



# TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°227-2022



pag. 1



**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Cristiana Delfa**

**Esperto Stimatore: Dott. Ing. Baldassare Nicotra**



**Premessa**

In data 21/03/2024 il Giudice delle esecuzioni immobiliari ha nominato il sottoscritto dott. ing. Baldassare Nicotra esperto stimatore nell'esecuzione iscritta al n° 227 del 2022 del registro delle esecuzioni immobiliari il quale ha inviato, tramite PEC, accettazione incarico e giuramento in data 10/04/2024, sottoponendo 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 procedente;
- f) accerti se **sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le



eventuali difformità;

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

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

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

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



- n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- q) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**);
- r) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
- Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile,

la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- s) determini il **valore di ciascun immobile** procedendo a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'essenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c nuova formulazione);
- t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**
- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v) alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (**almeno una foto per vano**) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la

- planimetria catastale dei fabbricati;
- w) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.

È stato assegnato il termine di 90 giorni dal giuramento, effettuato il

10/04/2024, al C.T.U. Successivamente sono state chieste diverse proroghe regolarmente autorizzate fino alla data del 7 marzo 2025 per presentare la perizia.

### Operazioni eseguite

Io sottoscritto in data 04/05/2024, previo regolare avviso alle parti, mi recavo sul luogo per iniziare le operazioni peritali, ovvero in Misterbianco via strada Raccomandata Sorba 64/66, al campanello mi ha risposto il sig. [REDACTED], marito della signora [REDACTED], il quale era allo scuro del mio sopralluogo in quanto non era stato lasciato alcun avviso di giacenza delle due raccomandate. Dette raccomandate, collegandomi al sito delle poste, ho potuto constatare che si trovavano giacenza presso l'ufficio postale di Misterbianco. A tal punto ho informato il sig. [REDACTED] di tali raccomandate e di andarle a ritirare sia lui che la moglie. Con lo stesso è stata pattuita altra data di sopralluogo per il giorno 28/6/2024 alle ore 11.00. In tale data non si potuto accedere ad un vano dell'immobile perché chiuso a chiave sono dovuto tornare in data 09/07/2025, come da accordi, per poter completare il rilievo dell'immobile. Alla presenza della sig.ra [REDACTED], eseguita, ho eseguito un minuzioso sopralluogo dell'immobile pignorato sito al piano terra e piano primo di via Strada Raccomandata Sorba 64/66 nel Comune di Misterbianco, ho preso misure dei vari locali per poter effettuare il rilievo dell'immobile e scattato diverse foto sia dell'interno che dell'esterno, del rilievo così pure di altre considerazioni ho preso appunti in separati fogli. Quindi ho chiuso le operazioni peritali alle ore 13.00 del 09/07/2024.

Sulla base degli accertamenti eseguiti, ho proceduto alla stesura della presente relazione tecnica, rispondendo ai quesiti posti.

### Risposta ai quesiti

*a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed*

*accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.*

Dall'esame dei documenti in possesso e da indagini eseguite ho identificato il bene pignorato:

- Immobile sito in Misterbianco via Strada Raccomandata Sorba 64/66 piano terra e piano primo, censito al N.C.E.U. al foglio 1, particella 30, confinante a nord, ovest e sud con corte dell'immobile mentre ad Est con terreno altra ditta.

Da sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che l'esistente, identificato al piano terra e primo, coincide con la planimetria catastale del 24/07/2003 tranne alcune modifiche delle quali si parlerà in seguito, ed è destinato ad abitazione.

pag. 8

**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.***

L'immobile oggetto della presente, sulla scorta del pignoramento e della relativa nota di trascrizione, risultano essere il seguente:

- Immobile sito in Misterbianco via Strada Raccomandata Sorba 64/66 piano terra e piano primo, censito al N.C.E.U. al foglio 1, particella 30, vani 6.5, di proprietà per 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] in comunione dei beni col marito [REDACTED] [REDACTED].

I dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione risultano



corretti, il sequestro ha colpito solo le quote dei debitori.

- 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.*

Da indagini fatte e dai documenti in mio possesso, ho potuto verificare che l'immobile oggetto della presente relazione risulta di proprietà per 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] in comunione dei beni col marito [REDACTED] [REDACTED].

- 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.*

Da indagini fatte e dai documenti in mio possesso, ho potuto verificare che l'immobile oggetto della presente risulta di proprietà per 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] in comunione dei beni col marito [REDACTED] [REDACTED], ai quali è pervenuto con atto di compravendita in Notar Michelangelo Caruso del 22/12/2003 in Misterbianco, Rep. 32980, da potere di [REDACTED] [REDACTED] nato a Troina (EN) il 04/03/1950, codice fiscale [REDACTED].



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

La documentazione presente nel fascicolo e quella da me prodotta sono sufficienti per procedere al completo accertamento ed alla valutazione del bene.

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

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione e da quella prodotta dal sottoscritto, i vincoli in atto esistenti sull'immobile, da cancellare con il decreto di trasferimento, sono:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento di € 130.000,00 nascente a garanzia dell'atto notarile pubblico del 22/12/2003 in Notaio Michelangelo Caruso in Misterbianco - Catania, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A. con sede in Padova cod. fisc. 02691680280 contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso la Conservatoria di Catania in data 31/12/2003 ai nn. 53781/9573;
- Pignoramento immobiliare del 24/03/2022 rep. 1695 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 20/04/2022 ai nn. 17385/13176 richiesto da [REDACTED] per [REDACTED] in favore di [REDACTED] - [REDACTED] con sede a Napoli cod. fisc. [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni;
- Ipoteca in rinnovazione volontaria per concessione a garanzia di

finanziamento di € 130.000,00 nascente a garanzia dell'atto notarile pubblico del 22/12/2003 in Notaio Michelangelo Caruso in Misterbianco - Catania, richiedente [REDACTED] per conto [REDACTED] Roma a favore di [REDACTED] con sede in Padova contro [REDACTED] iscritta presso la Conservatoria di Catania in data 23/11/2023 ai nn. 57236/5731;

**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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.**

Immobile sito in Misterbianco via Strada Raccomandata Sorba N° 64/66 piano terra e primo, censito al N.C.E.U. al foglio 1, particella 30, vani 6.5, di proprietà per 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] in comunione dei beni col marito [REDACTED] [REDACTED].

I dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti.

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che l'esistente, identificato al piano terra e primo, coincide con la planimetria catastale il piano terra mentre il piano primo risulta diverso. Esso è destinato ad abitazione e risulta rifinito in ogni parte. L'unica difformità del piano primo risulta la chiusura di uno spazio aperto con una parete realizzando un ulteriore vano. La stessa dovrà essere sanata con la presentazione al Comune di istanza ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 N° 380 e

s.m.i. recepito con modifiche dell'art. 3 della L. R. 16/2016, Comunicazione in sanatoria Inizio Lavori Asseverata – C.I.L.A. in sanatoria.

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

Considerato che trattasi di fabbricato, non è stato necessario acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica.

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

In riferimento alla richiesta inviata al Comune di Misterbianco in data 11/04/2024 prot. 27022 con la quale si chiedeva l'accesso agli atti della pratica di sanatoria prot. 8421 dell'1/4/1986 a nome di [REDACTED] (precedente proprietario) e prot. 616 del 24/02/1987 a nome di [REDACTED], si sono effettuate copie degli elaborati presenti nella pratica. Alla luce della presenza di pratica di sanatoria si è effettuata ulteriore richiesta al Comune di Misterbianco in data 10/06/2024 prot. N° 41330, chiedendo se le somme versate come oblazione ed oneri concessori risultavano congrui. Il Comune in data 20/06/2024 alle mie domande ha risposto che l'oblazione e

DOTT. ING. BALDASSARE NICOTRA VIA BARRACO N° 8 - 95126 CATANIA  
MOBILE +39 3930725787 - E-MAIL: baldassarenicotra@pec.it

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

gli oneri concessori autodeterminate risultano congrui e che la documentazione risulta esaustiva ai fini dell'istruttoria e che in ogni caso l'Ufficio si riserva la facoltà di richiedere un'ulteriore integrazione documentale ai fini del rilascio della Concessione Edilizia i Sanatoria. L'importo presunto per poter sanare l'abuso della diversa distribuzione interna, comprensivo di parcella tecnica, ammonta ad euro 1.500,00. Inoltre bisogna presentare Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. (ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. 1 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222) con relativa dichiarazione di conformità di tutti gli impianti realizzati nell'unità immobiliare nonché Attestato di prestazione energetica – APE, per un ulteriore importo presunto di euro 1.250,00.

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

A tale quesito si è risposto al punto precedente.

***k) verifichi inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di***

*oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.*

Come detto nei punti precedenti per l'immobile in questione esiste istanza di condono edilizio presentata in data 01/04/1986 con prot. N° 8421 a nome di [REDACTED]. Per la sopra citata pratica è stata interamente versata l'oblazione autodeterminata e gli oneri concessori dovuti. L'oblazione e gli oneri concessori risultano congrui come da certificazione rilasciata da Comune di Misterbianco in data 20/06/2024, su richiesta del sottoscritto del 10/06/2024 prot. 14330.

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

Non esistono realizzati abusi non sanabili quindi non esistono oneri per la demolizione.

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

Non risultano vincoli e oneri gravanti sui beni a carico dell'acquirente.

*n) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.*

Da indagini eseguite non risultano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale (non esiste condominio).

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, il diritto di proprietà del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

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

Come specificato nel punto precedente non esiste condominio essendo un immobile isolato.

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

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dai coniugi

sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietaria in comunione dei beni col sig. [REDACTED], dell'immobile in oggetto.

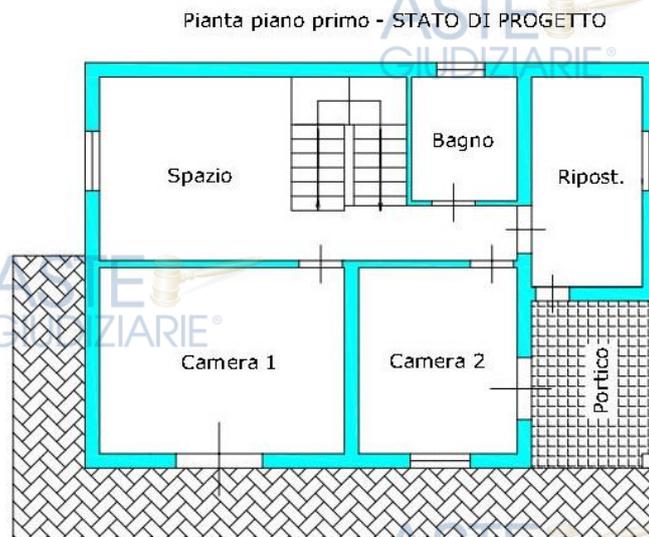
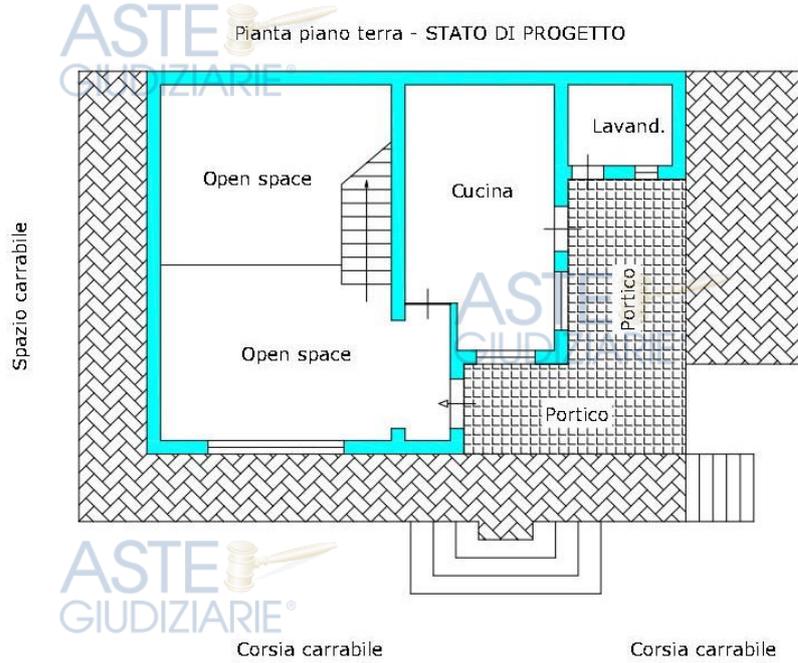
**r) Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori,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

Oggetto della presente stima è un appartamento singolo a due elevazioni f.t., sito nel Comune di Misterbianco (CT) via Strada Raccomandata Sorba N° 64/66, censito al N.C.E.U. al foglio 1, particella 30.

Tale immobile si trova in zona classificata urbanisticamente Extraurbana/rurale a Nord del Centro storico del Comune di Misterbianco: C.de Piano tavola – Ficarelli – S.Rocco - Serra – Cimino. Si tratta di un fabbricato facente parte di edilizia di tipo economico a due elevazioni fuori terra, realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura a tetto

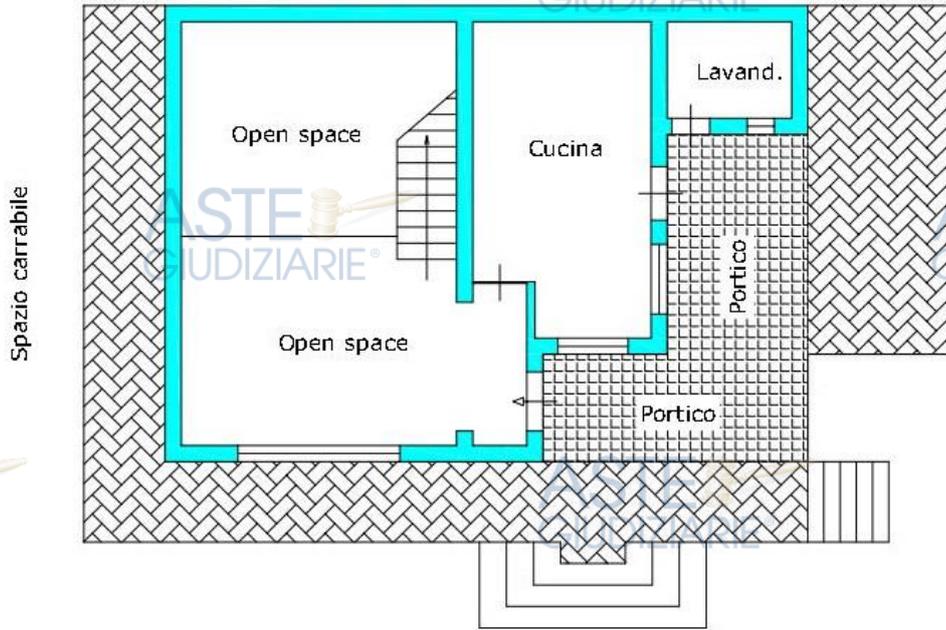


a due falde. L'appartamento all'interno si trova in discreto stato di manutenzione mentre l'esterno (facciata e frontalini - vedi foto allegate) sono in pessimo stato e quindi da ripristinare.





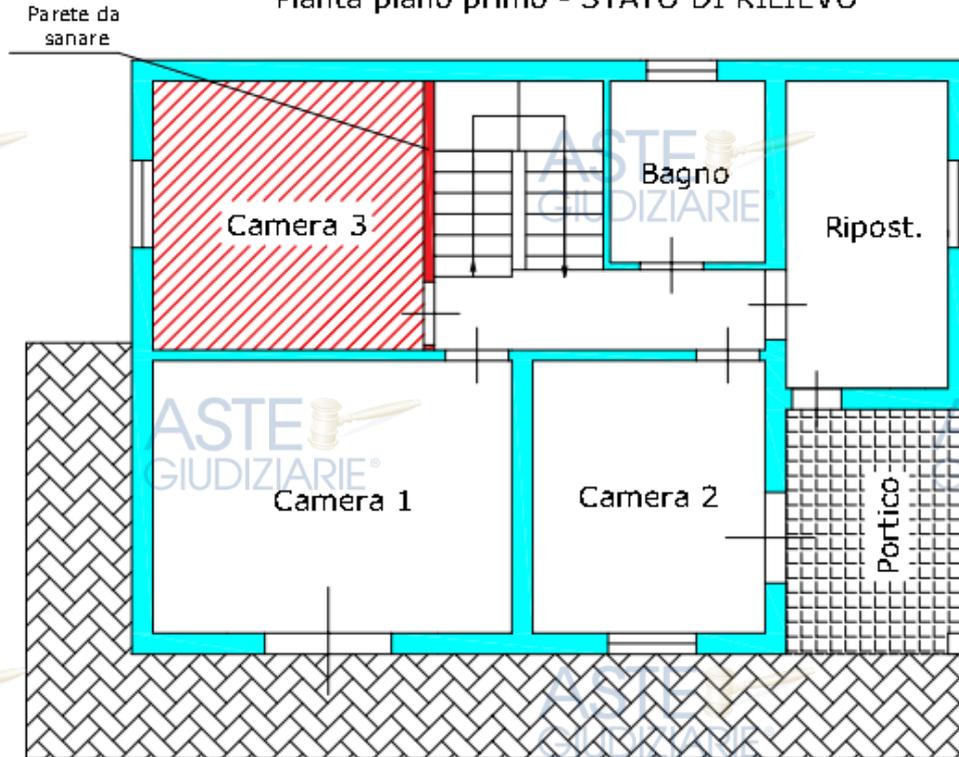
Pianta piano terra - STATO DI RILIEVO



Corsia carrabile

Corsia carrabile

Pianta piano primo - STATO DI RILIEVO



Dal cancello carrabile su via Strada Raccomandata Sorba 46, si accede, tramite corte facente parte dell'immobile al piano terra, tramite porta d'ingresso. Entrando da tale porta, si accede ad un grande vano soggiorno (open space). Da tale vano si può andare in cucina ed al portico esterno coperto. Nel vano suddetto, tramite una scala si accede al piano superiore.

La pavimentazione dell'intero appartamento è gres porcellanato, le pareti sono rifinite con tinteggiatura a ducotone/tempera. Il WC risulta rifinito con maiolica alle pareti la cui altezza di circa 1 m. La cucina, non risulta rifinita in maiolica neppure nella zona del piano cottura, ma con sola pittura. Il portico esterno è pavimentato con mattonelle di gres porcellanato.

L'appartamento nella zona al piano terra ha un'altezza utile interna di 3,10 m. mentre nella zona al primo piano l'altezza utile interna, essendo a falde inclinate varia da un minimo di 2.70 m. ad un massimo di 4.30 m. Gli infissi esterni sono in alluminio color avorio e vetro camera con persiane in acciaio zincato verniciato, la porta d'ingresso in acciaio nonché le porte interne sono tutti in legno color noce.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella seguente tabella:

	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie lorda commerciale
Appartamento P.T. e 1°	172,69 m <sup>2</sup>	1	172,69 m <sup>2</sup>
Superficie n.r. esterna	107,00 m <sup>2</sup>	0,25	26,75 m <sup>2</sup>
totale	279,69 m <sup>2</sup>		199,44 m <sup>2</sup>

	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie lorda commerciale
Corte esterna	436,00 m <sup>2</sup>	0.1	43,60 m <sup>2</sup>
totale	436,00 m <sup>2</sup>		43,60 m <sup>2</sup>

DOTT. ING. BALDASSARE NICOTRA VIA BARRACO N° 8 - 95126 CATANIA  
MOBILE +39 3930725787 - E-MAIL: baldassarenicotra@pec.it

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

s) *determini il valore di ciascun immobile procedendo a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'essenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c nuova formulazione).*

La scelta del metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e riflessione, a tal proposito ho ritenuto doveroso, anche in relazione all'odierna situazione del mercato immobiliare, proporre vari metodi di stima, in modo tale da poter valutare gli immobili nel modo più sereno e coscienzioso.

I metodi qui utilizzati sono:

- Stima sintetica – comparativa;
- Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi.

1) *Stima sintetica - comparativa:*

I parametri che sono stati presi in considerazione, riguardano sia fattori intrinseci che estrinseci, ovvero nel nostro caso: la posizione dell'immobile, che è in zona centro della città.

Il prezzo assunto attraverso informazioni su altri immobili della stessa epoca di costruzione, nella zona in questione, tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile e delle condizioni di manutenzione del fabbricato cui appartiene, è di (470,00/700,00) €/m<sup>2</sup>. Poiché l'immobile

trovansi nelle condizioni dette precedentemente si considera un prezzo minimo di 500,00 €/m<sup>2</sup>;

Poiché:

- l'immobile ha una superficie commerciale

lorda totale di 199,44 m<sup>2</sup> si ha:

$$\text{m}^2 199,44 \times \text{€}/\text{m}^2 500,00 = \text{€ } 99.720,00$$

- il cortile di manovra e la corte-giardino

hanno una superficie totale di 436 m<sup>2</sup>

come da voltura catastale (ente urbano) si ha:

$$\text{m}^2 436,00 \times 10 \% \times \text{€}/\text{m}^2 500,00] = \text{€ } 21.800,00$$

per un Totale **€ 121.520,00**

2) *Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi:*

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi di costi e ricavi attraverso cui si giunge al reddito netto, previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che a tal proposito si è assunto al 3,50%.

Da informazioni desunte per immobili analoghi nella zona, tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, può ritenersi equo un reddito lordo mensile pari a € 500,00 e quindi un reddito annuo lordo di:

$$500,00 \times 12 = \text{€ } 6.000,00$$

a detrarre il 30% per spese di manutenzione, imposte ed altro:

$$\text{€ } 6.000,00 \times 0,30 = \text{€ } 1.800,00$$

reddito annuo netto:

$$\text{€ } (6.000,00 - 1.800,00) = \text{€ } 4.200,00$$

considerando un tasso di capitalizzazione del 3,50% il valore dell'immobile sarà:

$$\text{€ } 4.200,00 \times 100/3,50 = \text{€ } 120.000,00$$

Onde evitare eventuali errori esistenti nei predetti metodi di valutazione, ritengo equo mediare i risultati arrotondando l'importo che ne risulta e assumendolo come valore di stima, ottenendo quindi:

$$€ (121.520,00 + 120.000,00)/2 = € 120.760,00$$

L'importo presunto per poter sanare l'abuso della veranda, comprensivo di parcella tecnica, ammonta ad euro 1.500,00. Inoltre per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. con relativa dichiarazione di conformità di tutti gli impianti realizzati nell'unità immobiliare nonché Attestato di prestazione energetica - APE, l'importo presunto ammonta ad euro 1.250,00.

**Il valore di stima con la detrazione delle somme per i provvedimenti da richiedere compresi i diritti da versare (C.I.L.A. in sanatoria e S.C.A.) sarà così determinato:**

<b>1. Valore di stima in c. t.</b>	<b>€ 120.500,00</b>	<b>pag. 22</b>
<b>2. C.I.L.A. in sanatoria</b>	<b>€ 1.500,00</b>	
<b>3. S.C.A.+ dich. Conf. Imp. + A.P.E.</b>	<b>€ 1.250,00</b>	
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>€ 117.750,00</b>	

*t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato.*

Considerando dal valore stimato una riduzione pari a circa il 15% si ha un valore ridotto pari ad € 100.087,50 in cifra tonda € 100.000,00.

*u) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario,*



*alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.*



Trattasi di unico bene, si può procedere alla vendita in unico lotto.

*v) allegli 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.*



Vedi allegato "B" alla presente.



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

pag. 27

Trattasi di unico bene indiviso non divisibile.



*x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno,*



*di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all’apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all’intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

Trattasi di unico bene, la debitrice risulta unica proprietaria in comunione dei beni col marito Fiumefreddo Giuseppe.

### **Conclusioni.**

L’immobile oggetto della presente perizia ha le seguenti caratteristiche:

- Appartamento sito in Misterbianco (CT) via Strada Raccomandata Sorba N° 64/66 piano terra e primo;
  - censito al N.C.E.U. al foglio 1, particella 30 con corte esterna (ente urbano) di 436 m<sup>2</sup>;
  - in piena proprietà per 1/1 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni col marito [REDACTED];
  - superficie commerciale lorda immobile di 199,44 m<sup>2</sup>;
  - superficie lorda cortile e corte di 436.00 m<sup>2</sup> ridotta la 10 % = 43.60 m<sup>2</sup>;
  - i debitori sono comproprietari al 50/100 per l’intero importo pari a **€ 100.000,00.**

Alla presente relazione depositata in originale, fanno parte integrante n° 4 allegati:

DOTT. ING. BALDASSARE NICOTRA VIA BARRACO N° 8 - 95126 CATANIA  
MOBILE +39 3930725787 - E-MAIL: baldassarenicotra@pec.it

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

pag. 24  
Firmato Da: BALDASSARE NICOTRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71ac12e9b7c272888cf5376735e2fcb9



- A. verbale di inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- B. visura storica fabbricato, estratto di mappa terreno e planimetria catastale storica ed attuale del fabbricato;
- C. visure ipotecarie immobile;
- D. elaborato fotografico;



Catania 05/03/2025

L'Esperto Stimatore  
(Dott. Ing. Baldassare Nicotra)



pag. 25

