



TRIBUNALE DI CATANIA



PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N.234/2024

Promossa da Banca Mediolanum S.p.A.
nei confronti di [REDACTED]



Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Avv. Nelly Gaia Mangiameli**
Consulente Tecnico d'Ufficio: **Ing. Maria Angela Russo**



SOMMARIO

INCARICO	3
PREMESSA	7
CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	7
RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA	9
A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	9
B. VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.....	9
C. VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI.....	9
D. PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE.....	10
E. INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	10
F. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.....	10
G. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	11
H. ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	12
I. CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA.....	13
J. VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 36 DPR N. 380/200, DELL'ART. 40, 6 [^] COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 C 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.....	13
K. STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	13
L. TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	13
UBICAZIONE E ACCESSI	13
DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI	14
CONSISTENZA	15
PARTI COMUNI	16
M. VALORE DEGLI IMMOBILI.....	16
N. LOTTI E PIANI DI VENDITA.....	21
O. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE.....	21
P. ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO.....	21
Q. NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA' UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI.....	21
CONCLUSIONI	22
ELENCO ALLEGATI	23



Con Ordinanza pronunciata in data 26/06/2024, la S.V.I. nominava la sottoscritta Ing. Russo Maria Angela, con studio in Via E. Che Guevara, 105 - 95032 - Catania (CT), iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.6567, e-mail ing.maria.angelarusso@gmail.com, PEC mariaangela.russo@ingpec.eu, Tel. 348 9373461, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 234/2024** promossa da Banca Mediolanum S.p.A. nei confronti di [REDACTED] (*vedi allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati*).

La sottoscritta in data 03/07/2024 prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico con il quale le venivano affidati 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 beni**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;



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

ASTE GIUDIZIARIE® 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 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;

- 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. allegghi 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 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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare del 13/03/2024, trascritto in data 29/04/2024, la **Banca Mediolanum S.p.a.**, agendo in virtù dell'atto di precetto notificato in data 27/12/2024, sottoponeva ad esecuzione forzata per espropriazione con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza e miglioria, tutto incluso e nulla escluso, i seguenti immobili:

- **Abitazione di tipo civile** sita in Misterbianco (CT) – Via Poggio Lupo n.39/A, piano T, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9, Part. 389, sub.7, cat. A/2, cl.5, consistenza 4,5 vani;

CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

26.06.2024	Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati.
28.06.2024	Notifica a mezzo pec del Decreto di Nomina ctu n. cronol. 234/2024.
03.07.2024	Invio al legale rappresentante della parte esecutrice Avv. Massimo Mannocchi a mezzo pec e al legale rappresentate del debitore Avv. Vincenzo Drago, a mezzo pec, della comunicazione di inizio in data 18/07/2024 delle operazioni peritali.
03.07.2024	Acquisizione visure e planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania.
18.07.2024	Accesso all'immobile e inizio delle operazioni peritali con rilievo accurato degli interni e rilievo fotografico dettagliato.
26.08.2024	Richiesta a mezzo pec dei Titoli Autorizzativi alla costruzione del fabbricato al Comune di Misterbianco (Protocollo del Comune di Misterbianco N. 0056925 del 26/08/2024).

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene, dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto C.T.U., ricevuta la nomina di esperto per la stima dei beni pignorati e prestato giuramento, comunicava alle parti a mezzo pec, al legale rappresentante del debitore [REDACTED] e al rappresentante legale del creditore procedente **Banca Mediolanum S.p.a.**, Avv. Massimo Mannocchi, l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di procedimento,

sito in Misterbianco, Via Poggio Lupo 39/A, per il giorno 18/07/2024 (vedi Allegato n°2 - Notifica di sopralluogo_Ricevuta di consegne PEC).

In data 18 Luglio 2024, all'orario stabilito, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso gli immobili pignorati dando inizio alle operazioni di sopralluogo avvenute con la costante presenza dei debitori esecutati e del custode Avv. Scalisi Angela Francesca Roberta nominato con Decreto di Nomina del Tribunale di Catania del 26/06/2024.

Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo dell'unità immobiliare e sono state riprese fotografie esterne all'immobile e degli ambienti interni. Alle ore 17.00 la sottoscritta ha dichiarato chiuse le operazioni peritali, riservandosi nuovo accesso in caso di necessità con preavviso alle parti in causa (vedi Allegato n° 3 - Verbali di Sopralluogo).

Acquisito dunque ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato.

ASTE
GIUDIZIARIE®



RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il cespite oggetto della presente stima è costituito da un appartamento a piano terra di un immobile a quattro elevazioni fuori terra.

Dati Catastali

- **Abitazione di tipo civile (A/2)**, sita nel territorio del Comune di Misterbianco (CT), Via Poggio Lupo n.39/A, piano T. L'immobile è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9, Part.389, sub.7, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 118 mq, rendita € 325,37, di proprietà di [REDACTED] per la piena proprietà.

Confini

Dal confronto dei dati emersi in sede di sopralluogo con quelli presenti negli atti e nei documenti acquisiti si evince che l'appartamento confina con vano scala, con area condominiale e con detta Via.

Conformità dei dati

I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

b. VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Da un confronto effettuato tra l'Atto di pignoramento del 13/03/2024 a favore della Banca Mediolanum S.p.a. e la relativa Nota di trascrizione n.21116/15806 del 29/04/2024, si può affermare che i dati riportati sono corretti.

Si precisa inoltre che sussiste corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota. (vedi *Allegato n° 12 – Nota trascrizione atto di pignoramento*)

c. VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI

Dal certificato notarile prodotto in atti dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania e dalla documentazione prodotta, si evince che gli immobili oggetto di pignoramento indicati al p.to a) della presente relazione, alla data del **pignoramento**, trascritto in data 29/04/2024 ai nn. 21116/15806, sono:

- **Abitazione di tipo civile (A/2)**, sita nel territorio del Comune di Misterbianco (CT), Via Poggio Lupo n.39/A, piano T. L'immobile è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9, Part.389, sub.7, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 118 mq, rendita € 325,37.

Nel seguente regime patrimoniale:

- [REDACTED] **diritto di piena proprietà**

Codice fiscale: [REDACTED]

nata a [REDACTED]

d. PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE

Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dott.ssa Giulia Messina Vitrano, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in data 02/05/2024, riporta la storia catastale – ipotecaria degli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data del pignoramento:

- **Trascrizione n. 45128/37210 del 12/12/1972**

Atto di compravendita del 23/11/1972, della quota dell'intero in piena proprietà del terreno censito al N.C.T. al fg.9 particella 389 in cui sorge l'immobile **in favore di** [REDACTED] nata a [REDACTED], **da potere di** [REDACTED] nata a [REDACTED], in notaio Dott. Arcangelo Quattrocchi.

- **Trascrizione n. 45960/32612 del 03/12/2014**

Atto di compravendita del 28/11/2014 n. repertorio 55928/34387, della quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al fg.9 particella 389 sub.7 **in favore di** [REDACTED] il [REDACTED] in notaio Cannizzo Marco.

La documentazione prodotta risulta completa (vedi *Allegato n° 11 Note_Trascrizioni, Iscrizioni e Annotazioni*).

e. INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

f. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri

immobiliari redatto dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in data 02/05/2024, si è accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- **Iscrizione nn. 45961/4539 del 03/12/2014**
 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 28/11/2014 Numero di repertorio 55929/34388 in Notaio Cannizzo Marco a favore di Banca Mediolanum S.P.A. con sede in Basiglio (Mi), codice fiscale 02124090164 contro [REDACTED]
 Capitale € 109.774,64 Totale € 219.549,28 Durata 30 anni
- **Trascrizione nn. 21116/15806 del 29/04/2024**
 Nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/03/2024 Numero di repertorio 2755 emesso da UFFICIALE CORTE D'APPELLO DI CATANIA Sede CATANIA a favore di BANCA MEDIOLANUM S.P.A. Sede BASIGLIO (MI) Codice fiscale 02124090164, contro [REDACTED]
 [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto.

La documentazione prodotta risulta completa *vedi Allegato n° 11 Note_Trascrizioni, Iscrizioni e Annotazioni*)

g. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare, per i beni immobili indicati nel p.to a) della presente relazione, quanto segue (*vedi Allegato n°4 _ Visure e planimetrie catastali*):

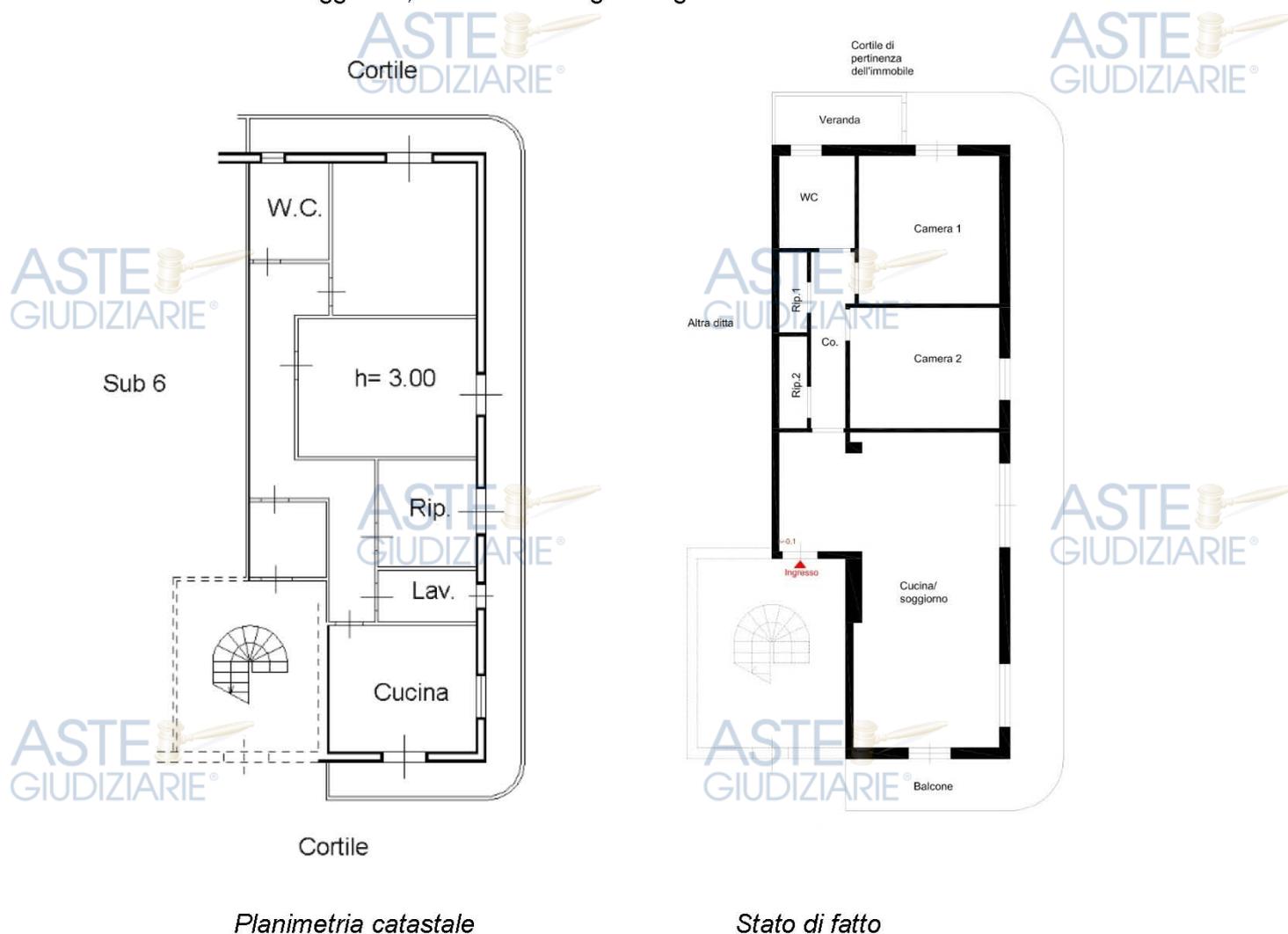
- **Abitazione di tipo civile (A/2)**, sita nel territorio del Comune di Misterbianco (CT), Via Poggio Lupo n.39/A, piano T. L'immobile è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al *Foglio 9, Part.389, sub.7*, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 118 mq, rendita € 325,37.

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	9	389	7		A/2	5	118,00 mq	Totale: 118,00 m ² Escluse aree scoperte: 110,00 m ²	Euro 325,37	T	

Scheda riepilogativa

Corrispondenza catastale

In merito alla conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalle planimetrie catastali rilevate all'Agenzia del Territorio si evidenziano difformità sostanziali delle partizioni interne: lo stato dei luoghi presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale e una porta finestra di dimensioni maggiori in corrispondenza del vano denominato cucina/soggiorno, come da immagine seguente.

*Planimetria catastale**Stato di fatto***h. ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

I cespiti oggetto di pignoramento non ricadono nel caso in cui è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. Dal Piano Urbanistico Generale con annesse Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.60 del 29/11/2023, si evince che l'area ricade in **Zona B – Ambiti Urbani Residenziali totalmente o parzialmente edificati diversi dalle zone territoriali omogenee A e precisamente in Zona B3 “Ambiti urbani periferici di recente formazione”**. (vedi Allegato n° 5, Estratto di Piano Urbanistico Generale).

i. CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Misterbianco, Settore XI-Urbanistica, Ufficio Sanatorie, si evince che l'immobile risulta regolare giusta **Concessione Edilizia in Sanatoria n.3134 del 01/08/2014** ai sensi della Legge n.48/85 rilasciata dal Comune di Misterbianco per il fabbricato adibito a civile abitazione composto da due corpi di fabbrica, sito in Misterbianco in via Poggio Lupo n.39/A. (*Allegato n° 6- Autorizzazioni Edilizie*).

L'appartamento posto al piano terra del corpo di fabbrica denominato "A" risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, presentata dalla Sig.ra [REDACTED] prot. n. 12267 del 30/04/1986, a meno della distribuzione degli spazi interni.

j. VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 36 DPR N. 380/200, DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003,

Vista la lettera i) è possibile asserire che i cespiti oggetto di pignoramento:

- non ricadono nelle condizioni previste dall'art. 36 del DPR n 380/2001;
- non si trovano nelle condizioni previste dall'art.40, 6^comma della legge n.47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01.

k. STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare che il bene pignorato risulta occupato dal debitore esecutato [REDACTED] dal coniuge e dai figli della stessa.

l. TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE E ACCESSI

L'immobile è ubicato nella zona residenziale denominata "Poggio Lupo" a Misterbianco, un'area caratterizzata da edifici di recente costruzione e villette unifamiliari. La zona è ben servita da infrastrutture e servizi, con facile accesso a scuole, negozi e centri sportivi. È un'area urbanizzata con strade asfaltate, illuminazione pubblica e collegamenti a reti idriche, elettriche e fognarie. L'area gode di una buona accessibilità grazie alla vicinanza alle principali arterie stradali che collegano Misterbianco a Catania e ai comuni limitrofi.

L'accesso all'immobile, si colloca al civico 39 di Via Poggio Lupo, una via a carattere residenziale con traffico veicolare limitato. L'accesso principale all'area esterna di pertinenza dell'immobile è garantito direttamente dalla strada, offrendo un facile e diretto accesso pedonale e

veicolare.

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONFINI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal confronto dei dati emersi in sede di sopralluogo con quelli presenti negli atti e nei documenti acquisiti si evince che l'appartamento confina con vano scala, con area condominiale e con detta Via.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

L'edificio nel quale è ubicato l'appartamento si compone di numero tre elevazioni fuori terra ed occupa una superficie di mq 235 circa. Ad ogni elevazione si collocano due appartamenti, serviti da un corpo scala condominiale con accesso da un'area di pertinenza comune.

La struttura dell'intero edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato, tamponamenti esterni in laterizi forati, solai in latero-cemento e copertura a falde, in coppi e canali. Le facciate sono finite con mattoncini in cotto a faccia vista.

Discreto stato di conservazione e manutenzione dell'intero complesso residenziale.

L'appartamento è ubicato al piano terra dell'immobile e prospetta su via Poggio Lupo con esposizione sud-ovest.

L'altezza interna utile è pari a 3,00 m. Dalla zona di ingresso si accede direttamente alla zona giorno, costituita da un vano cucina/soggiorno di 44,00 mq. Un vano porta, in prossimità dell'ingresso, conduce ad uno spazio connettivo il quale permette la distribuzione di n.2 camere da letto, un servizio igienico e n.2 ripostigli. L'appartamento è dotato di veranda di circa 5,00 mq con accesso dal balcone, lato sud/est. Si riportano di seguito le superfici nette dei locali:

LOCALE	SUPERFICIE NETTA
Cucina/Soggiorno	44,00 mq
Camera 1	16,90 mq
Camera 2	14,65 mq
Wc	5,70 mq
Connettivo	5,40 mq
Ripostiglio 1	1,85 mq
Ripostiglio 2	2,10 mq
Veranda	5,00 mq
TOT.	95,60 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Un unico balcone di circa 40,15 mq si sviluppa lungo i tre prospetti ed è accessibile dal vano cucina, dalla zona giorno e dalla camera 1. *(vedi Allegato n°8, Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e Allegato n°9, Documentazione fotografica).*

Le finiture interne all'immobile, in parte di recente fattura, sono di livello sufficiente. Le finestre e le portefinestre ad anta battente sono in alluminio/vetro monostrato e sono dotate di persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti interni ed esterni in gres porcellanato ed i rivestimenti del bagno in ceramica. Le pareti e i soffitti presentano una finitura ad intonaco con strato superficiale in idropittura.

L'approvvigionamento idrico avviene attraverso allacciamento alla rete comunale. L'impianto elettrico, presente in tutte stanze, è del tipo sottotraccia.

L'abitazione attualmente è dotata di impianto di riscaldamento a pompa di calore.

Le condizioni aero-illuminati sono ottime grazie all'esposizione su tre lati e alla presenza di ampie porte-finestre in tutte le stanze.

(vedi Allegato n°8, Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e Allegato n°9, Documentazione fotografica e schema riprese fotografiche).

CONSISTENZA

La superficie Commerciale, ai fini della Valutazione degli immobili, verrà determinata sulla base delle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppo R); sarà calcolata quindi come somma di:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc) e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50 per cento della superficie dei muri perimetrali in comune);
- superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) computati in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o al 25% se non comunicanti;
- superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali; computata nella misura del 15%, fino a mq 25 e del 5 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze non siano comunicanti con i vani principali.
- superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata nella misura del 10%, per la quota eccedente il quintuplo

dell'unità immobiliare fino alla superficie pari al sestuplo dell'unità immobiliare e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Abitazione

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenz.	Altezza media	Piano
Appartamento	95,60 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,00 m	1 f.t.
Balcone		25 mq	0,30	7,50 mq		
		15,15 mq	0,10	1,50 mq		
Totale superficie convenzionale:				118 mq		

PARTI COMUNI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene.

m. VALORE DEGLI IMMOBILI

Il valore commerciale dei beni in oggetto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tali elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si sono preferiti, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

1. **Stima sintetica comparativa** mediante indagini presso Agenzie Immobiliari di Misterbianco prossime alla zona in cui ricadono i beni oggetto di stima; è stato possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad es., la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe all'immobile in oggetto, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare.

2. **Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni immobiliari. Con tale metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

3. **Stima per via analitica** (sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dal C.T.U., canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato).

Per ciascuno dei tre criteri di stima si è proceduto, successivamente, ad eventuali adeguamenti e correzioni della stima che tengano conto di tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova, al momento in cui si riferisce la stima. I dettagli di calcolo dei procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre la media dei risultati fornirà l'esito della stima.

METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Da indagini effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari), considerando immobili nel medesimo segmento di mercato del bene in esame, si è ricavato un prezzo medio di vendita pari a **1.100,00 Euro/mq.**

Il valore ottenuto è stato poi ponderato mediante moltiplicazione con il coefficiente globale unico, ovvero il prodotto dei coefficienti di ponderazione che hanno tenuto conto delle caratteristiche peculiari dell'immobile in esame, ovvero quelle sole caratteristiche che contraddistinguono il bene in quanto diverse da quelle che equiparano tutti i campioni di immobili vagliati. In particolare, sono state considerate:

Caratteristiche posizionali estrinseche. Rappresentano il luogo in cui l'immobile è inserito (qualificazione infrastrutturale, prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base, qualificazione ambientale, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia).

Caratteristiche posizionali intrinseche. Rappresentano il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante (panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani).

Caratteristiche tecnologiche. Si valutano sia quelle del fabbricato che quelle dell'unità immobiliare (dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, presenza di ascensore, dotazioni di servizi, impianti).

Caratteristiche produttive: (esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, tipo di impianti di riscaldamento e consumi energetici).

La bibliografia di settore più accreditata riporta i seguenti valori dei relativi coefficienti e dei rispettivi scarti:

CARATTERISTICHE	MAX	MIN	SCARTO
K1 - Caratteristiche posizionali estrinseche	0,35	0,05	0,30
K2 - Caratteristiche posizionali intrinseche	0,25	0,05	0,20
K3 - Caratteristiche tecnologiche	0,30	0,10	0,20
K4 - Caratteristiche produttive	0,10	0,05	0,05

Nel caso in esame, con riferimento ai lotti di vendita, si è ritenuto di adottare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione rispetto all'ordinarietà) delle caratteristiche come sotto riportati:

Valore medio unitario €/m ²	1.100,00
K1 - Caratteristiche posizionali estrinseche	0,25
K2 - Caratteristiche posizionali intrinseche	0,20
K3 - Caratteristiche tecnologiche	0,25
K4 - Caratteristiche produttive	0,08
Kcorrettivo=K1+K2+K3+K4	0,78
V_{mu1} ponderato= KxV_{mu} [€/mq]	858,00

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento ed il valore di mercato medio unitario ponderato, è possibile determinare il Valore di Mercato per il lotto, considerando la superficie commerciale determinata precedentemente per l'immobile in oggetto, si ha:

$$\text{VALORE DI MERCATO } V_{m1} = 858,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 118,00 \text{ mq} = \mathbf{101.244,00 \text{ Euro}}$$

METODOLOGIA N. 2: STIMA INDIRECTA PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL'O.M.I.

Un'ulteriore valutazione del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'*Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla **superficie netta (N)** ovvero **Lorda (L)** e ad uno **stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale, o Scadente**. Consultando i dati dell'O.M.I. (*vedi Allegato n°10, Interrogazione OMI*) relativi al 1° semestre 2024 risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per abitazioni civili (come il bene oggetto di E.I.) con destinazione residenziale, ubicate nel Comune di Misterbianco in stato conservativo normale (come i beni oggetto di E.I.) in Zona Suburbana/LINERI - POGGIO LUPO - BELSITO, oscilla tra un valore minimo di 710,00 Euro/mq ed un valore massimo di 1.050,00 Euro/mq, in riferimento alla Superficie Lorda (L). Il valore Medio Unitario V_{mu} che risulta dalla media due valori è di **880,00 Euro/mq**.

$$\text{Da ciò si ha che: } V_m = V_{mu} \times S = 880,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 118,00 \text{ mq} = 103.840,00 \text{ Euro}$$

METODOLOGIA N. 3: STIMA ANALITICA ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione dei beni è stata eseguita per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando i dati dell'O.M.I. (*vedi Allegato n°10, Interrogazione OMI*) relativi al 1° semestre 2024 risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per abitazioni civili (come il bene oggetto di E.I.) con destinazione residenziale, ubicate nel Comune di Misterbianco in stato conservativo normale (come i beni oggetto di E.I.) in Zona Suburbana/LINERI - POGGIO LUPO - BELSITO, oscilla tra un valore minimo di 2,50 Euro/mq ed un valore massimo di 3,60 Euro/mq, in riferimento alla Superficie Lorda (L). Il valore medio unitario è pari a **3,05 Euro/mq**.

$$V_{mu} = 3,05 \text{ euro/mq}$$

Saggio di capitalizzazione

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi (autorevoli studiosi di Estimo) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

CARATTERISTICHE DEL CENTRO ABITATO	MAX	MIN
Centri di grandi dimensioni	0.50%	4.50%
Centri di medie dimensioni	1.50%	5.50%
Centri di limitate dimensioni	2.00%	6.00%

Si hanno, per la capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando le spese annue pari al 25% del reddito lordo annuo e un **saggio di capitalizzazione** pari al 3%, i seguenti valori:

$$R_{\text{lordo mensile}} = 3,05 \frac{\text{€}}{\text{mq} \times \text{mese}} \times 118,00 \text{ mq} = 359,90 \frac{\text{€}}{\text{mese}}$$

$$V_{\text{ml}} = \frac{R_{\text{netto annuo}}}{r} = \frac{(1-0,25) \times 359,90 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12 \text{ mesi}}{0,03} = \text{€ } 107.970,00$$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Eseguendo la media aritmetica ed arrotondando dei 3 valori ottenuti dai criteri estimativi adottati, risulta:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{\text{€ } 101.244,00 + \text{€ } 103.840,00 + \text{€ } 107.970,00}{3} = \text{€ } 104.351,33$$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO IMMOBILE

Infine, al valore ottenuto sono dettratti i costi per l'adeguamento impiantistico e le spese per le autorizzazioni edilizie ed è stata applicata una riduzione del prezzo di mercato, per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, nella misura del 15%, pertanto:

Valore di mercato		€ 104.351,33
Riduzione	Per assenza di garanzie per vizi 15%	- € 15.652,70
	Per aggiornamento catastale	- € 700,00
	Per spese tecniche per la presentazione della C.I.L.A al fine di regolarizzare le aperture esterne	- € 500,00
Valore finale		€ 87.498,63
Valore di stima (arrotondato):		€ 87.500,00

IL VALORE STIMATO DELL'INTERO IMMOBILE E' PARI A € 87.500,00

n. LOTTI E PIANI DI VENDITA

Data la tipologia dei beni pignorati si ritiene opportuno procedere alla vendita in lotto unico.

o. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La relativa documentazione fotografica, interna ed esterna dei beni pignorati, viene riportata all'Allegato n° 9 della presente relazione; la planimetria catastale nell'Allegato n° 4.

p. ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

In riferimento alla presenza di eventuali comproprietari, dalla documentazione in atti si evince che non esistono ulteriori comproprietari dell'immobile oltre agli esecutati.

q. NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA' UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI

Nel caso in esame non sono presenti beni pignorati in quota.



CONCLUSIONI

Si riportano di seguito le conclusioni alle quali la sottoscritta C.T.U. è giunta, riassumendo in breve quanto esposto nei precedenti capitoli:

- Abitazione di tipo civile (A/2), sita nel territorio del Comune di Misterbianco (CT), Via Poggio Lupo n.39/A, piano T. L'immobile è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9, Part.389, sub.7, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 118 mq, rendita € 325,37, di proprietà di [REDACTED] per la piena proprietà.
- L'immobile è ubicato nella zona residenziale denominata "Poggio Lupo" a Misterbianco, un'area caratterizzata da edifici di recente costruzione e villette unifamiliari. La zona è ben servita da infrastrutture e servizi, con facile accesso a scuole, negozi e centri sportivi. È un'area urbanizzata con strade asfaltate, illuminazione pubblica e collegamenti a reti idriche, elettriche e fognarie. L'area gode di una buona accessibilità grazie alla vicinanza alle principali arterie stradali che collegano Misterbianco a Catania e ai comuni limitrofi. L'accesso all'immobile, si colloca al civico 36 di Via Poggio Lupo, una via a carattere residenziale con traffico veicolare limitato
- I dati di descrizione e di consistenza dei beni pignorati, compresi i dati catastali e l'ubicazione, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, riportati nella presente relazione, sono stati ottenuti in seguito ai sopralluoghi effettuati ed agli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici;
- Per i beni in oggetto, il sottoscritto ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali relativamente alla distribuzione degli spazi interni;
- Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Misterbianco, Settore XI-Urbanistica, Ufficio Sanatorie, si evince che l'immobile risulta regolare giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n.3134 del 01/08/2014 ai sensi della Legge n.48/85 rilasciata dal Comune di Misterbianco.
- Il **valore d'asta stimato** per i beni è di **€ 87.500,00**.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta CTU deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Belpasso (CT), il 28/10/2024

Ing. Maria Angela Russo

- | | |
|--|----------------|
| - Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati | Allegato n° 1 |
| - Notifica di sopralluogo_Ricevuta di consegna PEC | Allegato n° 2 |
| - Verbali di Sopralluogo | Allegato n° 3 |
| - Visure e planimetrie catastali | Allegato n° 4 |
| - Estratto di Piano Urbanistico Generale | Allegato n° 5 |
| - Autorizzazioni edilizie | Allegato n° 6 |
| - Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale | Allegato n° 7 |
| - Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi | Allegato n° 8 |
| - Documentazione fotografica e schema riprese fotografiche | Allegato n° 9 |
| - Interrogazione OMI | Allegato n° 10 |
| - Note_Trascrizioni, Iscrizioni e Annotazioni | Allegato n° 11 |
| - Spese sostenute | Allegato n° 12 |
| - Attestazione di consegna della relazione al Debitore Esecutato e al Creditore Procedente | Allegato n° 13 |

