nord il fabbricato si trova ad un livello più alto rispetto a quello della strada, per effetto del terrazzamento del terreno. All'interno del villino si accede attraverso una porta blindata ad una sola anta o direttamente dalla cucina ricavata nella veranda chiusa (cfr. **Allegato 9 – Rilievo fotografico**).

Il villino è dotato anche di un **secondo accesso** dalla via Indipendenza, **carrabile**, fruibile attraverso un cancello elettrico, in ferro, dal quale si accede mediante rampa al garage seminterrato destinato a studio tricologico (cfr. **Allegato 9 – Rilievo fotografico**).

Il villino presenta una **buona distribuzione interna degli spazi** (cfr. **Allegato 4 – Planimetrie catastali**).

Allo **stato attuale** (**Allegato 9 – Rilievo fotografico**) esso è composta da:

➤ **AL PIANO TERRA**

- **cucina/cantina**: vano realizzato in una veranda chiusa con pilastri e muri rivestiti in pietra, di superficie pari a circa **36,00 mq** e altezza netta di 2,50 m, costruita chiudendo una parte dello spazio esterno, in adiacenza al locale destinato originariamente alla cucina/soggiorno. In questa zona dell'immobile non è presente l'impianto del gas e l'alimentazione dei fuochi in cucina avviene attraverso la bombola di gas. L'illuminazione artificiale è fornita dai faretti disposti nel controsoffitto e mentre quella naturale è fornita dalle ampie finestre che si affacciano direttamente sul giardino. In cucina è presente una porta in ferro che rappresenta un accesso secondario all'immobile dall'ampio terrazzo pavimentato coperto da una pergola in legno.
- **salone**: dalla cucina si accede, attraverso un'apertura ricavata nella muratura, direttamente living, un ampio vano di superficie pari a circa **41,00 mq** con altezza netta di 2,90 m. L'illuminazione artificiale è fornita da lampadari mentre quella naturale da due

finestre, una con affaccio sul lato nord del giardino e precisamente su terrazzo pavimentato e coperto dalla pergola in legno, e l'altra sulla zona sud del fabbricato;

- **bagno**: sul salone si affaccia l'unico servizio igienico presente a questo piano dotato di wc, bidè, doccia, lavabo integrato nel mobile e zona lavanderia con lavatrice e asciugatrice, della superficie di circa **9,00 mq**, con finestra prospiciente il lato sud del fabbricato;

➤ AL PIANO PRIMO

- **bagno**: salendo le scale, si arriva al un **piccolo corridoio** (circa **8,00 mq**) sul quale si affacciano le tre camere da letto e il bagno presente a questo piano. Una porzione del corridoio è stata chiusa con una porta per realizzare un piccolo ripostiglio. Il bagno si trova sulla sinistra, esposto a nord, di superficie pari a circa **6,00 mq** con altezza netta di 2,90 m. Il bagno è composto da una vasca idromassaggio, un wc, un bidet e un lavabo integrato nel mobile. L'illuminazione artificiale è fornita da una plafoniera a soffitto mentre quella naturale da una finestra con affaccio sul balcone prospiciente l'ingresso carrabile lato nord e di superficie pari a circa 8,50 mq;

- **camera da letto 1**: vano di superficie pari a circa **13,00 mq** con altezza netta di 2,90 m. L'illuminazione artificiale è fornita da un lampadario mentre quella naturale da una porta finestra con affaccio su un balcone prospiciente l'ingresso carrabile lato nord e di superficie pari a circa 8,50 mq. In questo vano è presente una pompa di calore per la climatizzazione estiva/invernale;

- **camera da letto 2**: vano di superficie pari a circa **15,00 mq** con altezza netta di 2,90 m. L'illuminazione artificiale è fornita da un lampadario mentre quella naturale da una porta finestra con affaccio su un balcone prospiciente il giardino lato sud e di superficie pari a circa 9,00 mq. In questo vano è presente una pompa di calore per la climatizzazione estiva/invernale;

- **camera da letto 3**: vano di superficie pari a circa **12,00 mq** con altezza netta di 2,90 m. L'illuminazione artificiale è fornita da un lampadario mentre quella naturale da una porta finestra con affaccio sullo stesso balcone della camera da letto 2 prospiciente il giardino lato sud e di superficie pari a circa 9,00 mq. In questo vano è presente una pompa di calore per la climatizzazione estiva/invernale;

➤ AL PIANO SEMINTERRATO (DESTINATO A STUDIO TRICOLOGICO):

- **sala d'attesa**: vano di superficie pari a circa **16,00 mq** con altezza netta di 2,90 m. L'illuminazione artificiale è fornita da un lampadario mentre quella naturale dalla parete realizzata in vetrocemento, adiacente alla porta d'ingresso, blindata, prospiciente l'ingresso carrabile del villino lato nord. In questo vano è presente una pompa di calore per la climatizzazione estiva/invernale;

- **bagno**: dalla sala d'attesa si accede all'unico bagno presente in questo piano, di superficie pari a circa **5,00 mq** con altezza netta di 2,90 m. Il bagno è composto da un wc, un bidet e un lavabo a colonna. L'illuminazione artificiale è fornita da una plafoniera a soffitto mentre quella naturale da una finestra con affaccio direttamente sull'ingresso carrabile lato nord;

- **corridoio:** dalla sala d'attesa si accede al corridoio di superficie pari a circa **4,00 mq** con altezza netta di 2,90 m sul si affacciano altre tre camere L'illuminazione artificiale è fornita da un lampadario a soffitto;
- **stanza con lavabo:** dal corridoio si accede ad un vano di superficie pari a circa **7,00 mq** con altezza netta di 2,90 m con una postazione di lavaggio dei capelli. L'illuminazione artificiale è fornita da un lampadario mentre quella naturale è assente. In questo vano è presente una pompa di calore per la climatizzazione estiva/invernale;
- **stanza "ufficio":** vano di superficie pari a circa **18,00 mq** con altezza netta di 2,70 m destinata ad ufficio. L'illuminazione artificiale è fornita da faretti incassati nel controsoffitto mentre quella naturale è assente. Da questo locale attraverso una seconda porta, si accede alla scala che conduce al piano terra. In questo vano è presente una pompa di calore per la climatizzazione estiva/invernale;
- **stanza "deposito":** vano di superficie pari a circa **12,50 mq** con altezza netta di 2,90 m destinata attualmente a deposito. L'illuminazione artificiale è fornita da neon a soffitto mentre quella naturale è assente. Da questo locale si accede alla scala che conduce al piano terra.

L'immobile, con **ottime finiture**, si trova in **buone condizioni di conservazione e manutenzione:**

- **piano terra:** la pavimentazione è realizzata con mattonelle in gres porcellanato di forma quadrata e di colore chiaro, ma nella cucina la piastrella ha una dimensione e un colore leggermente diverso rispetto al salone, proprio per il fatto che è stata realizzata in un secondo momento rispetto alla costruzione dell'intero immobile, così come nel bagno presente a questo piano, in cui la pavimentazione è realizzata con piastrelle sempre in gres porcellanato ma di colore marrone scuro, segno anche questo di una ristrutturazione successiva (unificazione del bagno e del disimpegno). Al piano terra la cucina e il salone sono messi in comunicazione diretta. L'unica porta interna presente è quella del bagno, in legno, bianca, funzionante e in buone condizioni. Gli infissi esterni sono dotati tutti di scuri e sono realizzati in pvc. Le pareti del bagno sono rivestite con il mosaico fino ad un'altezza da terra di 1,30 m in corrispondenza del wc e del bidet; il rivestimento in piastrelle raggiunge l'altezza dei 2,00 in corrispondenza della doccia. Le pareti dei vani, così come i soffitti, sono intonacati e tinteggiati e appaiono in buone condizioni di conservazione;
- **piano primo:** al piano superiore si accede tramite una scala, rivestita in piastrelle, in buone condizioni. La pavimentazione è realizzata con il parquet tradizionale di colore marrone scuro in tutti i vani, tranne nel bagno dove è presente il mosaico sia a pavimento sia a rivestimento, anche se di colore diverso. Le porte interne in legno sono funzionanti e in buone condizioni. Anche al piano primo gli infissi esterni sono dotati tutti di scuri e sono in pvc. Le pareti dei vani, così come i soffitti, sono intonacati e tinteggiati e appaiono in buone condizioni di conservazione;
- **piano seminterrato:** al piano seminterrato si accede tramite una scala, rivestita in piastrelle, in buone condizioni. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato, di forma quadrata, di colore bianco tranne nel vano destinato a uffici in

cui la piastrella è di colore marrone scuro ed è stata utilizzata anche a rivestimento fino ad un'altezza di circa 1,80 m. Le porte interne in laminato sono funzionanti e in buone condizioni. Le pareti dei vani, così come i soffitti, sono intonacati e tinteggiati e appaiono in buone condizioni di conservazione.

Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico, idraulico, citofonico. In tutti i vani sono presenti radiatori in alluminio, tranne nella cucina; a parere della scrivente, occorre fare effettuare una verifica da ditte specializzate per il rilascio delle relative certificazioni di conformità che allo stato attuale sono assenti.

3.12.2. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Nell'ambito dei procedimenti di valutazione immobiliare, la caratteristica dimensionale dell'immobile, spesso identificata nella sua **superficie commerciale**, assume un ruolo di assoluto rilievo. La sua misurazione, pertanto, richiede la definizione di regole chiare, oggettive e coerenti con le finalità estimali per le quali la stessa viene effettuata.

In tale contesto, riveste particolare interesse il *“Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)”* che fa riferimento all’allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

I criteri di calcolo della superficie catastale di cui al citato Allegato C prevedono, in linea generale, il riferimento a **consistenze lorde** (compreensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali). Con riferimento, poi, alle diverse destinazioni d’uso ordinarie (residenziale, commerciale, ecc.), sono stabiliti criteri specifici basati su una preliminare differenziazione tra le superfici aventi **funzione “principale”** (specifiche di ciascuna destinazione d’uso) e quelle aventi **funzione “accessoria”**, ovvero costituenti “pertinenze” dell’unità immobiliare. Tali ultime superfici (accessorie e pertinenziali) concorrono alla formazione della superficie complessiva dell’unità immobiliare attraverso **coefficienti di ponderazione** (minori o uguali all’unità) che si scaturiscono dai rapporti mercantili intercorrenti tra le superfici principali e quelle delle pertinenze e capaci di ragguagliare queste ultime a quelle principali.

Detti coefficienti vengono assunti costanti indipendentemente dall’ambito territoriale in cui ricadono gli immobili, e variabili solo in relazione alla destinazione d’uso dell’unità immobiliare e alla destinazione di ciascuna tipologia di superficie accessoria.

La superficie commerciale è pari alla **somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti**, (considerata **“al lordo”** delle murature interne ed esterne perimetrali ovvero inclusiva cioè dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, calcolati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 cm e del 50% di quelli in comunione fino a uno spessore massimo di 25 cm) e **della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento** (terrazze, balconi, corti, giardini, ecc.) **e di servizio** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). In particolare per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell’appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso; per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, la

superficie si calcola al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

In riferimento alla destinazione d'uso **ABITAZIONE** si riporta di seguito il **prospetto dei coefficienti di ponderazione** da utilizzare, in funzione della tipologia di spazio, per il calcolo della superficie commerciale (cfr. Allegato C D.P.R. n. 138 del 1998):

PROSPETTO: ABITAZIONI	
TIPOLOGIA DI SPAZIO	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE
Vani principali	100%
Vani accessori a <u>servizio diretto</u> di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e cantine e simili):	100%
- se <u>comunicanti</u> con i vani principali e/o con i vani accessori	50%
- se <u>non comunicanti</u> con i vani principali e/o con i vani accessori	25%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%
Balconi, terrazze e similari	30%
- se <u>comunicanti</u> con i vani principali e/o con i vani accessori	15%
Box auto (non collegato ai vani principali)	50%
Box auto (collegato ai vani principali)	60%
Aree scoperte o a queste assimilabili	10%

Tabella 5 – ABITAZIONI: coefficienti di ponderazione

Pertanto, sulla base di quanto precedentemente descritto e dei rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo del 09/11/2024, la scrivente CTU ha determinato il valore della **SUPERFICIE COMMERCIALE** dei beni oggetto di pignoramento che consistono, allo stato attuale, in un villino per civile abitazione con ex garage di pertinenza e giardino con piscina di 500 mq (il garage è stato trasformato in uno spazio abitativo destinato a studio tricologico) e che è pari a **280,00 mq** (valore arrotondato). Si riporta di seguito il **prospetto di calcolo**:

PROSPETTO DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VILLINO PER CIVILE ABITAZIONE CON EX GARAGE DI PERTINENZA E GIARDINO CON PISCINA DI 500 MQ SITO IN VIA INDIPENDENZA 16 - MASCALUCIA (CT)			
TIPOLOGIA DI SPAZIO	AREA [mq]	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Vani principali e vani accessori a <u>servizio diretto</u> di quelli principali (PIANO TERRA: salone, bagnolavanderia)	65,84	100%	65,84
Vani principali e vani accessori a <u>servizio diretto</u> di quelli principali (PIANO PRIMO: corridoio, bagno, camera da letto 1, camera da letto 2, camera da letto 3)	53,08	100%	53,08
Vani principali e vani accessori a <u>servizio diretto</u> di quelli principali (PIANO SEMINTERRATO: corridoio, sala d'attesa, bagno, stanza con lavabo, uffici, stanzetta)	71,92	100%	71,92
Veranda (PIANO TERRA: cucina con finiture analoghe ai vani principali)	41,40	80%	33,12
Balconi	17,29	30%	5,19
Giardino	500,00	10%	50,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)			279,15
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ) valore arrotondato			280,00

Tabella 6 – VILLINO PER CIVILE ABITAZIONE CON EX GARAGE DI PERTINENZA – Superficie commerciale

3.13. **Quesito 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

L'obiettivo della valutazione immobiliare è la determinazione del **valore di mercato** attraverso metodologie che sono essenzialmente di due tipi:

➤ la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione, è applicata nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
- la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**.

➤ la **metodologia indiretta** attuata attraverso **procedimenti analitici**, va utilizzata in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione, ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un **approccio tecnico**, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un **approccio finanziario**, utile quando siano noti e indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione** ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Data la disponibilità dei dati, le circostanze del mercato, la natura e le condizioni dell'immobile da valutare, la scrivente CTU ha deciso di determinare il **valore di mercato del bene oggetto di pignoramento** ovvero **villino per civile abitazione con ex garage di pertinenza e giardino con piscina di 500 mq** utilizzando le seguenti metodologie di stima:

- **Stima sintetico comparativa** (*metodo del prezzo normale*)
- **Stima per capitalizzazione del reddito** (*metodo finanziario*)
- **Stima per indagine di mercato**

3.13.1. STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Il **valore di mercato** viene determinato **direttamente** paragonando il bene oggetto di pignoramento ad altri simili analizzati nel mercato edilizio della zona di ubicazione, **tenendo conto di tutti i parametri funzionali, estetici, sociali che caratterizzano oltre l'immobile in senso stretto, anche la zona e l'edificio**.

Nella ricerca di mercato si terrà conto dei valori desunti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia delle Entrate, in funzione del Comune e della Zona di appartenenza dell'immobile da stimare.

Il valore di mercato, come determinato dall'Agenzia delle Entrate con provvedimento del 27/07/2017 si chiama **valore normale**.

La scelta dell'**OMI** quale fonte primaria di riferimento deriva dalla sua particolare attendibilità quale strumento di raccolta ed elaborazione statistica dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, dovuta soprattutto ai seguenti fattori:

- L'aggiornamento sistematico (semestrale) in funzione di quanto trascritto nella banca dati dei Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia (atti di compravendita), dei dati forniti dall'ufficio del Registro (contratti di locazione) delle informazioni provenienti dalle principali agenzie immobiliari a diffusione nazionale e locale;
- La suddivisione del territorio di indagine in un numero significativamente elevato di zone omogenee armonizzate con le microzone catastali (cioè interamente contenute in esse senza necessariamente coincidere con esse) e distinte in centrali (denotate come zone B), semicentrali (denotate come zone C), periferiche (denotate come zone D), suburbane (denotate come zone E), e rurali (denotate come zone R), suddivisione che garantisce una analisi sufficientemente dettagliata del mercato;
- La rilevazione dei prezzi di compravendita e di locazione, effettuata nell'ambito della medesima zona omogenea in funzione delle tipologie edilizie (residenziali, commerciali, industriali, ecc.) e la conseguente rigorosa trattazione statistica dei dati rilevati allo scopo di individuare – nell'ambito di ciascuna zona e tipologia – il più probabile intervallo di valori limite (massimo e minimo) con riferimento ai prezzi di compravendita al metro quadrato, ai canoni di locazione mensili per metro quadrato, ai saggi di fruttuosità e all'incidenza media del valore dell'area edificabile sul valore del costruito.

3.13.1.1. VALORE NORMALE DI UN BENE

Dalle schede contenute nella Banca dati dell'**OMI** è possibile, quindi, determinare il **valore normale di un immobile, espresso in euro/mq**, applicando dei coefficienti correttivi che tengono conto del taglio della superficie, del livello del piano e della categoria catastale, e questo secondo le modalità indicate nell'Allegato del provvedimento.

Il valore normale è dato dalla seguente formula:

$$\text{Valore normale} = \text{valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

dove:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val. OMI min} + (\text{Val. OMI max} - \text{Val. OMI min}) \times k$$

k = media ponderata di due coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) calcolato secondo la seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 K_2)/4$$

dove:

K1 (taglio superficie)	Coefficiente	K2 (livello di piano)	Coefficiente
Fino a 45 mq	1	Piano seminterrato	0
Oltre 46 mq fino a 70 mq	0,8	Piano terra	0,2
Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	Piano primo	0,4
Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	Piano intermedio	0,5
Oltre 150 mq	0	Piano ultimo	0,8
		Piano attico	1

Tabella 7 – Calcolo valore normale - Coefficienti correttivi

Tenendo conto della zona di ubicazione dell'immobile in esame (**via Indipendenza n. 16 - Mascalucia**), della tipologia immobiliare (**ville e villini**), dello stato di conservazione (**NORMALE**) dalla banca dati dell'OMI, relativamente **all'anno 2024 - semestre 2** (ultimo semestre di rilevamento, messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate), si ricavano **valori** compresi tra un minimo di **€/mq 950,00** ed un **massimo di €/mq 1.400,00** come riportato nella seguente tabella:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE							
Risultato dell'Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia:	Catania						
Comune:	Mascalucia						
Fascia/Zona:	Periferica/PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO URBANO:DE GASPERI-TREMESTIERI-ROMA/P-REGIONE SICILIANA						
Codice Zona:	D2						
Microzona:	3						
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili						
Destinazione:	Residenziale						
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e villini	Normale	950	1400	L	3,4	5,1	L

Tabella 8 – Rilevamento valori OMI per l'VILLE E VILLINI

Il coefficiente K è dato da:

$$K = (K1 + 3K2)/4 = (0 + 3 \times 0,6)/4 = 0,45$$

dove:

- K1=0 per superficie catastale oltre 150 mq (si considera la somma delle superfici catastali dei due beni oggetto di pignoramento)
- K2=0,6 in quanto l'immobile nel suo complesso è costituito da un piano seminterrato, un piano terra e da un primo piano

Quindi il valore normale unitario è uguale a:

$$\text{Valore normale unitario} = €/mq 950,00 + (1.400,00 - 950,00) \times 0,45 = €/mq 1.152,50$$

La categoria catastale dell'immobile è A/7 (abitazioni in villini) e quella OMI è Ville e villini: in questo caso non è necessario applicare un coefficiente correttivo.

3.13.1.2. COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Ogni immobile, per **caratteristiche intrinseche** (esposizione, luminosità, tipologia dell'edificio, distribuzione degli spazi interni, grado di finiture, condizioni degli impianti tecnologici, stato di conservazione ecc.) ed **estrinseche** (bacino di utenza, tipologia di utenza, ecc.) tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Per questo motivo è **importante applicare al valore normale tutta una serie di coefficienti di differenziazione fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame.**

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di seguito si descrivono i coefficienti di differenziazione elaborati ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento.

➤ **DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA**

1. **COEFFICIENTE POSIZIONALE DELLA ZONA**

Due sono le caratteristiche da prendere in considerazione: la **"centralità"** e la **"vicinanza"**.

Per quanto riguarda gli insediamenti residenziali **"centrale"** significa che l'immobile è situato vicino ad uno snodo importante di traffico, strategicamente vicino a uffici, attività socio-economiche, teatri, cinema, ecc., ovvero situato nel cuore della vita sociale, economica e culturale di una realtà urbana; mentre **"vicino"** si intende una abitazione posta nei pressi di qualcosa di particolare pregio storico, artistico, panoramico o naturale.

Il villino rappresenta **la porzione di una villetta bifamiliare, facente parte del complesso "Le piscine"** ubicato in contrada **Pompeo Vecchio**, nella parte ad ovest del Comune di **Mascalucia**, al confine con il territorio di San Pietro Clarenza, a nord, e con il comune di San Giovanni Galermo a sud (cfr. **Allegato 9 – Rilievo fotografico – Foto FO-1**).

Il Comune di Mascalucia è situato nella parte settentrionale della Città metropolitana di Catania ed è fisicamente inserito nell'hinterland catanese, di cui rappresenta uno dei comuni di "prima corona". Il suo territorio ha un'estensione di 16,28 km², uno dei più piccoli della sua provincia, e confina a nord con Nicolosi, a ovest con Belpasso e San Pietro Clarenza, a est con Pedara e Tremestieri Etneo, a sud con Gravina di Catania e con il quartiere catanese di San Giovanni Galermo.

L'area in cui sorge il villino è periferica, **a carattere prevalentemente residenziale**, a circa 2 km dal centro storico di Mascalucia. L'immobile in esame si trova in buona posizione rispetto alle principali arterie di collegamento con i comuni etnei limitrofi e la città di Catania.

Infatti, Mascalucia per la sua posizione geografica, costituisce un importante punto di passaggio per i veicoli provenienti da Catania e diretti verso altri comuni etnei, ed è attraversata dalle seguenti strade provinciali:

- strada provinciale 3 III, che tocca l'estrema parte occidentale del territorio e costituisce un'importante arteria di ingresso e uscita con San Pietro Clarenza;
- strada provinciale 4 II, detta anche "Nicolosi-Pedara", che tocca la parte settentrionale del territorio e collega Nicolosi con Pedara.
- strada provinciale 88, nei pressi di contrada Cisternazza, che conduce a San Pietro Clarenza
- strada provinciale 157, che attraversa contrada Ombra e costituisce un'importante arteria di ingresso e uscita con Pedara;
- strada provinciale 171, che inizia da Massannunziata, attraversa il territorio da est ad ovest nella parte nord, e conduce a Nicolosi.

Pertanto si è fissato il coefficiente di centralità pari a **1,00 (a1)** e un coefficiente di vicinanza pari a **1,00 (a2)**, dal momento che non si sono riscontrati in zona elementi di particolare importanza e richiamo. Moltiplicando i due coefficienti si ottiene:

$$\text{Coefficiente posizionale di zona (a)} = a1 \times a2 = 1,00$$

2. COEFFICIENTE FUNZIONALE DELLA ZONA

Le **"caratteristiche funzionali"** di una zona urbana coincidono con la dotazione di strutture pubbliche di cui essa è dotata: si parla di funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria. L'urbanizzazione "primaria" stabilisce le funzioni cui assolve la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima destinate a soddisfare i bisogni immediati dell'uomo. In pratica, le utenze primarie: la rete fognaria, idraulica, elettrica e impiantistica in generale, l'illuminazione, le strade, i marciapiedi ecc. La "secondaria" stabilisce le funzioni destinate a soddisfare, da parte della proprietà pubblica, i bisogni immateriali dell'uomo, quindi: gli spazi destinati all'istruzione, alla ricreazione, gli spazi verdi ecc. La "terziaria" stabilisce le funzioni destinate a soddisfare, derivanti da iniziativa privata, i medesimi bisogni visti per la secondaria, quindi: negozi, discoteche, cinema ecc.

Per l'immobile in esame la scrivente CTU ha indicato nelle seguenti tabella la presenza o assenza di tali funzioni, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo, sulla base di valori di rilevanza nazionale:

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELLA ZONA						
A basso impatto ambientale (b1)						
Dotazione Primaria		Dotazione secondaria		Dotazione Terziaria		
<input checked="" type="checkbox"/>	Fognatura	1,00	Scuole	1,05	Supermercati	1,02
<input checked="" type="checkbox"/>	Adduzione idrica	1,00	Giardini	0,95	Impianti sportivi	1,03
<input checked="" type="checkbox"/>	Linea elettrica	1,00	Linee di autobus	0,90	Cinema e Teatri	1,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Telefono	1,00	Stazione Ferroviaria	1,02	Circoli e ritrovi	1,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas	1,00	Metropolitana	1,00		
			Musei	1,00		
			Uffici postali	1,04		
			Posto di polizia	1,00		
				Coeff. Funzionale della zona (b1) A basso impatto amb.		
				1,00		

Tabella 9 – Coefficiente funzionale della zona (b1) - a basso impatto ambientale

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELLA ZONA					
Ad alto impatto ambientale (b2)					
Dotazione Primaria		Dotazione secondaria		Dotazione Terziaria	
Tralicci elettrici	1,00	Binari ferroviari		Discoteche	1,00
Depuratori	1,00	Ospedali		Stadio	1,00
Centrali di energia	1,00	Aeroporti		Industrie	1,00
Cimiteri	1,00	Carceri			
				Coeff. Funzionale della zona (b2)	
				Ad alto impatto amb.	
				1,00	

Tabella 10 – Coefficiente funzionale della zona (b2) - ad alto impatto ambientale

Moltiplicando i due coefficienti si ottiene:

$$\text{Coefficiente funzionale di zona (b)} = b1 \times b2 = 1,00$$

3. COEFFICIENTE ESTETICO DELLA ZONA

Si definisce come **“esteticamente rilevante”**, ai fini della formazione del valore immobiliare, ciò che rende “più vivibile” una zona rispetto al resto della città/paese in maniera inequivocabile. La maggiore o minore vivibilità si analizza da due diversi punti di vista: da “osservatore” della zona e da soggetto “fruitore” della stessa a seconda che le caratteristiche estetiche siano vissute dal loro esterno o dal loro interno. Si utilizza anche in questo caso una “scala nominale dicotomica”, dove l’influenza generale sulla formazione del valore immobiliare è semplicemente data dalla constatazione di “presenza” o di “assenza” di una generica qualità facilmente individuabile.

Per **“elemento naturale predominante”** s’intende un elemento naturale dall’influenza certa e universalmente riconoscibile sul contesto quale può essere un fiume, un lago, il mare ecc.. L’elemento naturale predominante incide sul valore immobiliare perché è esplicitamente ricercato da chi è interessato a quel parametro di bellezza. La “panoramicità” si può definire e considerare generale, soltanto quando è diffusa a tutta la zona in esame e non, invece, quando si possono cogliere solo dei semplici scorci da alcuni punti di essa, nel qual caso diventerà una caratteristica tipica per il solo immobile ivi situato. Anche l’“elemento artificiale”, per contro, si dovrà prendere negativamente in considerazione soltanto quando da tutta la zona in esame è possibile vedere elementi artificiali d’impatto visuale quali grattacieli, tralicci, grossi impianti di depurazione ecc. Si ritiene opportuno dare invece un valore positivo all’assenza completa di elementi artificiali di spicco in quanto è stata rilevata come caratteristica positiva della zona la possibilità, per chi vi abita, di non dover osservare quotidianamente gli obbrobi del progresso. Uno **“scorcio caratteristico”** si ha per quelle zone dal valore storico e dal pregio visivo di notevole entità. Per “attraversamento di zone artificiali”, infine, si considerano tutte quelle aree urbane degradate dal progresso incontrollato: rientrano quindi, al suo interno, zone industriali vicino alle abitazioni, incroci trafficati, zone coperte da fumi di scarico ecc.

La scrivente CTU ha indicato nella seguente tabella la presenza o assenza di elementi di visuale e fruizione, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo:

COEFFICIENTE ESTETICO DELLA ZONA		
Presenza di elementi estetici di visuale (c1)		
NO	Elemento naturale predominante	1,00
NO	Panoramicità	1,00
NO	Elemento artificiale predominante	1,00
		Coefficiente di visuale (c1)
		1,00
Presenza di elementi estetici di fruizione (c2)		
NO	Parco	1,00
NO	Scorci caratteristici	1,00
NO	Attraversamenti artificiali	1,00
		Coefficiente di fruizione (c2)
		1,00

Tabella 11 – Coefficiente estetico della zona (c)

Moltiplicando i due coefficienti si ottiene:

$$\text{Coefficiente estetico di zona (c)} = c1 \times c2 = 1,00$$

Quindi il **COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA** è dato dal seguente prodotto:

Coeff. posiz. di zona x Coeff. funz. di zona x Coeff. estetico di zona = 1,00 x 1,00 x 1,00 = **1,00**

➤ **DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELL'EDIFICIO**

Il criterio di valutazione dell'edificio è generalmente diviso in tre grandi categorie: **funzionale, estetico e di conservazione** a cui corrispondono altrettanti coefficienti d, e, f, g.

A differenza del "condominio" dove l'edificio rappresenta sempre un apparato di caratteristiche economiche estrinseche, perché "esterne" all'unità immobiliare esclusiva e oggetto della stima, nel caso di **"proprietà esclusiva"** l'edificio rappresenta, invece, un insieme di caratteristiche intrinseche al pari di quelle relative all'unità immobiliare.

1. **COEFFICIENTE FUNZIONALE DELL'EDIFICIO**

Nell'edificio, ove è situata l'unità immobiliare in esame, esistono i seguenti impianti di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto citofonico, impianto telefonico. È presente l'impianto di riscaldamento autonomo e nelle camere da letto le pompe di calore per il condizionamento estivo e invernale. L'immobile è dotato di un giardino di pertinenza di superficie pari a circa 500 mq, con relativo impianto di irrigazione, e di una piscina scoperta, interrata, di forma rettangolare e della superficie di circa 25 mq.

La scrivente CTU ha indicato nella seguente tabella la presenza o assenza degli impianti, attribuendo il relativo coefficiente di differenziazione idoneo, sulla base dei valori di rilevanza nazionale:

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELL'EDIFICIO		
Impianto idraulico	SI	
Impianto elettrico	SI	
Impianto del gas	SI	
Impianto del telefono	SI	
Impianto del citofono	SI	
Impianto ascensore		NO
Impianto di riscaldamento	SI	
Impianto di condizionamento	SI	
Piscina	SI	
Palestra		NO
Campi da tennis		NO
Campo da golf		NO
Giardino privato	SI	

Tabella 12 – Coefficiente funzionale dell'edificio (d)

Questa situazione nell'insieme restituisce un **coefficiente funzionale dell'edificio (d)** pari a **1,04**.

2. COEFFICIENTE ESTETICO DELL'EDIFICIO

Nei **parametri estetici** si considerano tutte le caratteristiche aventi spessore architettonico in un edificio analizzandolo nei suoi singoli elementi, prevedendo tre differenti livelli di giudizio:

- **“mediocre” o “elemento insignificante”** che non qualifica l'edificio oppure addirittura lo squalifica. Corrisponde al mediocre un elemento estetico che è neutro e, quindi, non si distanza dalla media di zona. In alcuni casi si può avere un elemento che si distanza in negativo e in tal caso questo squalifica l'edificio;
- **“pregevole”**, elemento estetico che si percepisce come ordinato e si comporta in modo positivo, ancorché moderatamente, nei confronti della qualificazione estetica dell'edificio rispetto alla media della zona, oppure, per alcuni elementi, si ha una qualificazione neutra che non si distanza dalla media di zona;
- **“artistico”**, elemento notevole o di valore e che indubbiamente si percepisce in maniera positiva rispetto alla media di zona. L'elemento artistico rende l'edificio gradevole e appetibile per l'abitazione personale.

La scrivente CTU ha espresso nella seguente tabella un giudizio sugli elementi architettonici, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo:

COEFFICIENTE ESTETICO DELL'EDIFICIO	
Estetica della facciata	PREGEVOLE
Decorazioni e ornamenti	PREGEVOLE
Estetica accesso all'abitazione	MEDIOCRE
Estetica portone villino	MEDIOCRE
Composizione architettonica	PREGEVOLE
Fama del progettista	PREGEVOLE

Tabella 13 – Coefficiente estetico dell'edificio (e)

Questa situazione nell'insieme restituisce un **coefficiente estetico dell'edificio (e)** pari a 1,05

3. COEFFICIENTE SOCIALE DELL'EDIFICIO

L'aspetto sociale è una caratteristica del vivere comune e, quindi, come tale non può essere che riferita solo all'edificio condominiale, mentre si può eliminare completamente dalle caratteristiche che possono incidere sul valore immobiliare dell'edificio "esclusivo".

Questa situazione nell'insieme restituisce un **coefficiente sociale dell'edificio (f)** pari a 1,00.

4. COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

È l'aspetto che viene preso in considerazione con maggior attenzione, in quanto una **cattiva conservazione implica maggiori oneri di spesa per il ripristino funzionale degli elementi dell'edificio**.

A differenza dell'edificio condominiale, nel caso di edificio con proprietà esclusiva, ovvero riferito ad abitazione unifamiliare, le spese di conservazione, ancorché siano più controllabili perché decise dallo stesso proprietario e, quindi, non obbligato a rimettersi alle decisioni dell'assemblea condominiale, saranno però comunque da eseguire prima o poi e saranno peraltro da sostenere interamente in prima persona.

L'edificio in cui è posto l'immobile in esame appare in ottimo stato di conservazione e manutenzione, così come il giardino arricchito con alberi e piante ornamentali, di circa **500 mq** che è caratterizzato dalla presenza di una **piscina interrata di forma rettangolare** della superficie **di circa 25 mq**, da una zona barbecue con cucina in muratura e da un'ampia area pavimentata realizzata in pietra naturale, così come i vialetti, che circonda la piscina ed è caratterizzata da una zona ombreggiata grazie ad una pergola in legno.

Quindi, sulla base dei valori di rilevanza nazionale, si è stabilito un **coefficiente conservativo (g)** pari ad 1,05.

Quindi il **COEFFICIENTE GLOBALE DELL'EDIFICIO (k₂)** è dato dal seguente prodotto:

$$\text{Coeff. funzionale} \times \text{Coeff. estetico} \times \text{Coeff. sociale} = 1,04 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,05 = 1,15$$

➤ DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELL'IMMOBILE

Il criterio di valutazione dell'immobile è generalmente diviso in cinque grandi categorie: **funzionale, estetico, posizionale, dimensionale e di conservazione**, a cui corrispondono i coefficienti: **h, i, l, m, n**.

1. COEFFICIENTE FUNZIONALE DELL'IMMOBILE

La **“funzionalità”** di un immobile si interpreta come riflessione sul valore delle scelte progettuali ovvero nella maggiore o minore possibilità di usufruire correttamente dell'abitazione.

Le caratteristiche di cui tener conto sono: il “grado d'illuminazione”, cioè la quantità di superfici trasparenti presenti e in grado di far passare la luce all'interno dei vani; il “grado d'insolazione”, la quantità di ore di irraggiamento solare diretto delle facciate a contatto con l'esterno; la “dimensione” e “disposizione” degli ambienti, vale a dire il grado di correttezza della quantità di superfici in relazione alla loro destinazione d'uso e della loro successione all'interno dell'alloggio; il numero di “zone morte”, cioè aree senza possibilità di un utilizzo funzionale; la presenza di “vani accessori” per il deposito; la “qualità dei servizi” (bagni) e della “cucina” e, infine, la “classe energetica” cui appartiene l'abitazione.

La scrivente CTU riporta le caratteristiche funzionali dell'immobile in esame nella seguente tabella:



Illuminazione	<ul style="list-style-type: none"> - Tutti gli ambienti hanno almeno una finestra? <p>Sia al piano terra che al piano primo tutti i vani sono dotati di finestra e/o porta finestra, mentre al piano seminterrato soltanto i vani destinati a sala d'attesa e a bagno, godono dell'illuminazione naturale fornita da un finestra, nel bagno, e da una parete in vetrocemento, nella sala d'attesa.</p>
	<p>Tutti gli ambienti hanno un rapporto aero-illuminante superiore a 1/8</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza Utile stanze <p>Sia al piano terra, sia al piano primo che al piano seminterrato l'altezza utile è pari a 2,90 m.</p>
Insolazione	<ul style="list-style-type: none"> - Nella zona giorno per quante ore è presente il sole? <p>Per valutare l'insolazione si fa riferimento al soggiorno e vani omologhi della "zona giorno". L'unità immobiliare può considerarsi normalmente soleggiata dal momento che la zona giorno, posta al piano terra, è ragionevolmente irradiata dal sole oltre le sei ore fino ad otto ore durante la primavera.</p>
Dimensione Ambienti	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie ambienti <p>I vani dell'immobile posti al piano terra e al piano primo rispettano i requisiti dimensionali e igienico-sanitario privisti affinché la vivibilità e la funzionalità degli ambienti sia garantita. Al piano seminterrato, ex garage di pertinenza del villino, i parametri non sono soddisfatti dal momento che i vani a questo piano sono stati ricavati in un garage.</p>
Distribuzione Ambienti	<ul style="list-style-type: none"> - Separazione tra zona giorno e zona notte? <p>Al piano terra si trovano il salone e la cucina, rappresentando la zona giorno del villino, mentre al primo piano si trovano le tre camere da letto</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cucina e soggiorno contigui? <p>Al piano terra la cucina è direttamente collegata al salone attraverso un'apertura che è stata ricavata nella muratura.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bagno in zona notte? <p>Al piano primo c'è un solo bagno a disposizione per tre camere da letto.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privacy per ogni ambiente? <p>si</p> <ul style="list-style-type: none"> - Esiste disimpegno all'ingresso? <p>No</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambienti di Forma regolare e Quadrata? <p>Forma regolare</p> <ul style="list-style-type: none"> - Percorsi ridotti all'essenziale? <p>si</p>
Zone Morte	<ul style="list-style-type: none"> - Zone della casa senza una specifica funzione? <p>No</p>
Ambienti di Deposito	<ul style="list-style-type: none"> - Esistono ripostigli? <p>Si, al piano primo una porzione del corridoio è stata chiusa semplicemente con una porta, per realizzare un piccolo ripostiglio</p>
Qualità dei Servizi	<ul style="list-style-type: none"> - Quanti Bagni? <p>Al piano terra è presente un bagno/lavanderia dotato di wc, bidè, doccia, lavabo integrato nel mobile e zona lavanderia con lavatrice e asciugatrice, della superficie di circa 9,00 mq, con finestra prospiciente il lato sud del fabbricato. Al piano primo, salendo le scale il bagno si trova sulla sinistra, esposto a nord, di superficie pari a circa 6,00 mq con altezza netta di 2,90 m. Il bagno è composto da una vasca idromassaggio, un wc, un bidet e un lavabo integrato nel mobile. Anche al piano seminterrato si trova un bagno, al quale si accede dalla sala d'attesa ed è composto da un wc, un bidet e un lavabo a colonna.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualità servizi? <p>La qualità dei servizi è da ritenersi normale.</p>
Qualità Cucina	<ul style="list-style-type: none"> - Sviluppo perimetrale cucina: <p>La cucina è un ampio vano realizzato in una veranda chiusa con pilastri e muri rivestiti in pietra, di superficie pari a circa 36,00 mq e altezza netta di 2,50 m, costruita chiudendo una parte dello spazio esterno, in adiacenza al locale destinato originariamente alla cucina/soggiorno. In questa zona dell'immobile non è presente l'impianto del gas e l'alimentazione dei fuochi in cucina avviene attraverso la bombola di gas. L'illuminazione artificiale è fornita dai faretti disposti nel controsoffitto e mentre quella naturale è fornita dalle ampie finestrelle che si affacciano direttamente sul giardino. In cucina è presente una porta in ferro che rappresenta un accesso secondario all'immobile dall'ampio terrazzo pavimentato coperto da una pergola in legno</p> <p>La cucina ha un'ottima disposizione ai fini dell'installazione degli elettrodomestici</p>

Tabella 14 – Caratteristiche funzionali dell'immobile

Sulla base di quanto sopra descritto e dell'elaborazione in funzione di valori di rilevanza nazionale il **coefficiente funzionale dell'immobile (h)** risulta pari a 1,10

2. COEFFICIENTE ESTETICO DELL'IMMOBILE

L'aspetto estetico di un immobile non è da confondersi con lo stato di conservazione dello stesso, il quale coincide con il livello di manutenzione dei singoli elementi che lo compongono.

Dal punto di vista estetico si valutano quegli **aspetti di bellezza e unicità**, se vi sono, dei singoli elementi architettonici che definiscono un immobile.

La scrivente C.T.U. riporta le caratteristiche estetiche dell'immobile nella seguente tabella:

INGRESSO AL VILLINO	L'accesso pedonale all'area in cui si trova il villino oggetto di stima, avviene direttamente dalla via Indipendenza attraverso un portoncino in ferro, attraverso una rampa di gradini in salita, rifinita in pietra naturale, e percorrendo poi un vialetto per raggiungere la zona piscina e l'ampio terrazzo completamente piastrellato sul quale si affaccia l'ingresso principale all'immobile. Da lato nord il fabbricato si trova ad un livello più alto rispetto a quello della strada, per effetto del terrazzamento del terreno. All'interno del villino si accede attraverso una porta blindata ad una sola anta o direttamente dalla cucina ricavata nella veranda chiusa. Il villino è dotato anche di un secondo accesso dalla via Indipendenza, carrabile, fruibile attraverso un cancello elettrico, in ferro, dal quale si accede mediante rampa al garage seminterrato destinato a studio tricologico. Il giardino, in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, arricchito con alberi e piante ornamentali, di circa 500 mq è caratterizzato dalla presenza di una piscina interrata di forma rettangolare della superficie di circa 25 mq, da una zona barbecue con cucina in muratura e da un'ampia area pavimentata realizzata in pietra naturale, così come i vialetti, che circonda la piscina ed è caratterizzata da una zona ombreggiata grazie ad una pergola in legno.
PIANO TERRA	Al piano terra la pavimentazione è realizzata con mattonelle in gres porcellanato di forma quadrata e di colore chiaro, ma nella cucina la piastrella ha una dimensione e un colore leggermente diverso rispetto al salone, proprio per il fatto che è stata realizzata in un secondo momento rispetto alla costruzione dell'intero immobile, così come nel bagno presente a questo piano, in cui la pavimentazione è realizzata con piastrelle sempre in gres porcellanato ma di colore marrone scuro, segno anche questo di una ristrutturazione successiva (unificazione del bagno e del disimpegno). Al piano terra la cucina e il salone sono messi in comunicazione diretta. L'unica porta interna presente è quella del bagno, in legno, bianca, funzionante e in buone condizioni. Gli infissi esterni sono dotati tutti di scuri e sono realizzati in pvc. Le pareti del bagno sono rivestite con il mosaico fino ad un'altezza da terra di 1,30 m in corrispondenza del wc e del bidet; il rivestimento in piastrelle raggiunge l'altezza dei 2,00 in corrispondenza della doccia. Le pareti dei vani, così come i soffitti, sono intonacati e tinteggiati e appaiono in buone condizioni di conservazione;
PIANO PRIMO	Al piano primo si accede tramite una scala, rivestita in piastrelle, in buone condizioni. La pavimentazione è realizzata con il parquet tradizionale di colore marrone scuro in tutti i vani, tranne nel bagno dove è presente il mosaico sia a pavimento sia a rivestimento, anche se di colore diverso. Le porte interne in legno sono funzionanti e in buone condizioni. Anche al piano primo gli infissi esterni sono dotati tutti di scuri e sono in pvc. Le pareti dei vani, così come i soffitti, sono intonacati e tinteggiati e appaiono in buone condizioni di conservazione.
PIANO SEMINTERRATO	Al piano seminterrato si accede tramite una scala, rivestita in piastrelle, in buone condizioni. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato, di forma quadrata, di colore bianco tranne nel vano destinato a uffici in cui la piastrella è di colore marrone scuro ed è stata utilizzata anche a rivestimento fino ad un'altezza di circa 1,80 m. Le porte interne in laminato sono funzionanti e in buone condizioni. Le pareti dei vani, così come i soffitti, sono intonacati e tinteggiati e appaiono in buone condizioni di conservazione.
IMPIANTI	Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico, idraulico, citofonico. In tutti i vani sono presenti radiatori in alluminio, tranne nella cucina; a parere della scrivente, occorre fare effettuare una verifica da ditte specializzate per il rilascio delle relative certificazioni di conformità che allo stato attuale sono assenti.

Tabella 15 – Caratteristiche estetiche dell'immobile

Sulla base di quanto sopra descritto e dell'elaborazione in funzione di valori di rilevanza nazionale il **coefficiente estetico dell'immobile (i)** risulta pari a **1,05**

3. COEFFICIENTE POSIZIONALE DELL'IMMOBILE

L'immobile in esame è costituito da un'abitazione in villino con 2 piani fuori terra (piano terra e primo piano) che si affacciano sul giardino di pertinenza, ed un piano seminterrato, ex garage, destinato a studio tricologico al quale è possibile accedere, oltreché dalla scala interna, anche dalla via Indipendenza. L'unità immobiliare è dotata di due balconi. Sia l'ingresso pedonale, sia l'ingresso carrabile sono posti sulla via Indipendenza. Il **coefficiente posizionale dell'immobile (I)** risulta pari a **1,00**.

4. COEFFICIENTE DIMENSIONALE DELL'IMMOBILE

Il taglio dimensionale dell'immobile (si considera solo la superficie commerciale relativa ai vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali) è oltre i 150 mq. Il **coefficiente dimensionale dell'immobile (m)** risulta pari a **1,00**.

5. COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Durante il sopralluogo del 09/11/2024 la scrivente CTU ha rilevato che le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono da considerarsi complessivamente ottime.

Sulla base di quanto sopra descritto e dell'elaborazione in funzione di valori di rilevanza nazionale si è stabilito un **coefficiente di conservazione dell'immobile (n)** pari a **1,06**.

Quindi il **COEFFICIENTE GLOBALE DELL'IMMOBILE** è dato dal seguente prodotto:

Coeff. funzionale immob. x Coeff. estetico immob. x Coeff. posiz. immob. x Coeff. dimens. immob. x Coeff. conserv. immob. = $1,10 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,06 = 1,22$

Si riassumono di seguito i coeffienti di differenziazione:

RIEPILOGO COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	
COEFFICIENTE GLOBALE DELLA ZONA	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE DELL'EDIFICIO	1,15
COEFFICIENTE GLOBALE DELL'IMMOBILE	1,22

Tabella 16 – Coefficienti di differenziazione

Moltiplicando i tre coefficienti si ottiene il **COEFFICIENTE GLOBALE DI VALUTAZIONE DEL VILLINO PER CIVILE ABITAZIONE CON EX GARAGE DI PERTINENZA E GIARDINO CON PISCINA DI 500 MQ** che risulta pari a:

COEFFICIENTE GLOBALE DI RIVALUTAZIONE/SVALUTAZIONE DELL'IMMOBILE
1,40

Tabella 17 – Coefficiente globale di valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento

3.13.1.3. GIUDIZIO DI STIMA SECONDO IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Tenendo conto di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il valore normale unitario “corretto” del bene oggetto di pignoramento (VILLINO PER CIVILE ABITAZIONE CON EX GARAGE DI PERTINENZA E GIARDINO CON PISCINA DI 500 MQ) è calcolato, dunque, moltiplicando il valore normale unitario per il coefficiente globale di valutazione dell'immobile ovvero:

Valore normale unitario “corretto” = €/mq 1.152,50 x 1,40 = €/mq 1.613,50

Moltiplicando il valore unitario "corretto" per la **superficie commerciale** del bene oggetto di **pignoramento** pari a **280 mq** si ottiene **il più probabile valore di mercato dell'immobile** oggetto di stima, ovvero:

Valore (METODO SINTETICO-COMPARATIVO) = €/mq 1.613,50 x 280 mq = € 451.780,00

3.13.2. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il metodo di stima secondo capitalizzazione dei redditi presuppone un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di produrre; il valore di mercato è, infatti, stimato come rapporto tra il reddito annuale dell'immobile ed un opportuno saggio di capitalizzazione. Tale parametro tiene conto del prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico e del livello di rischio connesso all'investimento immobiliare. Il metodo di stima prevede il seguente schema operativo:

- Calcolo del Reddito annuale lordo prodotto dall'immobile;
- Quantificazione delle spese da detrarre al reddito lordo e calcolo del reddito annuale netto;
- Calcolo del saggio di capitalizzazione medio relativo alla zona in cui il bene è collocato;
- Calcolo saggio capitalizzazione;
- Stima del più probabile valore di mercato

3.13.2.1. CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO (RL)

Tenendo conto della zona di ubicazione dell'immobile in esame (**via indipendenza n. 16 - Mascalucia**), della tipologia immobiliare (**ville e villini**), dello stato di conservazione (**NORMALE**) dalla banca dati dell'OMI, relativamente **all'anno 2024 - semestre 2** (ultimo semestre di rilevamento, messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate), si ricavano **valori di locazione** compresi tra un **minimo** di **€/mq x mese 3,4** ed un **massimo** di **€/mq x mese 5,1** come riportato nella seguente tabella:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE							
Risultato dell'Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia:	Catania						
Comune:	Mascalucia						
Fascia/Zona:	Periferica/PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO URBANO:DE GASPERI-TREMESTIERI-ROMA/P-REGIONE SICILIANA						
Codice Zona:	D2						
Microzona:	3						
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili						
Destinazione:	Residenziale						
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e villini	Normale	950	1400	L	3,4	5,1	L

Tabella 18 – Rilevamento valori OMI per l'VILLE E VILLINI

Considerando il valore medio delle quotazioni OMI, ovvero **€/mq x mese 4,25** e la superficie commerciale dell'immobile pari a **280 mq**, il reddito lordo annuo è dato da:

$$R_L = €/mq x mese 4,25 \times 280 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = €/anno 14.280,00$$

3.13.2.2. SPESE IN DETRAZIONE

Le spese in detrazione sono stimate in base alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo (*Teoria e metodo dell'estimo urbano*, 1996) riportate nella seguente tabella:

Spese in detrazione	Minimo	Massimo	Media
Manutenzione	2,00%	6,00%	4,00%
Servizi	2,00%	5,00%	3,50%
Inesigibilità	1,00%	3,00%	2,00%
Assicurazioni	0,50%	0,50%	0,50%
Ammortamento	1,00%	2,50%	1,75%
Amministrazione	1,00%	3,00%	2,00%
Imposte	11,25%	11,25%	11,25%
Totale	18,75%	31,25%	25,00%

Tabella 19 – Spese in detrazione (cfr. Almerico Realfonzo)

In particolare per l'immobile in esame si assumono le seguenti percentuali:

Spese in detrazione	Valore	Motivazione
Manutenzione	6,00%	La scrivente C.T.U. ha rilevato durante il sopralluogo che le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono da considerarsi ottime
Servizi	0,00%	Trattasi di proprietà esclusiva
Inesigibilità	3,00%	E' la quota di rischio che grava a carico della proprietà per particolari periodi di crisi economica
Assicurazioni	0,50%	E' il costo dei premi annui pagati per le polizze gravanti sull'unità immobiliare. Il numero e il tipo di contratti assicurativi da stipulare, sulla base dei quali, poi, determinare il costo di queste spese, deve essere fissato in modo da coprire la più ampia rosa di rischi possibili. In genere per avere una copertura completa la percentuale d'incidenza della quota assicurativa è del 0,5%
Ammortamento	1,00%	E' la quota annua che il proprietario dovrebbe accantonare per ricostituire il valore capitale dell'unità immobiliare. In genere si considera la percentuale d'incidenza minima
Amministrazione	0,00%	Trattasi di proprietà esclusiva
Imposte	11,75%	Quota media di mercato
Totale (D_T)	22,25%	

Tabella 20 – Spese in detrazione (DT) per l'immobile in esame

Il reddito annuale netto **R_N** è dato dalla seguente formula:

$$R_N = R_L \times (1 - D_T) = €/anno 14.280,00 \times (1 - 0,2225) = €/anno 11.102,70$$

3.13.2.3. STIMA DEL SAGGIO MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE

La stima del parametro, in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, è stata fatta come media tra il valore suggerito da Orefice (*Estimo, Volume II, 1996*), ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche ed il valore calcolato tramite i dati forniti dall'OMI.

In particolare il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato: Mascalucia è un comune della città metropolitana di Catania di medie dimensioni, con circa 32.000 abitanti e pertanto si assume un saggio di capitalizzazione netto S_1 pari al valore medio di **2,50 %**.

Saggio di capitalizzazione netto			
	Minimo (%)	Massimo (%)	Medio (%)
Centro di grande dimensioni	0,50%	4,50%	2,50%
Centro di media dimensioni	1,00%	4,00%	2,50%
Centro di limitata dimensioni	1,50%	5,50%	3,50%

Tabella 21 – Saggio di capitalizzazione netto – fonte “Estimo, Volume II, 1996” di Orefice Marcello

Ad integrazione del valore tabellato, precedentemente assunto, è possibile stimare il tasso medio di capitalizzazione, elaborando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di seguito riportati:

	(V) Vendita €/mq		(L) Locazione €/mq mese	
	Min	Max	Min	Max
Ville e villini	950	1400	3,4	5,1

Tabella 22 – Valori OMI Zona D2 Semestre 2 – Anno 2024

Tali valori, poiché riferiti alla zona in cui risiede l'immobile oggetto di stima, permettono di affinare il valore del saggio suggerito da Orefice. Ipotizzando una superficie lorda di vendita/locazione pari a 100 mq (la superficie è ininfluente ai fini del calcolo) e spese di detrazione pari al **22,25 %** del reddito lordo si ottengono i seguenti risultati:

	V _V		R _L		R _N		S	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Ville e villini	95000	140000	4080	6120	3172,2	4758,3	0,03339	0,03399

Tabella 23 – Valori per il calcolo del saggio di capitalizzazione SOMI

dove:

$$V_V = \text{valore di vendita} = (V) \times 100 \text{ [€]}$$

$$R_L = \text{Reddito annuo lordo} = (L) \times 100 \times 12 \text{ [€/anno]}$$

$$R_N = \text{Reddito annuo netto} = (R_L) \times (1-0,2225) \text{ [€/anno]}$$

$$S = \text{saggio di capitalizzazione netto} = R_N / V_V$$

Il saggio di capitalizzazione medio della zona D2 (OMI) è dato da:

$$S_{OMI} = (0,03339 + 0,03339)/2 = 0,03369 = 3,37 \%$$

Il saggio di capitalizzazione medio riferito alla zona D2 del Comune di Mascalucia in cui è ubicato l'immobile, è assunto quindi pari al valore medio dei saggi sinora stimati:

$$S_M = (S_1 + S_{OMI})/2 = (0,0250 + 0,03369)/2 = 0,02934 = 2,93 \%$$

3.13.2.4. GIUDIZIO DI STIMA SECONDO IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Tenendo conto di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il **più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento (VILLINO PER CIVILE ABITAZIONE CON EX GARAGE DI PERTINENZA E GIARDINO CON PISCINA DI 500 MQ)** è stimato come rapporto tra il reddito annuale netto ed il saggio di capitalizzazione, ovvero:

Valore (METODO CAPITALIZZAZIONE REDDITI) = €/anno 11.102,70/0,02934 = € 378.415,13
--

3.13.3. STIMA PER INDAGINE DI MERCATO

Il valore dell'unità commerciale in esame si ottiene facendo riferimento agli attuali valori di mercato raccolti attraverso un'accurata indagine di mercato, finalizzata alla ricerca, nella zona di riferimento e in quelle adiacenti, di immobili con caratteristiche similari al bene oggetto di stima.

Nella seguente tabella vengono riportati i dati ricavati da inserzioni su siti autorevoli nel settore immobiliare, con riferimento al periodo in cui viene effettuata la presente stima, ricavando il prezzo medio per unità di superficie che, moltiplicato per la superficie commerciale del bene oggetto di pignoramento, fornisce il più probabile prezzo di mercato per immobili in condizioni normali:

CAMPIONE DI INSERZIONI IMMOBILIARI RELATIVO ALLE OFFERTE DI VENDITA VILLINO PER CIVILE ABITAZIONE CON EX GARAGE DI PERTINENZA E GIARDINO CON PISCINA DI 500 MQ SITO IN VIA INDEPENDENZA 16 - MASCALUCIA (CT)						
N.	AGENZIA IMMOBILIARE	DATA INSERZIONE	CARATTERISTICHE	INDIRIZZO	SUPERFICIE (MQ)	PREZZO DI VENDITA
1	MARCHESE IMMOBILIARE	25/03/2025	Mascalucia bassa villa singola mq. 370 circa terreno mq. 700 ottime condizioni la villa è stata rinnovata da recentemente col bonus energetico 110 è stato fatto il cappotto termico ed è stato installato il solare termico con piscina	Via Roma, Centro, Mascalucia	370,00	€ 470.000,00
2	REMAX PLATINUM	12/02/2025	La villa si estende su di una superficie di circa 360 mq disposta su tre elevazioni oltre ad un garage di circa 65 mq. È stata costruita negli anni 2000 su un lotto di circa 650 mq. e si compone come segue: P.T. Ingresso su un disimpegno, ampio salone dove ci si può affacciare su un balcone terrazzato. Un piccolo disimpegno ci porta nella zona dei servizi dove troviamo una comoda cucina soggiorno con affaccio su un ampio terrazzo a livello e una scala circolare che ci porta alla zona taverna e garage. Il bagno ed una comoda lavandaia completano il piano terra. P.P. La zona notte, che si accede tramite una scala semicircolare che costeggia il garage, è composta da una camera matrimoniale con cabina armadio, bagno con vasca e doccia, due camere da letto, una stanza studi sul quale si può ricavare una terza camera da letto con terrazzo, ed un bagno. P.S. Nella zona taverna troviamo una ampia cucina soggiorno con affaccio su un elegante patio un bagno ed un garage di circa 65 mq. L'immobile ha uno spazio esterno di circa 400 mq dove troviamo una piscina, un patio, aree terrazzate e spazi verdi ben curati.	Via Elio Vittorini 3, Centro, Mascalucia	360,00	€ 500.000,00
3	TOSCANO	18/02/2025	A Mascalucia, precisamente in Via Indipendenza, splendida villa circondata da un ampio e curato giardino. L'immobile si compone di un ingresso pedonale che conduce all'interno della struttura che si sviluppa su tre livelli. Al piano terra si trova un ampio salone doppiò con affaccio sul terrazzo con vista sul giardino di c. ca 100mq, un vano servito da balcone comunicante con il secondo terrazzino, un primo servizio finestrato. Il piano sottostante è composto da un'ampia zona giorno con camino funzionante, una cucina a vista, un secondo bagno ed un ripostiglio. La zona giorno è servita da un letto terrazzo dove troviamo	Via Indipendenza a Mascalucia	270,00	€ 490.000,00
4	PREMIA HOME	20/03/2025	A Mascalucia in via Indipendenza, 11. Premia Home propone in vendita una Villa indipendente di totali 350 mq, con spazio esterno di 650 mq su quattro livelli già divisa in due unità immobiliari, ognuna con proprio ingresso, così divise: - al piano terra troviamo una grande cucina collegata al salone, bagno e due ripostigli. La cucina gode di affaccio sul cortile di pertinenza. Da una comoda scala posta nel salone si accede al piano primo e ad un disimpegno da cui si distribuiscono, 3 camere da letto di cui una padronale con bagno e piccolo ripostiglio, un bagno ed una lavandaia. Tutte le camere da letto godono di affaccio su terrazzo. - da altro ingresso indipendente al piano primo si accede su ampio salone da cui si distribuiscono la cucina, una camera da letto un bagno. Dal salone si accede al locale mansardato dotato di un terrazzo di mq 33. I dettagli interni sono stati attentamente curati e rifinati, tanto da rendere l'insieme ancor più esclusivo e particolare. Gli infissi in alluminio preverniciato e vetrocamera sono di ottima fattura e di nuova installazione ed esternamente sono protetti da tapparelle elettriche. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo e impianto d'allarme. Tutte le pareti ed i soffitti risultano finemente intagliati e impreziositi da controsoffitti con illuminazione. Una parte degli spazi esterni sono da rifinire. Per migliorare il comfort abitativo in tutta la villa è stato realizzato il cappotto termico. Questa villa è un'opportunità imperdibile per chi cerca una soluzione abitativa spaziosa e ben posizionata. Contattateci per maggiori informazioni e per organizzare una visita.	Via Indipendenza 11 a Mascalucia	441,00	€ 499.000,00
MEDIA VALORI (€/MQ)						€ 1.401,37

Tabella 24 – Campione di inserzioni immobiliari

3.13.3.1. GIUDIZIO DI STIMA SECONDO IL METODO DELL'INDAGINE DI MERCATO

Moltiplicando il valore medio di mercato per la superficie commerciale dell'immobile pari a **280 mq** si ottiene il **più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento (VILLINO PER CIVILE ABITAZIONE CON EX GARAGE DI PERTINENZA E GIARDINO CON PISCINA DI 500 MQ)**, ovvero:

$$\text{Valore (INDAGINE DI MERCATO)} = \text{€/mq } 1.401,37 \times 280 \text{ mq} = \text{€ } 392.383,60$$

3.13.4. STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

A parere della scrivente CTU il **più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento (VILLINO PER CIVILE ABITAZIONE CON EX GARAGE DI PERTINENZA E GIARDINO CON PISCINA DI 500 MQ)** è dato dalla media aritmetica dei valori stimati attraverso il metodo sintetico – comparativo, quello per capitalizzazione dei redditi e quello per indagine di mercato, ovvero:

STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO VILLINO PER CIVILE ABITAZIONE CON EX GARAGE DI PERTINENZA E GIARDINO CON PISCINA DI 500 MQ SITO IN VIA INDEPENDENZA N. 16, MASCALUCIA (CT)			
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO			
STIMA SINTETICO- COMPARATIVA	STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	STIMA PER INDAGINE DI MERCATO	STIMA DELL'IMMOBILE (Valore medio)
Euro 451.780,00	Euro 378.415,13	Euro 392.383,60	Euro 407.500,00

Tabella 24 – Valore più probabile di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento

Al fine di ottenere il **valore finale del bene oggetto di pignoramento** occorre applicare le seguenti detrazioni:

- 1) detrarre dal valore di mercato le somme necessarie per sanare gli abusi edili ovvero:

AL PIANO TERRA

- Sanzione pecuniaria realizzazione cucina: **euro 30.984**
- Diritti di segreteria e di istruttoria: **euro 200,00**
- Cila in sanatoria per la regolarizzazione urbanistica degli interventi edili per opere interne (abbattimento tramezzo per bagno): **euro 1.000,00**

AL PIANO SEMINTERRATO

- Oneri urbanizzazione per cambio di destinazione d'uso del garage: **euro 6.000**
- Diritti di segreteria e di istruttoria: **euro 200,00**

- 2) detrarre dal valore di mercato il costo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali e la variazione catastale del garage che si stima pari ad **€ 1.500,00**;

- 3) detrarre dal valore di mercato il costo della pratica SCA e di tutta la documentazione richiesta per il rilascio del certificato di agibilità che si stima pari ad € 2.000,00;
- 4) detrarre dal valore di mercato dell'immobile **la riduzione, nella misura del 15 % del valore stimato, dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.**

Quindi il **valore di mercato del bene oggetto di pignoramento**, al netto delle sopra descritte detrazioni, come si desume dalla successiva tabella, è dato da:

Valore di mercato del bene oggetto di pignoramento (valore arrotondato) = € 304.500,00

STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO VILLINO PER CIVILE ABITAZIONE CON EX GARAGE DI PERTINENZA E GIARDINO CON PISCINA DI 500 MQ SITO IN VIA INDEPENDENZA 16 - MASCALUCIA (CT) VALORE DI MERCATO		
DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO (VALORE MEDIO)	
Villino per civile abitazione con ex garage di pertinenza e giardino con piscina di 500 mq	€ 407.500,00	
Riduzione per sanzione pecuniaria cucina	€ 31.184,00	
Riduzione per cila in sanatoria per la regolarizzazione urbanistica degli interventi edili per opere interne (abbattimento tramezzo per bagno)	€ 1.000,00	
Riduzione per oneri urbanizzazione dovuti per il cambio di destinazione d'uso del garage	€ 6.200,00	
Riduzione per aggiornamento delle planimetrie catastali e per la variazione catastale del garage	€ 1.500,00	
Riduzione per pratica SCA e di tutta la documentazione richiesta per il rilascio del certificato di agibilità	€ 2.000,00	
Riduzione del 15% dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 61.125,00	
Valore di mercato del bene oggetto di pignoramento	€ 304.491,00	
Valore di mercato del bene oggetto di pignoramento (valore arrotondato)	€ 304.500,00	

Tabella 25 –Valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento

3.14. Quesito n: 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

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche dell'immobile oggetto di pignoramento la sottoscritta CTU ritiene che il **bene vada venduto in unico lotto** secondo il seguente **piano di vendita**:

- **LOTTO UNICO: VILLINO PER CIVILE ABITAZIONE CON GIARDINO DI 500 MQ E PISCINA SCOPERTA INTERRATA** Via Indipendenza, 16 – 95030 Mascalucia (CT). **Quota pari a 1/1 in piena proprietà** di un villino per civile abitazione, **composto da un piano terra, un piano primo e un piano seminterrato (ex garage) con giardino di pertinenza di superficie pari a circa 500 mq e piscina scoperta del tipo interrata di forma rettangolare e della superficie di circa 25 mq.**

L'accesso pedonale all'area in cui si trova il villino avviene direttamente dalla via Indipendenza attraverso un portoncino in ferro, attraverso una rampa di gradini in salita, rifinita in pietra naturale, e percorrendo poi un vialetto per raggiungere la zona piscina e

l'ampio terrazzo completamente piastrellato sul quale si affaccia l'ingresso principale all'immobile. Da lato nord il fabbricato si trova ad un livello più alto rispetto a quello della strada, per effetto del terrazzamento del terreno. All'interno del villino si accede attraverso una porta blindata ad una sola anta o direttamente dalla cucina ricavata nella veranda chiusa.

Il villino è dotato anche di un secondo accesso dalla via Indipendenza, carrabile, fruibile attraverso un cancello elettrico, in ferro, dal quale si accede mediante rampa al piano seminterrato (ex garage) attualmente destinato a studio tricologico.

L'unità immobiliare è composta:

1) al piano terra da una cucina, ricavata chiudendo una porzione dello spazio esterno, con una veranda, con finiture analoghe a quelle dei vani principali, direttamente collegata ad un ampio salone, sul quale si affaccia il bagno/lavanderia posto a questo piano, composto da doccia, wc, bidè, lavabo integrato con il mobile e angolo lavanderia attrezzato con lavatrice e asciugatrice. Tutti i vani a questo piano sono dotati di apertura, finestra e/o porta finestra, con affaccio sul giardino di pertinenza;

2) al piano primo da un piccolo corridoio sul quale si affacciano tre camere da letto e il bagno posto a questo piano costituito da una vasca da bagno, wc, bidè e lavabo integrato con il mobile. A questo piano sono presenti due balconi;

3) al piano seminterrato da una sala d'attesa, un bagno composto da wc, bidè e lavabo a colonna e tre vani attrezzati ad ufficio, deposito e con postazione lavaggio capelli, in funzione della attività di studio tricologico.

Superficie commerciale complessiva pari a 280,00 mq.

Il villino per civile abitazione risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia al **Foglio 18, particella 893, sub. 5** Via Indipendenza S.N. Piano Terra e Primo, Cat. A/7, Vani 7 ed il garage di pertinenza al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia al **Foglio 18, particella 893 sub. 6** Via Indipendenza S.N. Piano Seminterrato Cat. C/6 consistenza 61 mq.

Prezzo di vendita: Euro 304.500,00

3.15. Quesito 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

La documentazione fotografica relativa all'immobile oggetto di stima è riportata nell'**Allegato 9** (cfr. **Allegato 9 – Rilievo fotografico**).

Le planimetrie catastali relative ai beni oggetto di pignoramento sono riportati nell' **Allegato 4** (cfr. **Allegato 4 – Planimetrie catastali**).

3.16. Quesito 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.

La scrivente CTU fa presente che non si tratta di bene indiviso, dal momento che i beni oggetto di pignoramento sono **di proprietà del DEBITORE ESECUTATO per la quota di 1/1**.

3.17. Quesito 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'apportamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovesse 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

Nella procedura esecutiva in esame non sono presenti più beni pignorati in quota e pertanto non è necessario predisporre un piano di divisione in natura.

4. CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **48 pagine** dattiloscritte e n. **9 allegati**, di avere assolto all'incarico conferito secondo i dettami dell'arte e della coscienza, di avere operato al solo scopo di aiutare la ricerca della verità e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Catania, lì 05/04/2025

Il C.T.U.
Ing. Manuela Maria Trombetta



ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 – Email e Raccomandate/AR
- Allegato 2 – Verbale di sopralluogo
- Allegato 3 – Visure storiche
- Allegato 4 – Planimetrie catastali
- Allegato 5 – Atto di pignoramento
- Allegato 6 – Nota di trascrizione del pignoramento
- Allegato 7 – Atto di compravendita
- Allegato 8 – Certificazione notarile
- Allegato 9 – Rilievo fotografico