



Studio tecnico – Ingegneria Civile

ing. Filadelfo Tornabene

Via Etnea, 214 – 95010 Nunziata di Mascali (Ct)

cell. 3471691954

e-mail: filadelfotornabene@libero.it

pec: filadelfo.tornabene@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica di Stima

Relativa al

Procedura **237/ 2022 Reg. G. Es**

**Piccolo fabbricato indipendente angolare a schiera Piano Terra e
Primo + piccolo Locale Deposito a piano terra in separato fabbricato
Siti a Linguaglossa (Ct) In Via Trieste**

GIUDICE

Dott.ssa Venera Fazio

PROMOSSO DA: Creditore Procedente
NEI CONFRONTI DI: Debitore Esecutato

INTRODUZIONE

La perizia di stima completa viene inviata al creditore procedente via pec, alla società esecutata via raccomandata. La perizia è strutturata in due parti: 1) quadro di sintesi **previsto obbligatoriamente dal Punto 7 del MOD. 4 REV**; 2) perizia estesa. *Nell'elaborato peritale, dopo una premessa, lo schema è quello di domanda e risposta, secondo l'ordine dei quesiti del mandato. Tutti gli elaborati costituiscono parte integrante e di completamento; la perizia è inscindibile nelle sue parti- **Leggere al Cap. 5 pag. 30 la nota su precisazioni sulla situazione urbanistica***

TABELLA DI IMMEDIATA DESCRIZIONE ELEMENTI ESSENZIALI

Compendio 2 immobili in lotto unico -Localizzazione: Linguaglossa (Ct)–Via Trieste n.56 e 47				
1	Quota Proprietà degli esegutati 1/1	Per intero – <u>1/1-</u> dei due immobili componenti il lotto unico. Proprietà ½ ciascuno per gli esegutati, in stato di divorzio per come stato riferito verbalmente dalla esegutata		
2	Tipo immobile	Lotto Unico composto da piccolo fabbricato (<i>piano terra, primo, soffitta non praticabile totalmente</i>) di 100 mq circa comm., oltre a un piccolo deposito staccato in altro fabbricato di 20 mq circa comm.		
3	Stato manutenzione	Stato di manutenzione mediocre il fabbricato e rustico il vano deposito ex stalla. Necessitano di manutenzione;		
4	Situazione Urbanistica	Il fabbricato ad uso abitativo, Fg. 11 Part. 2021, presenta una serie di difformità di tipo urbanistico, paesaggistico e strutturale rispetto alla planimetria catastale del 1939 – <i>unico documento a disposizione per la verifica dello stato legittimo</i> – dovute a modifiche interne con diversa distribuzione degli spazi, spostamento del vano scale e aperture esterne in pareti portanti. Nel contratto di compravendita degli esegutati (2006) i danti causa dichiaravano alcune (<i>e non tutte</i>) modifiche interne come antecedenti al 1967, senza allegare atti probatori né aggiornamenti catastali. Pertanto, il CTU ritiene che, senza atti probatori, non sia possibile dimostrare lo stato legittimo storico.		
5	Parti da regolarizzare o demolire	Per tutte le situazioni indicate in perizia, si ritiene sia necessario un progetto organico (<i>previa verifica strutturale sui luoghi</i>) di tipo urbanistico, strutturale e paesaggistico, ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/01, come recepito in Sicilia dalla L.R. 16/16 e ss.mm.ii., nonché ai sensi dell’art. 110 della L.R. 4/2003 parere di compatibilità statica e della sentenza del Giudice penale a seguito modifiche di strutture con data di realizzazione non nota, stante le dichiarazioni dei danti causa e la proprietà dell’immobile agli esegutati dal 2006		
6	Ipotetico Presunto Valore di Mercato	Compendio immobiliare in lotto unico, Al detto prezzo saranno, poi applicate le detrazioni		€ 62.233,33
7	Detrazioni	a)	Detrazione da mandato 18% con le motivazioni in relazione	- € 11.202,00
		b)	Detrazione per presunte regolarizzazioni, onorari, sanzioni, progetti strutturali	- € 21.000,00
			Dalla somma di a) + b) si ottiene	€ - 32.202,00
	<u>PRESUNTO VALORE FINALE DEL COMPENDIO</u>			€ 30.000,00



Indice



1. Quadro sintetico relazione di perizia	4
2. Premessa.....	7
3. Svolgimento operazioni peritali	8
4. Risposta ai Quesiti.....	9
Determinazione superficie commerciale.....	24
Metodi di stima.....	25
Determinazione Presunto Valore di Mercato.....	25-29
5. Conclusioni Finali.....	31
ElencoAllegati.....	33
Certificato di destinazione urbanistica.....	34



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

1. –SCHEDA RIEPILOGATIVA DELLA RELAZIONE DI PERIZIA

– OBBLIGATORIAMENTE PREVISTA DAL PUNTO 7 DEL MOD. 4 REV.

PROC. 237-2022 R.G.Es

Si premette che la presente scheda viene redatta per una facile e immediata consultazione delle conclusioni, per come richiesto dall'istruzioni per il CTU. Per un approfondimento completo, si rimanda alla lettura dell'intera relazione, di cui lo stesso schema ne costituisce parte integrante.

Numero Quesito	QUESITO IN FORMA SINTETICA - indicato con la lettera Q RISPOSTA IN FORMA SINTETICA - indicata con la lettera R	Indice Relazione
a)	<p>Q – Identifichi esattamente i beni pignorati....</p> <p>R – Oggetto della procedura esecutiva immobiliare (<i>Foto Allegato 3</i>) sono due unità immobiliari separate, poste sulla stessa via Trieste a poca distanza l'uno dall'altra (<i>Fig. 2-3</i>): un piccolo fabbricato con piano terra e primo di circa 100 mq comm. totale e un piccolo vano deposito di circa 20 mq comm., che per la loro complementarità funzionale e la piccola dimensione dell'unità vano deposito di esiguo valore, si può considerare come accessorio del fabbricato principale, per cui saranno considerati assieme come lotto immobiliare unico: <u>Fg. 11 part. 2021 - piano terra-primo e soffitta</u> categoria A/5-superficie catastale 99 mq; <u>Fg. 11 part. 2078 SUB.1 , - piano terra</u> categoria C/6 (Stalla) - classe 2 – consistenza catastale 20 mq</p>	Pag.9
b)	<p>Q – Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento</p> <p>R – Dall'esame dell'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione (<i>Allegato 6C- 6E</i>), è possibile individuare i beni oggetto di pignoramento;</p>	Pag.15
c)	<p>Q – Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore....</p> <p>R – il compendio immobiliare, composto dal fabbricato ad uso abitativo e dal piccolo locale deposito, è in capo ai debitori eseguiti per averlo acquistato con contratto di compra del 15/03/2006 (<i>Allegato 6D</i>);</p>	Pag.15
d)	<p>Q – Accerti l'esatta provenienza del bene</p> <p>R – il compendio immobiliare costituito dal fabbricato censito al Fg. 11 part. 2021 e dal locale deposito "ex stalla" censito al Fg. 11 Part. 2078 sub.1, sono di piena proprietà dei debitori eseguiti, per averlo acquistato - <i>all'epoca in regime di comunione dei beni</i> (attualmente, per quanto è stato riferito dall'esecutata i due debitori sono divorziati) - con contratto di compra del 15/03/2006 con Rep. 23163 e della raccolta n. 9279, a rogito del Notaio Paolo Saporita in Acireale (<i>Allegato 6D</i>);</p>	Pag.15
e)	<p>Q -Segnali al Giudice la impossibilità di procedere per incompletezza della documentazione prodotta</p> <p>R – la documentazione agli atti risulta completa;</p>	Pag.16
f)	<p>Q – accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli</p> <p>R – Dall'ispezione del 09/12/2025 (<i>Allegato 6A</i>) e <u>come meglio riportato nella relazione notarile a cui si rinvia (Allegato 6B), in sintesi:</u> 1) Trascrizione Pignoramento del 15/04/2022 ai nn. 16919/12809; 2) Ipoteca Giudiziale, iscritta il 23/06/2006 ai nn. 20069/6399;</p>	Pag.16

g)	Q – provveda alla identificazione catastale dell’immobile	
	R – ved. Quesito lett. A), il compendio immobiliare pignorato è censito al Comune di Linguaglossa al Fg. 11 part. 2021 e Fg. 11 Part. 2078 sub. 1 del NCEU; sono presenti difformità nel fabbricato Part. 2021. Il tutto riferito ai quesiti a) i) e j);	Pag.16
h)	Q - indichi, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene	
	R – Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Linguaglossa (Ct) in data 27/08/2025 e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda (Allegato 1) , la Particella 2021 e 2078 censite al Catasto Terreni al Fg. 11 – ricade in ZTO “A” (centro storico) ai sensi del D.I. 1444/1968 e porzione della 2078 ricade in sede stradale;	Pag.17
i)	Q – Accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica	
	R – Il fabbricato Fg. 11 Part. 2021 presenta una serie di difformità e irregolarità di tipo urbanistico, strutturale e paesaggistico, dovute alla diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre, si ha modifica della posizione del vano scale e nuove aperture esterne e non risulta dichiarata la scala di accesso alla soffitta. Non è possibile stabilire la data esatta di realizzazione delle dette modifiche, ne prima del 2006 che successivamente, anche se vi è una dichiarazione dei danti causa degli eseguiti come opere ante 1967	Pag.17
j)	Q – In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 ndr n. 380/2001	
	R – Per le dette difformità data l’incertezza sulla data della loro realizzazione, si propone di presentare sanatoria ai sensi dell’art. 36 DPR 380/01; in mancanza di approvazione si dovrà procedere dove possibile a messa in pristino dei luoghi e ad adeguamenti indicati dai vari enti, il tutto come meglio specificato ai quesiti a) i) j) a cui si rimanda; ved. anche risposta quesito r)	Pag.18
k)	Q – Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario potrà eventualmente presentare	
	L’immobile non rientra nel caso del detto quesito.....	Pag.20
l)	Q –In caso di immobili abusivi, <u>ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile...</u>	
	R– Nella risposta al quesito j), è stato specificato che non si possa procedere a eventuale progetto di sanatoria si può eseguire la messa in pristino dei luoghi, utilizzando nella loro globalità le detrazioni stimate in via presunta e forfettaria, ma dietro un adeguato progetto strutturale e urbanistico di ripristino, sempre da far approvare ai vari enti preposti;	Pag.21
m)	Q – verifichi l’esistenza di formalità	
	R – Per le informazioni a disposizione, salvo altra documentazione di cui non si è a conoscenza, non risulta vi siano gravami sull’immobile oggetto di procedura;	Pag.21
n)	Q – verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale....	
	R – non si è a conoscenza dell’esistenza di dette formalità..	Pag.21
o)	Q – verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo	
	R – dai titoli non si hanno informazioni in merito;	Pag.21
p)	Q – accerti l’importo annuo delle spese fisse di gestione	
	R – non sono immobili sottoposti ad amministrazioni condominiali.....	Pag.21
q)	Q – accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi	

	R – nel bene al momento del sopralluogo era presente la debitrice esecutata e i propri figli. La stessa riferiva verbalmente di essere divorziata dal debitore esecutato;	Pag.21
	Q – elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita	
r)	<p>R – compendio immobiliare, lotto unico, sito a Linguaglossa (Ct), composto: da un fabbricato indipendente terra -cielo (Fig. 11 Part. 2021, angolare e a schiera su due lati, sito in via Trieste con presenza di irregolarità urbanistiche e strutturali, composto da piano terra, primo e soffitta non utilizzabile se non per piccolo camminamento; piccolo vano deposito ex stalla, a piano terra, Fig. 11 Part. 2078 sub. 1 posto in un fabbricato con altre unità immobiliari soprastanti terze, con ingresso in dipendente.</p> <p>R.1 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE La superficie commerciale ai fini della stima viene valutata secondo riferimenti di normativa, quale il DPR 138/98 (<i>utilizzato dall'Agenzia del Territorio per determinare la consistenza degli immobili</i>)</p> <p>R.1.1) CALCOLO SUPERFICI NOTA: <i>si precisa che la superficie determinata ai fini commerciali non può' utilizzarsi per la determinazione ad uso diverso della stima</i></p> <p>La superficie commerciale che si assume a meno di approssimazione intorno a quella catastale (per quanto sia stato possibile rilevarla per le difficoltà date dai materiali presenti) è intorno 100 mq circa il fabbricato principale e di circa 20 mq la superficie del vano deposito ex stalla;</p>	Pag.22-23
s)	<p>Q – determini il valore di ciascun immobile</p> <p>R – Il presunto prezzo di mercato determinato con riferimento all'OMI, a seguito giudizio di stima: CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA - Stima sintetico comparativa PRESUNTO VALORE DI STIMA: fabbricato residenziale € 53.333,00; vano deposito ex stalla € 7.900,00; ➤ L'IPOTETICO PRESUNTO VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE oggetto di procedura, a giudizio di stima, nelle condizioni di manutenzione in cui si presenta, pari a circa: (€ 53.333,33 + € 7.900,00) = € 62.233,33; ➤ Riduzioni Applicate per irregolarità e da mandato - € 32.202,00 PRESUNTO VALORE ARROTONDATO IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA : € 30.000,00</p>	Pag.24-29
t)	<p>Q – <i>tenga altresì conto della riduzione di prezzo.....</i></p> <p>R – applicate quesito sopra</p>	Pag.29
u)	<p>Q – <i>indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto</i></p> <p>R – La vendita va effettuata in unico lotto;</p>	Pag.30
v)	<p>Q – <i>alleggi idonea documentazione fotografica</i></p> <p>R – l'elaborato fotografico è allegato alla relazione - all'allegato 3 –</p>	Pag.30
w)	<p>Q – <i>accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza al debitore esecutato...</i></p> <p>R – il bene è in capo alla società debitrice 1/1;</p>	Pag.30
x)	<p>Q – <i>nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione....</i></p> <p>R – il lotto è unico</p>	Pag.30

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE Proc. 237/2022 R.G. Es.
G.E. dott.ssa Venera Fazio

2. PREMESSA

In data 02/06/25 veniva nominato CTU, dall'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni, nel
procedimento n. 237/2022 REG. Es., con le seguenti parti:

- Creditore Procedente;
- Debitrice Esecutata;

il sottoscritto **ing. Filadelfo Tornabene** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Catania al n. A4560, al registro dei Consulenti Tecnici e al registro separato
dei Periti del Tribunale di Catania, con studio in Nunziata di Mascali – via Etnea – 214,
con il seguente mandato:

-----PER EVITARE RIPETIZIONI IL CONTENUTO DEI QUSITI È RIPORTATO NEL
CAPITOLO 4 DELLE RISPOSTE, DA PAG. 9

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il CTU, a seguito dell'esame della documentazione agli atti e degli accertamenti presso gli uffici anagrafe del Comune di Catania e del Comune di Linguaglossa, procedeva a dare inizio alle operazioni peritali e fissare la data del sopralluogo per il 04/07/2025, comunicato tramite raccomandata inviata ai debitori eseguiti e pec alla parte creditrice (*Allegato 7*).

Pertanto, il giorno 04/01/2025 alle ore 15.30 si procedeva al sopralluogo. A permettere l'accesso all'immobile era presente la debitrice eseguita, che assieme ai figli occupava gli immobili oggetto di procedura. Effettuati i dovuti rilievi metrici e fotografici si chiudevano le operazioni alle ore 16.42 (*Verbale Allegato 2*).

Successivamente venivano effettuati i dovuti accertamenti urbanistici al Comune e presso l'Agenzia al Territorio di Catania.

4. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

Oggetto della procedura esecutiva immobiliare (*Foto Allegato 3*) sono due unità immobiliari separate, poste nella stessa via Trieste a poca distanza l'uno dall'altra (*Fig. 2-3*), che per la loro complementarità funzionale, il piccolo vano deposito ex stalla (20 mq commerciali) si può considerare come accessorio del fabbricato principale ad destinazione abitativa; per cui assieme costituiscono un lotto immobiliare unico. Il fabbricato principale ad uso abitativo, Fg. 11 part. 2021 (*Foto 1 Allegato 3*), risulta con due lati liberi prospicienti direttamente su due strade comunali (*via Trieste e via Orberda*) e 2 lati contigui a fabbricati confinanti (*Fig. 3-4-5*), composto da piano terra e primo e soffitta inutilizzabile con solo un piccolo camminamento interno. Invece il piccolo locale deposito ex stalla è posto a piano terra con porta di accesso non carrabile, in un piccolo fabbricato con altre unità immobiliare soprastanti di ditte terze (*Fig. 2-3*).



Fig. 1 Localizzazione Geografica Immobile- Immagine tratta da Google

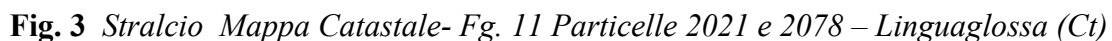
Gli immobili sono localizzati in zona semi-centrale, centro storico sud-ovest, della cittadina di Linguaglossa (*Fig. 1-2*), in via Trieste (*Foto da 1 a 3 e da 29 a 31 Allegato*

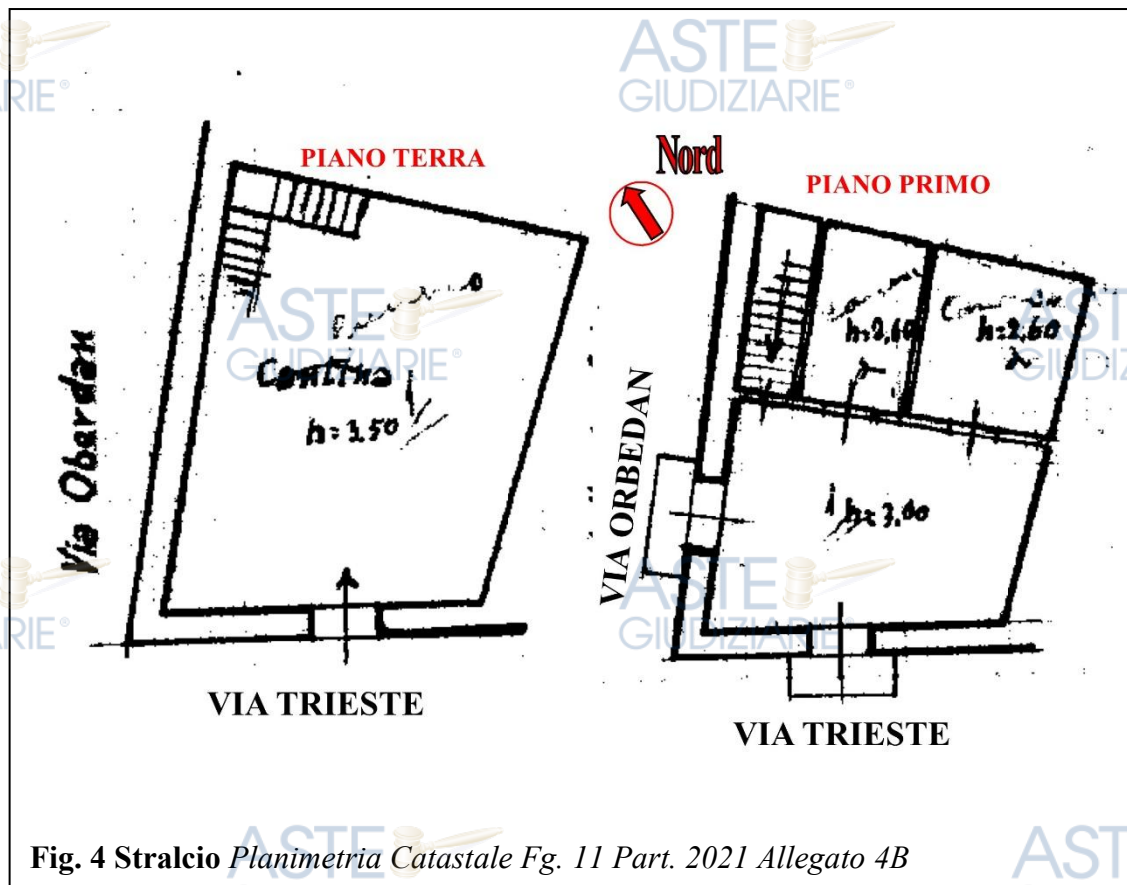
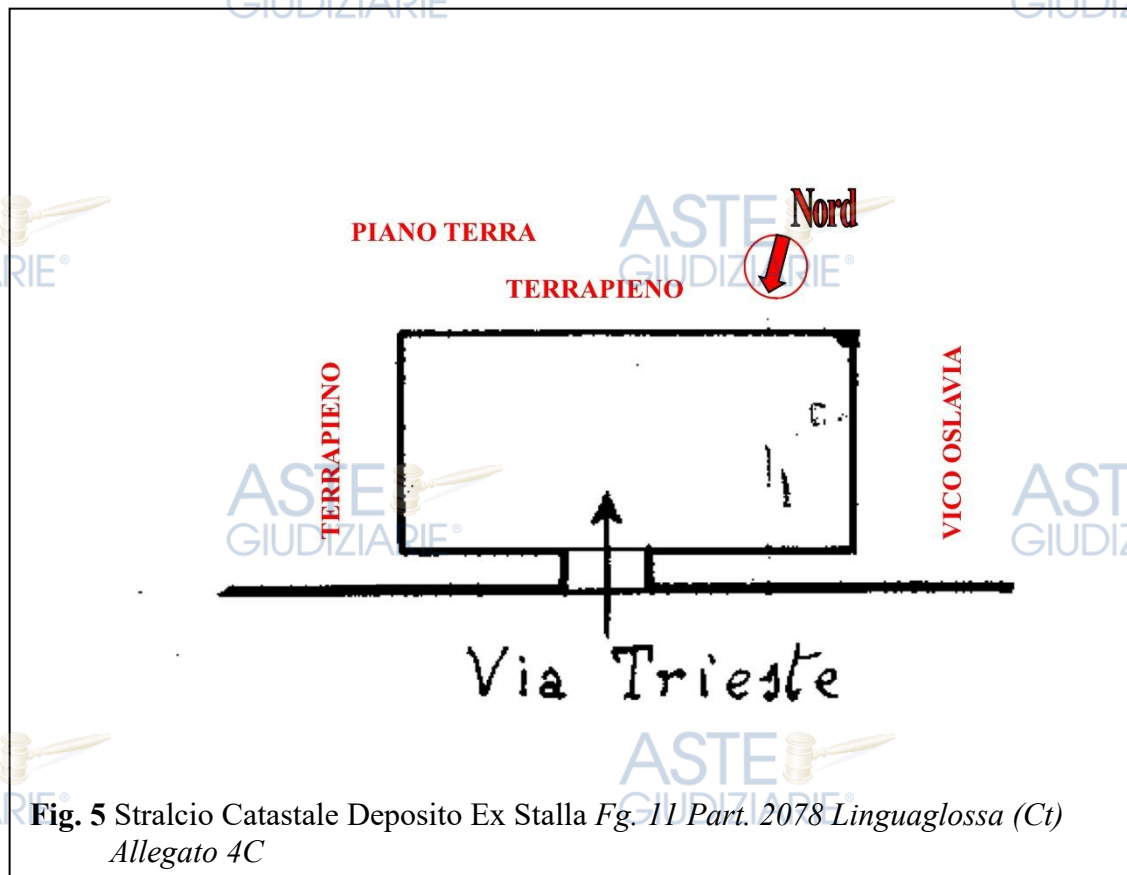
Posizione Immobili
Oggetto di Stima

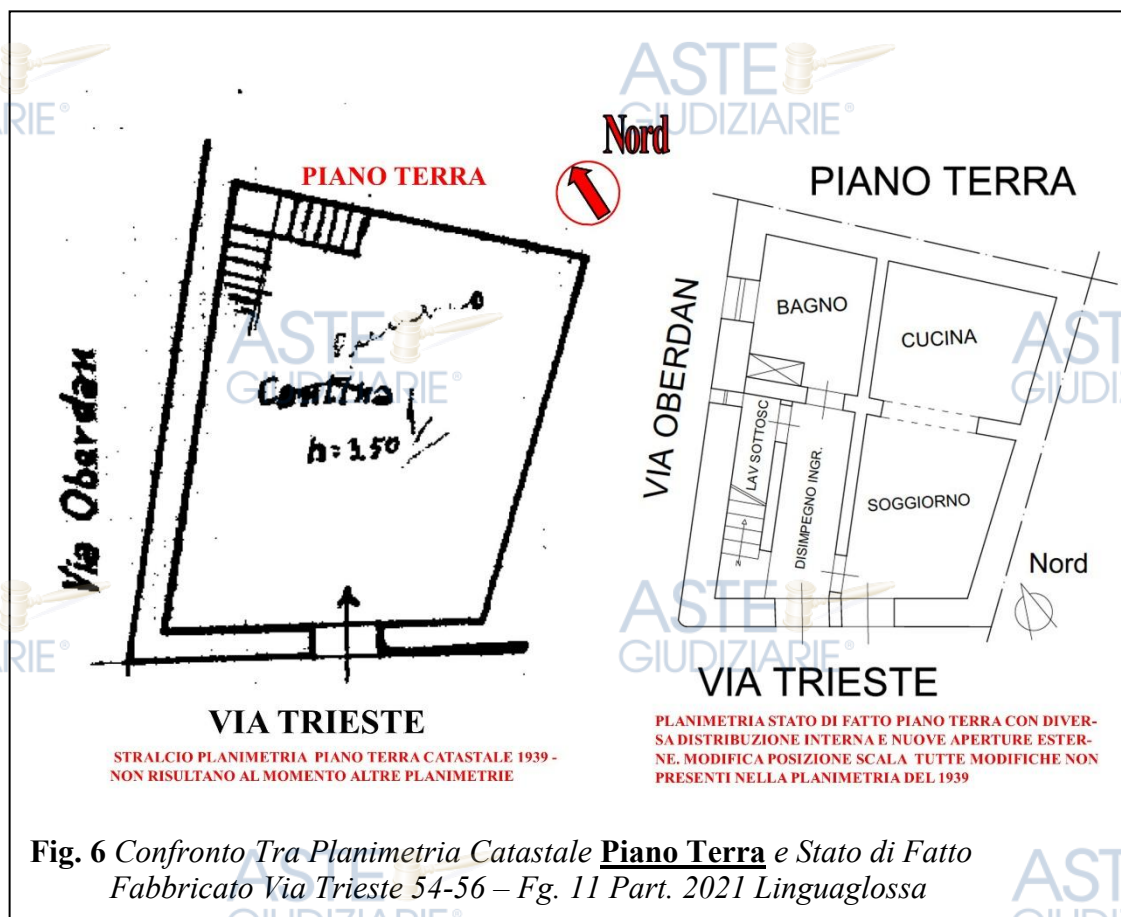
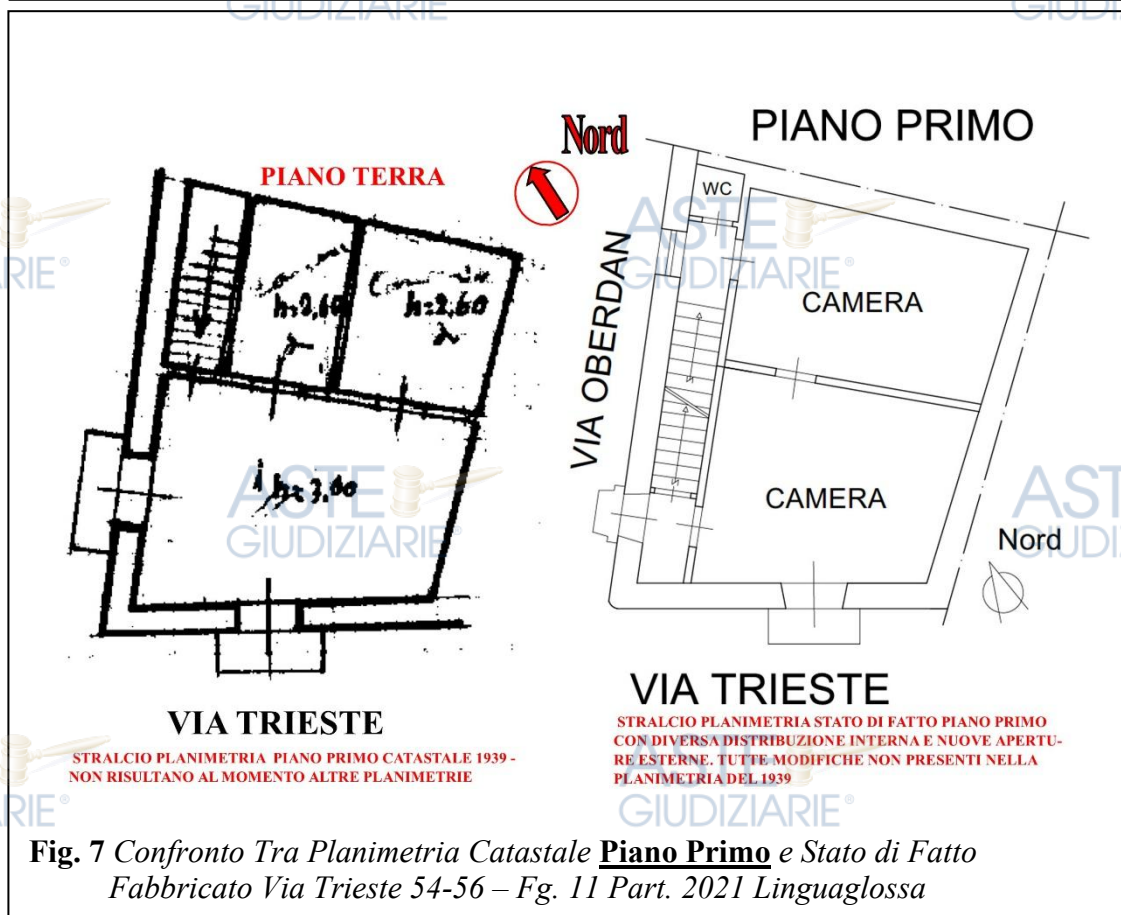
Nord

Via Trieste

 **STRALCI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI (ALLEGATO 4)**







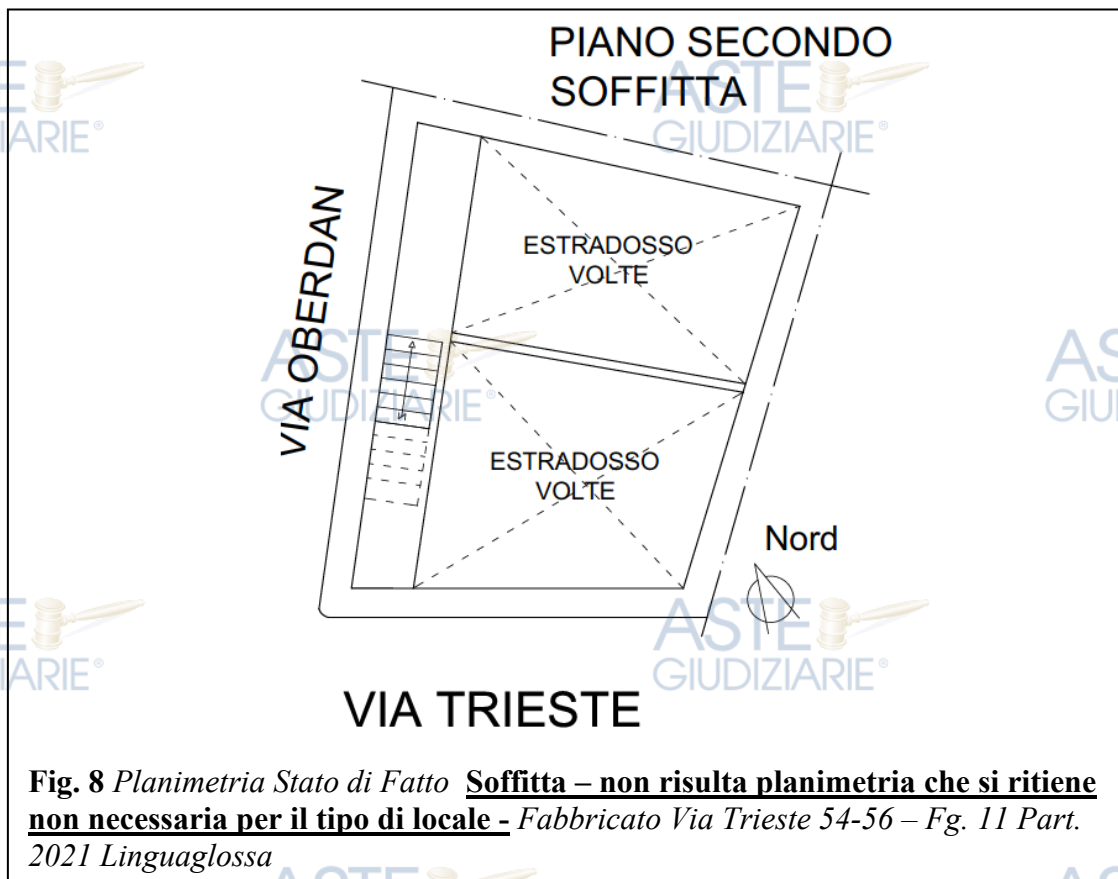


Fig. 8 Planimetria Stato di Fatto Soffitta – non risulta planimetria che si ritiene non necessaria per il tipo di locale - Fabbricato Via Trieste 54-56 – Fig. 11 Part. 2021 Linguaglossa

- DATI DEL CATASTO DEL COMUNE DI LINGUAGLOSSA (Allegato 4):

- 1) **Fig. 11 part. 2021 - piano terra-primi e soffitta** (Fig. 4) categoria A/5 (Abitazione Ultrapopolare) - classe 2 – consistenza 3 vani, superficie catastale 99 mq, senza aree scoperte 98 - rendita € 57,33 – via Trieste di cui agli ex civici 88-90, oggi 54-56;

- CONFINI (Fig. 3-4 - Planimetria e Visura Allegato 4A -4B-4D)

Il detto fabbricato nel suo insieme confina: a nord e a est con fabbricati di altre ditte, a sud con via Trieste, a Ovest con via Oberdan.

- DIFFORMITÀ RILEVATE RISPETTO AGLI ATTI CATASTALI E LO STATO DEI LUOGHI

Il detto fabbricato, Fig. 11 part. 2021, per uso residenziale, presenta difformità sia esterne che interne rispetto alla planimetria catastale del 1939 (Fig.4) non aggiornata, – va premesso che nel contratto di compravendita dell'anno 2006 (Allegato 6D) veniva dichiarato dai danti causa degli esecutari che il fabbricato sito in via Trieste n. 56 era composto da una camera, cucina bagno e lavanderia al piano terra e da due camere al piano primo e che fossero stati realizzati in data antecedente il 1967; **di fatto, le dette dichiarazioni dei danti causa, quali dichiarazioni unilaterali, costituiscono semplici affermazioni e non titoli edizili, in assenza di atti probatori allegati, rese in sede di compravendita, non dimostrano in modo oggettivo la data di esecuzione delle**

modifiche interne, tra l'altro non è stata inserita planimetria aggiornata nell'atto

pubblico. Pertanto tutte le modifiche riscontrate, rispetto alla planimetria ufficiale del 1939, si ritengono irregolarità di cui non risulta titolo edilizio o prova ufficiale di quando siano avvenute e quale epoca risalgono. In particolare nella planimetria catastale del 1939, di cui il Catasto ha effettuato accertamento nel 1946 di verifica e riscontava solo la presenza di una soffitta; inoltre nella scheda di accertamento venivano inseriti due numeri civici, ma non veniva apportata alcuna modifica con l'aggiunta di un ulteriore vano porta nella planimetria catastale.

Quindi, al momento del sopralluogo si riscontrava (Fig.6-7 e Foto da 1 a 28): internamente **a piano terra** (Fig.6), rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale del 1939 – *salvo altre difformità che potrebbero nascere dalla presenza di eventuale documentazione di cui non si è a conoscenza e che non è stata fornita dall'Ufficio Tecnico comunale* – modifica della posizione della scala interna per salire al piano primo, realizzata in un'unica rampa e spostata sud-ovest, modifica della ripartizione interna con la realizzazione di un soggiorno-cucina, bagno, disimpegno, lavanderia sottoscala (Foto da 4 a 14 Allegato 3), nelle pareti esterne due ingressi su via Trieste al posto di uno (Foto da 2-3 Allegato 3) e due finestre di cui una è una piccola luce, realizzate nella parete lato ovest prospiciente via Oberdan (Foto 2 Allegato 3); **a piano primo** (Foto da 23-24 Allegato 3) una rampa scala realizzata dal piano primo al locale sottotetto non risultante in planimetria; modifica della ripartizione degli ambienti interni (Fig. 7 Foto da 15 a 21), presenza di locale soffitta privo di planimetria che per la tipologia inutilizzabile si ritiene vada annesso inserito nell'elaborato planimetrico che dovrà essere redatto dopo la presentazione delle relative pratiche urbanistiche. Le dette difformità dal punto di vista urbanistico e strutturale da sanare, saranno trattate al quesito j);

2) **Fg. 11 part. 2078 SUB.1 , - piano terra** (Fig. 5) categoria C/6 (Stalla) - classe 2 – consistenza catastale 20 mq - rendita € 20,66;

- **CONFINI** (Fig. 3-5 - Planimetria e Visura Allegato 4A -4C-4E)

Il detto immobile nel suo insieme confina: a nord con via Trieste, a Ovest con terrapieno scalinata vico Oslavia, a sud e est con terrapieno.

- **DIFFORMITÀ RILEVATE RISPETTO AGLI ATTI CATASTALI E LO STATO DEI LUOGHI**

Rispetto alla rappresentazione in planimetria, il vano deposito ex stalla di forma pressochè rettangolare, non sembra presentare difformità (Fig. 5 Foto da 29 a 34 Allegato 3);

- 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;

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione della procedura in questione (*Allegato 6C- 6E*) si riscontra la corrispondenza tra i due atti e vengono colpite le intere unità immobiliare di proprietà dei debitori esecutati;

- 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;

il fabbricato ad uso abitativo e il piccolo locale deposito (*ex stalla*; dichiarato nel contratto di compra pertinenziale al fabbricato principale, anche se posto in altro fabbricato sulla stessa via Trieste, distante una decina di metri circa), è in capo ai debitori esecutati per averlo acquistato con contratto di compra del 15/03/2006; all'epoca i due esecutati erano in regime di comunione legale dei beni, ma per come comunicato verbalmente dall'esecutata, allo stato attuale, i due debitori sono divorziati;

- 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;

il fabbricato censito al Fg. 11 part. 2021 e il locale deposito "*ex stalla*" censito al Fg. 11 Part. 2078 sub.1, oggetto di procedura, sono di piena proprietà dei debitori esecutati, per averli acquistati - *all'epoca in regime di comunione dei beni* (attualmente, per quanto è stato riferito dall'esecutata i due debitori sono divorziati) - con contratto di compra del 15/03/2006 con Rep. 23163 e della raccolta n. 9279, a rogito del Notaio Paolo Saporita in Acireale (*Allegato 6D*). Come da relazione notarile (*Allegato 6C*), nel ventennio anteriore al pignoramento (*trascritto il 15/04/2022*), si ha continuità delle trascrizioni dal 2006 a oggi: dal 2006 in poi con gli esecutati; per il periodo precedente la parte creditrice ha presentato trascrizioni di tacita accettazione (*Note di Trascrizione Allegato 6A/3-4*) di eredità, a seguito della vendita effettuata nel 2006 agli esecutati. Nel detto contratto di compravendita i danti causa degli esecutati hanno fatto dichiarazione unilaterale di

modifiche della distribuzione degli spazi interni, come opere ante 1967, ma non hanno allegato alcuna planimetria, titolo edilizio e quant'altro per provare la detta situazione;

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 a disposizione nel fascicolo oggetto di procedura è completa per rispondere ai quesiti del mandato;

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'ispezione del 09/12/2025 (Allegato 6A) e come meglio riportato nella relazione notarile a cui si rinvia (Allegato 6B), in sintesi:

- 1) **Trascrizione Atto di Pignoramento** del 15/04/2022 ai nn. 16919/12809 a favore di creditore procedente sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto dei debitori eseguiti;
 - 2) **Ipoteca volontaria**, iscritta il 23/06/2006 ai nn. 20069/6399, nascente da concessione di ipoteca a garanzia di mutuo;
- 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;**

Per il compendio immobiliare composto dal fabbricato ad uso abitativo censito al Catasto del Comune di Linguaglossa al Fg. 11 part. 2021 e del piccolo locale ad uso il deposito/ "ex stalla", censito al Catasto del Comune di Linguaglossa al Fg. 11 part. 2078 sub. 1, la trattazione catastale è stata fatta *nella risposta al quesito a); i detti beni* corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Per le difformità catastali presenti nel fabbricato principale Fg. 11 part. 2021 rispetto alla planimetria catastale depositata nel 1939 (Allegato 4B) - unico atto di rappresentazione grafica ufficiale dei luoghi, a disposizione - e conseguentemente anche difformità urbanistiche, non è possibile aggiornare la planimetria attuale, che in ogni caso in linea generale permette l'identificazione e i confini dell'immobile, se non prima vengono espressi tutti i pareri di compatibilità urbanistica, paesaggistica, strutturale e relativa la sentenza penale per gli abusi strutturali di cui non si conosce

la data di realizzazione, ai sensi dell'art. 36 DPR380/01 come recepito in Sicilia art. 14 L.R. 16/16 e ss.mm.ii, nonché l'art. 110 L.R. 4/2003 per la ammissibilità delle opere strutturali, in quanto potrebbero nascere modifiche per eventuali adeguamenti strutturali e modifiche che gli enti preposti potrebbero richiedere. Va precisato che anche se nel contratto di compravendita sono state indicate modifiche interne, solo ai vani, e non è stata indita la modifica della scala e dei prospetti, queste dichiarazioni costituiscono atti unilaterali non provati da alcun documento probatorio, per quanto si è a conoscenza. Pertanto, l'aggiornamento della planimetria catastale del fabbricato, Fg. 11 part. 2021m dovrà essere effettuato a conclusione delle pratiche di sanatoria.

Per l'immobile Fg. 11 part. 2078 sub. 1 non sono state riscontrate modifiche che necessitano di aggiornamento della planimetria;

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

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Linguaglossa (Ct) in data 27/08/2025 **e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda (Allegato I)**, la Particella 2021 e 2078 censite al Catasto Terreni al Fg. 11 – ricade in ZTO “A” (centro storico) ai sensi del D.I. 1444/1968 e porzione della 2078 ricade in sede stradale. Inoltre, il compendio immobiliare ricade in zona sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e zona sottoposta a vincolo paesaggistico e alle prescrizioni del Piano Paesaggistico degli ambiti 8-11-12-13-14-16-17;

- 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;

Per i fabbricati del compendio immobiliare, quello a destinazione abitativa censito al Fg. 11 Part. 2021 e quello deposito ex stalla censito al Fg. 11 part. 2078 sub.1, l'Ufficio Tecnico del Comune non ha fornito alcuna informazione in merito all'esistenza di

pratiche edilizie perché probabilmente inesistenti o irreperibili (*Allegato 5*). Pertanto, gli unici documenti utili, ufficiali e probanti, sono le planimetrie catastali (*Fig 4-5 Allegato 4B-4C*) depositate rispettivamente nel 1939 e 1940, epoca intorno a cui si suppone siano stati realizzati i fabbricati.

Per il vano deposito ex stalla censito al Fg. 11 part. 2078 sub.1, non risultano difformità evidenti al di là di tolleranze della rappresentazione planimetria in stessa.

Per il fabbricato abitativo, censito al Fg. 11 Part. 2021, come, precisato nella risposta al quesito a) sono presenti alcune difformità (*Fig. 6-7 -Foto da 1 a 28 Allegato 3*), alcune delle quali venivano dichiarate unilateralmente, come ante 1967, nel contratto di compravendita (*Allegato 6D*) dai danti causa degli esecutati, in particolare in relazione alla modifica degli spazi interni, senza allegare atti probatori. Ma, non risultano dichiarazioni sulla modifica della posizione della scala per il piano primo, per la presenza di una scala per la soffitta, per la modifica delle aperture esterne o le aperture finestra sulla parete lato ovest prospicienti via Oberdan (*Foto n. 2 -9-12-18 Allegato 3*).

Inoltre, in termini di documentazione, tra l'ingresso l'unico ingresso indicato in planimetria catastale da via Trieste e i numeri civici indicati in visura catastale (*sembra da antico tempo*) si riscontra una certa confusione, in termini di numero di aperture porta di ingresso dalla via Trieste: in planimetria è segnato un solo ingresso, mentre nella visura catastale ne risultano due ingressi. Nella dichiarazione di vendita viene indicato un solo numero civico. Per cui di fronte alla detta confusione, anche se probabilmente le dette aperture risalgono ad antica data, non avendo la certezza della data della loro realizzazione per la documentazione a disposizione, salvo altra di cui non se ne conosce l'esistenza, vanno inserite nel progetto di sanatoria. Altresì anche per le opere dichiarate unilateralmente dai danti causa degli esecutati come ante 1967 nel contratto di compravendita, senza che siano stati allegati atti probanti a sostegno, si ritiene vada presentata sanatoria che includa tutte le opere modificate in modo globale, per tutte le modifiche senza distinzione (*spiegando le dette situazioni confuse*), ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01.

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

Per il fabbricato abitativo, censito al Fg. 11 Part. 2021, per le informazioni urbanistiche acquisite, salvo diversa disposizione da parte dei vari enti preposti è possibile proporre sanatoria edilizia, per tutte le varie modifiche riscontrate, magari inserendo tutte le motivazioni e i vari elementi riscontrati in sede di accertamento (*dichiarazioni dei danti causa, confusione dei numeri civici discordanti con la planimetria, ecc..*), la cui approvazione dipende dai vari enti, previo ottenimento dei vari pareri di compatibilità e autorizzazioni, ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 in Sicilia regolamentato dalla L.R. 16/16 e ss.mm.ii, nonché va depositata pratica al Genio civile per le opere strutturali (*quali scale e aperture, salvo che in fase di accertamento con saggi e carotaggi si riesca a provare la data certa della costruzione cosa che non è stato possibile per i documenti a disposizione*) ai sensi dell'art. 110 L.R. 4/2003 per il parere statico e alla SS.BB.CC per la compatibilità paesaggistica in quanto centro storico e zona sottoposta a soprintendenza; se la sanatoria art. 36 DPR 380/01, sarà concessa, si potrà procedere alla presentazione di tutte le successive pratiche fino all'ottenimento della SCA.

Per determinare i costi effettivi non è possibile senza un effettivo progetto esecutivo urbanistico e strutturale, per cui vengono indicativamente stimati in via presuntiva, salvo effettivi conteggi del Comune o degli altri enti, come precisato prima, che potranno essere maggiori o minori di quelli stimati in via indicativa: come possibili sanzioni, ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, per il Comune si considera la sanzione pari al doppio del costo di produzione, stimando che i lavori di modifica in via forfettaria, presuntiva e estimativa, salvo conteggi effettivi, si ritengono possono aver inciso per una somma intorno a circa € 25.000,00, con l'applicazione di un aliquota max in via presuntiva che incida pari al 10% sul detto importo, si stima una sanzione intorno a circa € 5.000,00 salvo diverse determinazioni, oltre a presunti versamenti per diritti di segreteria vari e bolli vari, che si stimano in via presuntiva in circa € 500,00; altra voce di cui bisogna tener conto è la sanzione per compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 181 del D.lgs 42/2004 che deve essere determinata dall'Assessorato regionale, e può variare da € 516,00 a € 20.000,00, in via presuntiva salvo determinazione effettive, minori o maggiori, si assume pari a circa € 5.000,00; oltre a spese per procedure di presentazioni pratiche Genio Civile intorno ai € 500,00; pertanto, si stima in via presuntiva, forfettaria e prudenziale, salvo determinazioni effettive, maggiori o minori, in relazione alle determinazioni dei vari enti, una somma presuntiva e indicativa per sanzioni e diritti vari di circa € 11.000,00.

Altra voce sono gli onorari tecnici, che si possono stimare in via presuntiva, salvo costi effettivi determinabili in modo esatto solo dopo la redazione dei progetti esecutivi, stante la natura della piccola costruzione, ma che ugualmente hanno un'incidenza per l'attività da svolgere, che in via presuntiva e forfettaria, si stimano in un prezzo medio, salvo determinazioni effettive minori o maggiori rispetto alla stima: in circa € 2.000,00 per progetto: 3 progetti x € 2.000,00 = **€ 6.000,00** circa; costi per eventuali sondaggi strutturali in via presuntiva circa **€ 2.000,00**, salvo costi effettivi; aggiornamenti planimetria catastale **€ 1.000,00** circa; eventuale perizia geologica in via estimativa **€ 1.000,00** circa; per un totale di stima pari a **10.000,00** oltre iva e cp.

Considerate le sopra indicate voci di progettazione, presentazione pratiche e sanzioni, in via presuntiva, forfettaria, salvo maggiori o minori costi determinati al momento della presentazione del progetto, si stimano arrotondati, spese vive per circa **€ 21.000,00 oltre oneri fiscali** (iva e cp), che prescindono dalla dimensione del fabbricato, salvo costi effettivi maggiori o minori al momento non determinabili, oltre oneri fiscali..

In merito ai condoni edilizi passati, non si hanno notizie in merito a presunte domande. Pertanto, sopra è stata elencata una stima presuntiva, indicativa e forfettaria, dei costi tra sanzioni e onorari tecnici e diritti di presentazione pratiche edilizie, si prescinda che le sanzioni prescindono dagli onorari tecnici. Altresì, che le dette somme, non quantizzabili con certezza, in quanto è necessario un progetto esecutivo globale urbanistico e strutturale, previe relative verifiche e accertamenti statici;

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.

Per le difformità rilevate nel fabbricato censito al Fg. 11 part. 2021, a prescindere che non risultano presenti presunte domande di condoni edilizi applicabili al detto immobile, anche per la data delle ragioni del credito, in ogni caso, è possibile presentare pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 in Sicilia regolamentato dalla L.R. 16/16 e ss.mm.ii, nonché va depositata pratica al Genio civile ai sensi dell'art. 110 L.R. 4/2003 per il parere statico al Genio Civile per le opere strutturali, con valutazione del Giudice

Penale dove gli enti lo riterranno necessario per le dette opere, e alla SS.BB.CC per la compatibilità paesaggistica in quanto centro storico e zona sottoposta a soprintendenza;

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;

per il fabbricato censito al Fg. 11 part. 2021, trattandosi di modifiche interne potrebbero essere richiesti degli adeguamenti statici dove necessari, o modifiche ai prospetti se non venisse rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica. Questi costi di ripristino si ritiene in via presuntiva e estimativa, possano compensarsi, salvo costi effettivi maggiori o minori, con le detrazioni del 18%, applicate come da mandato;

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;

salvo informazioni di cui non si è a conoscenza e di eventuale documentazione non fornita dal Comune o altro ente, non si è a conoscenza di detti vincoli per i due fabbricati oggetto di procedura;

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

il fabbricato principale a destinazione residenziale è indipendente.

il piccolo vano, locale deposito "ex stalla", costituisce il piano terra di una piccola casa di antica costruzione indipendente, ma non si hanno notizie in merito al tipo di vincoli posti nel detto quesito;

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;

Dai titoli di proprietà, per i due immobili oggetto di procedura, non si ha notizia di vincoli di tal genere, salvo documentazione di cui non si è a conoscenza;

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;

trattandosi di fabbricati di antica costruzione, indipendenti e semi dipendenti, non si hanno notizie di quanto chiesto in quesito;

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).

Gli immobili oggetto di procedura al momento del sopralluogo risultavano nel possesso e occupato dalla debitrice esecutata e dai suoi figli; la debitrice esecutata ha permesso l'accesso agli immobili oggetto di procedura (*Verbale Allegato 2*) e ha riferito verbalmente di essere divorziata con l'ex coniuge, ma non ha fornito documentazione in merito;

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.

Compendio immobiliare, costituito da due unità immobiliari, accorpate in un unico lotto indivisibile, per complementarietà - *perché il piccolo vano di 18 mq circa utili, anche se staccato di pochi metri, dal fabbricato principale privo di garage o cantina, (Fig. 2-3) costituisce un accessorio complementare fondamentale.* Pertanto, si ha: lotto immobiliare non separabile, composto da:

- 1) piccolo fabbricato residenziale (*Foto da 1 a 28 Allegato 3*), di antica costruzione (*intorno al 1939*), censito al Catasto del Comune di Linguaglossa al Fg. 11 Part. 2021, indipendente, posto ad angolo tra due strade a schiera con altri fabbricati terzi (*ved. risposte quesito a*); *con presenza di irregolarità, di cui non è possibile stabilire la data esatta di realizzazione – alcune modifiche interne si presume preesistevano prima dell'acquisto nel 2006 da parte degli esecutati, a seguito della dichiarazione unilaterale di realizzazione ante 1967 dei proprietari danti causa, senza atti probanti e titoli edilizi, ma nulla hanno riferito sulle modifiche esterne per le aperture o la modifica della posizione delle rampe scale o della presenza della scala per la soffitta.* Il detto fabbricato è composto (*Fig. 6-7*) da un piano terra, primo e soffitta (*poco*

utilizzabile in quanto ospita le volte dei soffitti del piano primo – Foto da 1 a 28

Allegato 3).

La distribuzione degli ambienti del detto fabbricato è composta: *a piano terra, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e lavanderia sottoscala, vano scale*; al piano primo: *vano scale, due camere comunicanti, piccolo locale WC e scala per la soffitta (poco utilizzabile per la presenza delle volte in muratura Foto da 24 a 28 Allegato 3).* Il fabbricato risulta rifinito di intonaci esterni e interni, di relativa coloritura, di infissi esterni di legno che si presentano in condizioni mediocri e qualcuno in condizioni scadente; a livello interno gli ambienti risultano pavimentati, intonacati, tinteggiati completi di impianto elettrico, di infissi, predisposizione di un impianto parziale di riscaldamento completo di radiatori, senza la presenza di caldaia. La soffitta si presenta allo stato grezzo e poco praticabile utilizzabile per quasi la totalità della superficie, essendo occupata dalle volte del piano primo, realizzate in pomice e malta tipo cementizia, nella stessa vi è solo un piccolo calpestio (*Foto da 25 a 28 Allegato 3*). Altresì nella detta soffitta è collocato uno scaldabagno a gas gpl con bombola. L'altezza interna al piano terra - in cui è stato realizzato anche un controsoffitto di cui non si conosce l'interspazio con il tetto, è di $h = 2,70$ m circa; nel bagno l'altezza interna in assenza di controsoffittatura è pari a $h = 2,90$ circa; al piano primo per la presenza delle volte tipo a padiglione si ha in mezzera delle volte un'altezza massima pari a $h = 3,65$ m circa; mentre nel piccolo disimpegno che ha accesso alla rampa scala per la soffitta si ha un'altezza al soffitto di $h = 2,60$ circa.

Pertanto, per quanto riscontrato sui luoghi si ritiene che vada effettuata la sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, riportando tutte le situazioni dubbie sulle date di modifica, previ pareri di compatibilità urbanistica, statica (*con possibili opere di adeguamento statico*) e paesaggistica, o dove non venisse autorizzata la sanatoria si dovrà comunque procedere ad adeguamento come sarà indicato dai vari enti (*ved. risposte quesite i) e j)*). In merito allo stato di manutenzione del fabbricato si ritiene vadano fatti degli interventi di manutenzione ordinaria.

- 2) **PICCOLO VANO “EX STALLA”** posto al piano terra di un altro fabbricato (*Fig. 5 Foto da 29 a 34 Allegato 3*) distante poche decine di metri da quello principale, posto sulla stessa via Trieste (*Fig. 2-3*), venduto agli esecutari come locale **pertinenziale** del fabbricato originario; si ritiene che questo vano costituisca un accessorio complementare e di valore aggiunto al fabbricato principale privo di deposito.

Il detto vano è dotato di porta di accesso di ferro verniciato non carrabile, dalla via Trieste n. 51 ex 47; si presenta allo stato rutico è privo di impianti per quello che si potuto accertare visivamente (*Foto da 29 a 34 Allegato 3*), ha altezza interna massima, considerato che il tetto è realizzato con volte in muratura, intorno $h = 3,20$ m circa

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

S.1 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

La superficie commerciale ai fini della stima viene valutata secondo riferimenti di normativa, quale il DPR 138/98 (*utilizzato dall'Agenzia del Territorio per determinare la consistenza degli immobili -*).

S.1.1) CALCOLO SUPERFICI

NOTA: *si precisa che la superficie determinata ai fini commerciali non può' utilizzarsi per la determinazione della superficie geometrica del fabbricato ai fini urbanistici o catastali, tra l'altro le misure vengono arrotondate per difetto o eccesso all'unità*

La **superficie utile** (*per quanto si stato possibile rilevarla a causa del locale pieno di materiali*) totale del fabbricato, arrotondata, si stima intorno 73 mq circa; oltre a un piccolo camminamento di pochi metri quadri della soffitta (*piano terra circa 34 mq + piano primo circa 39 mq, esclusa la superfice occupata dal vano scale*). La superfice commerciale piano terra pari a 52 mq circa, piano primo pari a circa 47 mq (*tenuto conto della superfice occupata dal vano scala conteggiata una sola volta*) + la superfice dei balconi pari a $= 1,80 \text{ mq circa} \times 0,30 = 0,54 \text{ mq}$. Pertanto, a meno di approssimazione considerando la superfice utile del camminamento della soffitta come accessoria, stante che **quasi tutta la parte risulta impraticabile**; la superfice commerciale del fabbricato ***Fig. 11 Part. 2021***, arrotondata, si assume in linea con quella catastale, e si arrotonda, in condizioni di stima, con riferimento a quella catastale, intorno ai **mq 100,00 circa**.

Mentre quella del ***locale deposito ex stalla, Fig. 11 part. 2078 sub.1*** si assume pari a quella catastale di circa 20 mq e utile circa 18 mq.

s.2) PREMESSA AI METODI DI STIMA

In riferimento ai metodi estimativi, in generale, si precisa che *l'estimo è una disciplina e non una scienza esatta*. Si parte dal presupposto di dottrina, consolidato e dimostrato, che ogni bene immobile è **UNICO** - “**postulato dell'unicità del bene**”- e possiede delle caratteristiche proprie, che lo rendono diverso da ogni altro bene esistente, anche prossimo finitimo e vicino. Il **giudizio di stima** è un valore previsivo, basato anche sulla permanenza delle condizioni che hanno permesso di formularlo, ovvero un'attualizzazione di un momento che potrà accadere nel futuro prossimo, ma allo stesso tempo, si deve tener conto che il prezzo di mercato non è una quantità fissa, ma variabile in un dato periodo, perché funzione di diversi fattori economici generali intrinseci dell'immobile (*stato di conservazione*) e da fattori scaturenti dal contesto economico locale, nonché, anche da fattori soggettivi di orientamento delle scelte momentanee (*in un dato intervallo*) della società locale nel tempo.

METODI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, *inteso come il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro un corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, per il tipo di immobile* viene determinato dal confronto dei valori determinati mediante due metodi canonici di stima.

- a) Stima sintetico – comparativa
- b) Stima analitica per capitalizzazione del reddito.

La stima sintetico comparativa

si basa sul confronto tra l'unità immobiliare in esame con altre similari, ricadenti nella stessa zona.

Le caratteristiche confrontate sono: posizione, strutture, condizioni di manutenzione intrinseche ed estrinseche, finiture del locale: qualità, impianti tecnologici, tipo di infissi, superfici, anno di costruzione ecc.. Tutte queste indicazioni (*per quanto dichiarate negli annunci, tenendo conto del grado di approssimazione delle stesse*), assieme alle informazioni raccolte dagli osservatori immobiliari e dagli operatori immobiliari della zona, forniscono gli elementi utili a determinare il valore dell'immobile. Per cui, secondo opportune correzioni, il dato rilevato, viene adattato all'immobile oggetto di stima in quanto “**unico**”.

La stima per capitalizzazione del reddito

Permette di determinare il valore dell'immobile tenendo conto della capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona e rilevate dagli osservatori immobiliari ufficiali.

Il valore di mercato (*in questo caso valore di capitalizzazione*) si ottiene come rapporto del reddito annuo calcolato secondo i dati forniti dagli osservatori immobiliari e i dati di mercato (*al netto di tutte le presunte spese necessarie per imposte, tasse, sfitti, assicurazioni, manutenzione ecc*) e il saggio di capitalizzazione (r) in generale per immobili residenziali, a livello empirico viene fissato tra 2 % e il 6% a seconda delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e dal tipo d'immobile da stimare.

Invece secondo il metodo *build-up approach*, sviluppato nel contesto della valutazione finanziaria immobiliare, il tasso di capitalizzazione si ottiene dalla formula che somma diversi componenti di rischio e rendimento. La logica è:

$$i = r_f + RP_m + RP_l + RP_s + RP_i$$

Tasso privo di rischio (r_f) È il rendimento di un investimento sicuro (es. titoli di Stato a lungo termine), in Italia si colloca mediamente tra **2% e 3%**; **Premio per il rischio di mercato immobiliare (RP_m)** Compensa la ciclicità e l'incertezza del settore immobiliare: **0,5% – 2%**; **Premio di liquidità (RP_l)** Riflette la difficoltà di rivendere l'immobile in tempi rapidi, nei piccoli centri (1–1,5%); **Premio di specificità/obsolescenza (RP_s)** Considera vincoli, manutenzione, conformità impiantistica e obsolescenza: **0,2% – 1%**; **Premio dell'investitore (RP_i)** Extra rendimento richiesto per incertezza soggettiva o rischio percepito: **0% – 1%**. Il *build-up approach* porta a un intervallo 2,5% – 6,5%, che coincide con la fascia empirica di mercato (2–6%) ma la spiega in modo analitico: **2,5% = immobili di pregio, rischio minimo; 6,5% = immobili popolari storici, rischio massimo.**

Per cui si assume un valore che ricade nell'intervallo medio generale indicato prima. Pertanto, il saggio di capitalizzazione inteso come il prezzo d'uso dell'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale, perché investito in beni immobili in questo caso si stima intorno al 6,0%.

Le spese medie annue sono state assunte in percentuale variabile tra il 10 - 30 % del reddito lordo medio annuo.

Il presunto valore dell'immobile è determinato dalla seguente formula:

$$V = \frac{R - S}{r} = \frac{(12 \times R_M) - S}{r}$$

SIMBOLI: (V) Valore di mercato; (R) Reddito lordo medio annuo presunto, (R_M) Rata mensile d'affitto, (S) Spese medie annue; Tasso di capitalizzazione (r)

s. 2) VALUTAZIONE DEL PRESUNTO PREZZO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare del centro storico del Comune di Linguaglossa, nella zona di via Trieste, classificata come centrale con riferimento alle tabelle **OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)** per l'anno **2025** primo semestre, per immobili del tipo in oggetto in condizioni scadenti forniscono, per superficie Lorda o Commerciale, un prezzo:

ESTRATTO TABELLE OMI – SEMESTRE 1 - ANNO 2025 – ALLEGATO 8A

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Medio	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Valore Medio
		MIN	MAX			MIN	MAX	
ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	NORMALE	310	460	385	L	1,1	1,6	1,35
LOCALE DEPOSITO STALLA	NORMALE	-	-	-	-	-	-	-

Riferimento raccolta prezzi medi delle vendite nella zona in questione del **BORSINO IMMOBILIARE** (utilizzato come riferimento del prezzo medio degli annunci delle vendite nel periodo considerato) alla data di Dicembre 2025:

ESTRATTO – ALLEGATO 8B

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Medio	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Valore Medio
		MIN	MAX			MIN	MAX	
ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	NORMALE	394	470	397	L	1,08	1,78	1,43
LOCALE DEPOSITO EX STALLA	NORMALI	143	309	226	L	0,71	1,43	1,07

Campione Di Inserzioni di Vendita Per Immobili Simili Localizzati Nella stessa Zona

ALLEGATO	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo di vendita (€)	Zona Immobiliare Commerciale	Accessori	Stato	€/mq
8C/1	150	80.000,00	In zona	-	Da ristrutturare	533,00

8C/2	81	40.000,00	In zona	-	Da ristrutturare	493,85
8C/3	130	49.000,00	In Zona	-	Da ristrutturare	376,92
8C/4	115	48.000,00	In Zona	-	Buono	417,39

Prezzo medio degli annunci per tipologia di immobile e stessa zona commerciale € 454,00. Pertanto, tenuto conto dei prezzi degli osservatori e del campione di annunci a disposizione e da varie informazioni in loco, per il tipo di immobile oggetto di procedura si assume un presunto prezzo tipo medio di mercato, tratto dal 'intervallo dell'OMI, in condizioni di manutenzione normale, pari a **€ 500,00/mq** e per gli affitti **€ 2,50/mq** (a cui saranno applicate le detrazioni varie detrazioni su costi stimati e da mandato); considerate le modestissime dimensioni del locale pari **€ 350,00/mq** e per gli affitti **€ 2,50/mq**.

La superficie commerciale è stata determinata nella risposta al quesito r).

s. 3) CALCOLO PRESUNTO VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROCEDURA

1) FABRICATO FG. 11 PART. 2021 – ABITAZIONE – PREZZO TIPO GENERALE PER ZONA DI MERCATO

- Stima sintetico comparativa

- 1) Valore unitario € 500,00/mq
- 2) Superficie commerciale 100,00 mq circa

VALORE DI STIMA IMMOBILE TIPO : $\text{€ } 500,00/\text{mq} \times 100,00 \text{ mq} = \text{€ } 50.000,00$

- Stima per capitalizzazione del reddito

- a. Rata mensile d'affitto (R_M) $100,00 \text{ mq circa} \times \text{€ } 2,50/\text{mq mese} = \text{€ } 250,00/\text{mese}$
- b. Reddito lordo medio annuo presunto (R) $= \text{€ } 250,00/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.000,00 -$
- c. Spese medie annue presunte (S) $15\% = \text{€ } 450,00 =$
- d. Reddito netto medio annuo $= \text{€ } 2.550,00$
- e. Scelta del tasso di capitalizzazione (r) $= 4,5\%$
- f. Valore di mercato ottenuto $\frac{(12 \times R_M) - S}{r} = \frac{2.550,00}{4,5\%} = \text{€ } 56.666,67$

$(\text{€ } 50.000,00 + \text{€ } 56.666,67)/2 = \text{€ } 53.333,00$

2) FABRICATO FG. 11 PART. 2078 SUB.1 – DEPOSITO EX STALLA

- Stima sintetico comparativa

- 3) Valore unitario € 350,00/mq
- 4) Superficie commerciale 20,00 mq circa

VALORE DI STIMA IMMOBILE TIPO : € 350,00/mq x 20,00 mq = **€ 7.000,00**

- Stima per capitalizzazione del reddito

g. Rata mensile d'affitto (R_M) 20,00 mq circa x € 2,50/mq mese = € 50,00/ mese
 h. Reddito lordo medio annuo presunto (R) = € 50,00/mese x 12 mesi =

€ 600,00 -

i. Spese medie annue presunte (S) 10%

= € 60,00 =

j. Reddito netto medio annuo

= € 540,00

k. Scelta del tasso di capitalizzazione (r) 4,5 %

l. Valore di mercato ottenuto
$$\frac{(12 \times R_M) - S}{r} = \frac{540,00}{5,0\%} = \mathbf{€ 10.800,00}$$

(€ 10.800,00 + € 7.000,00)/2 = **€ 7.900,00**

➤ L'IPOTETICO PRESUNTO VALORE IN LOTTO UNICO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

oggetto di procedura, a giudizio di stima, in condizioni di immobile tipo standard in buone condizioni, si stima sia pari a circa:

(€ 53.333,33 + € 7.900,00) = **€ 62.233,33**, al detto prezzo (come riportato nella risposta al seguente quesito t) si applicano le detrazioni indicate ai quesiti precedenti e quelle da mandato al fine di avere il prezzo consono con lo stato di fatto di manutenzione e presenza di irregolarità urbanistiche, catastali e di verifiche statiche;

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;*

Per tutte le situazioni dettagliatamente indicate ai quesiti precedenti, si assume una detrazione di mandato pari al 20%, oltre alle altre detrazioni stimate in via presunta e forfettaria, tutto incluso e nulla escluso, per le varie necessità di spesa relative ai vari interventi, sia materiali che di regolarizzazione urbanistica, salvo spese effettive che potranno essere maggiori o minori, determinabili solo al momento presentazione delle pratiche o manutenzione alle opere. Tutte le somme andranno considerate nella loro globalità per tutte le necessità senza distinzione.

Pertanto:

<u>QUADRO RIDUZIONI:</u>			
PRESUNTO Valore di Stima Lotto Intero in condizioni tipo ideali			€ 62.233,33
<u>ELENCO RIDUZIONI</u>			
1	La Riduzione da Mandato 18% per eventuali vizi occulti e assenza garanzie	€ 11.202,00	
2	Riduzione stima per presunti costi per, regolarizzazione abusi interni, aggiornamento planimetria catastale, stima presunta sanzioni, stima presunta onorari tecnici.	€ 21.000,00	

TOTALE RIDUZIONI, CONSIDERATE NELLA GLOBALITÀ	- € 32.202,00
PRECISAZIONE: si precisa che sia la riduzione da mandato che quelle in via previsiva per i vari vizi, devono intendersi nella loro globalità e si presume siano sufficienti a qualunque necessità anche nascosta al momento del sopralluogo, salvo maggiori o minori costi non preventivabili in detta fase e determinabili solo al momento degli interventi o presentazione delle necessarie pratiche di regolarizzazione.	
Presunto Valore Finale di Stimà al Netto di Riduzioni	€ 30.031,00

**VALORE ARROTONDATO LOTTO COMPOSTO DA FABBRICATO E PICCOLO
LOCALE DEPOSITO EX STALLA, DA PORRE A BASE D'ASTA**

€ 30.000,00

- 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;

Trattandosi di un piccolo fabbricato e di un piccolo deposito di mq 20 circa commerciali, considerato che il fabbricato principale è privo di locale deposito, costituisce un accessorio complementare e indispensabile. Per cui la vendita deve essere effettuata in un unico lotto.

- 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; La documentazione fotografica è stata inserita nell'Allegato n. 3, le planimetrie catastali nell'Allegato n. 4.

- 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;

il lotto immobiliare oggetto di procedura è di proprietà totale dei debitori esecutati;

- 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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.

Il compendio immobiliare come precisato è indivisibile e costituisce un unico lotto.

5. CONCLUSIONI FINALI

PRECISAZIONE SULLA SITUAZIONE URBANISTICA: premesso che il Comune di Linguaglossa non ha fornito (*Allegato 5*) copia dei titoli edilizi (*Concessioni Edilizie*) perché probabilmente non reperiti o inesistenti, per cui l'unico atto probatorio di rappresentazione del fabbricato ad uso residenziale, Fg. 11 Part. 2021, è la planimetria catastale (*Fig. 4 Allegato 4B*) depositata al Catasto nel 1939. In occasione della vendita agli esecutati, giusto contratto di compravendita del 2006 (*Allegato 6D*), i danti causa facevano una dichiarazione unilaterale e senza atti probatori allegati, degli spazi interni come modificati in data antecedente 1967, ma nulla hanno riferito sulla modifica della posizione della scala per il piano primo, della scala per la soffitta e della stessa soffitta, nulla in merito alla modifica dei prospetti rispetto alla planimetria depositata. Pertanto, il CTU in assenza di documentazione, che non si è riusciti a reperire, ritiene che vada presentata una sanatoria, magari spiegando ai vari enti tutte le situazioni confuse sulla data di realizzazione delle modifiche riscontrate, ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, come recepito in Sicilia ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/16 e ss.mm.ii, e art. 110 L.R. 04/2003, ai vari enti preposti, tra cui Comune, Genio Civile e Soprintendenza per l'autorizzazione in sanatoria, tra l'altro essendo presenti modifiche di tipo strutturale comprese aperture di finestre o porte in pareti portanti, gli uffici preposti, in funzione della situazione confusa sulle date di realizzazione delle modifiche riscontrate dovranno valutare se formulare denuncia alla Procura della Repubblica, su cui il Magistrato si dovrà esprimere con sentenza dopo i vari rilasci di pareri di compatibilità dei vari enti sul progetto globale che potrebbe richiedere anche adeguamenti statici, non prevedibili in fase di stima, ma solo dopo tutti gli accertamenti materiali sui luoghi e calcoli strutturali. Solo dopo è possibile procedere con gli aggiornamenti catastali e le procedure di agibilità SCA.

Nei capitoli precedenti, nel capitolo di sintesi posto all'inizio dell'elaborato previsto dalle regole per il CTU - MOD. 4 REV, sono stati elencati tutti i vari elementi relativi all'immobile in questione che si è ritenuto utile mettere in evidenza.

Nel capitolo introduzione della perizia è stata redatta una tabella sintetica con gli elementi più salienti per una rapida consultazione. Si precisa che ogni capitolo della relazione, introduzione, sintesi e tabella di sintesi, costituiscono parte integrante e inscindibile della stessa, per cui l'elaborato va analizzato in modo completo e non può essere scisso casualmente in parti autonome.

Per quanto riportato ai capitoli precedenti, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione in merito che l'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni vorrà chiedere, Si ringrazia per la fiducia accordata e si porgono Distinti Saluti.

Catania li 08/12/2025

Il C.T.U.

ing. Filadelfo Tornabene

Ing. Filadelfo Tornabene



Elenco ALLEGATI



1. **Certificato di Destinazione Urbanistica ;**
2. **Verbale di sopralluogo;**
3. **Allegato fotografico;**
4. **Visure Catastali;**
5. **Documentazione Indagine Urbanistica;**
6. **Ispezione Ipotecaria, Relazione Notarile, Nota di Trascrizione Pignoramento, Titolo di Proprietà, Atto di Pignoramento;**
7. **Comunicazioni;**
8. **Prezzi Osservatorio OMI;**

