



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE SESTA CIVILE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



N. 273/2021 Reg. Gen. Esec. Imm.



G.E.: Dott.ssa Angela Chisari

C.T.U.: dott. arch. Luisa Coco



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



- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILI"

Proc. N. 273/2021

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Angela Chisari**INDICE**

1. PREMESSE ED INCARICO	pag. 4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag. 9
3. RISPOSTA AI QUESITI	pag.10
3.1. a. Identifichi esattamente i beni pignorati	pag.11
3.2. b. Verifichi la correttezza dei dati ...	pag.11
3.3. c. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore	pag.12
3.4. d. Accerti l'esatta provenienza del bene;	pag.12
3.5. e. Segnali l'impossibilità di procedere;	pag.12
3.6. f. Accerti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;	pag.13
3.7. g. Accerti l'identificazione catastale;	pag.13
3.8. h. Indichi ...la destinazione del bene prevista ...	pag.14
3.9. i. Verifichi la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico	pag.14
3.10. j. Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria	pag.14
3.11. k. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o ...	pag.15
3.12. l. Individui i beni;	pag.15
3.12.1 Descrizione del contesto in cui sorge l'immobile	pag.15



ASTE GIUDIZIARIE®	3.12.2 Individuazione del bene	pag.16
	3.12.3. Stato di conservazione	pag.17
	3.12.4 Caratteristiche strutturali ed interne del bene pignorato	pag.17
ASTE GIUDIZIARIE®	3.13. m. Determini il valore di ciascun immobile	pag.18
	3.13.1. Valutazione per comparazione	pag.19
	3.13.2 Più probabile valore di mercato	pag.24
ASTE GIUDIZIARIE®	3.14 n.: Indichi ... vendita in unico lotto o in ...	pag.25
	3.15. p: Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, ...	pag.25
	3.16. q: nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in ...	pag.25
	4. CONCLUSIONI	pag.25



Con decreto di nomina del 23 Marzo 2023 il G. E. dott.ssa Angela Chisari, nominava la sottoscritta dott. arch. Luisa Coco, iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Catania al n. 982 e studio in Catania, via Galermo, 143, esperto nel procedimento di cui in epigrafe; col medesimo decreto, il Giudice esonerava l'esperto dal comparire in cancelleria, autorizzando il deposito telematico del verbale di giuramento. Giuramento che è stato fatto telematicamente in data 29 Giugno 2023.

Il Giudice nel mandato concedeva gg 120 dal giuramento, oltre ulteriori proroghe richieste ed autorizzate, per il deposito della consulenza.

Di seguito si elenca il mandato conferito:

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 nel 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

ASTE GIUDIZIARIE® 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 expressa o tacita del titolo di proprietà), 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 nè la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d. accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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

f. accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicando 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

ASTE GIUDIZIARIE planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se estremamente necessario;

h. Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene 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 autorizzativo, 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 verifichi l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando anche graficamente le eventuali difformità;

j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46c 5 DPR 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili o condonabili ai sensi del DL 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonchè 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

ASTE GIUDIZIARIE®
gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state
emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione dello stesso 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 nonchè l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per
il rilascio (si rimanda a tal proposito alle raccomandazioni generali per l'attività di
esperto mod. 4/rev).

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 e i confini, i dati
catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni,
descrivendo il contesto in cui esse si trovino, le caratteristiche e le destinazioni della
zona e dei servizi da essa offerti nonchè le caratteristiche delle zone confinanti; Con
riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto
comune, 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, l'anno di
costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonchè le
caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale
stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alle vigenti normative
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 dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

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

o. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le indicazioni di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in 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 essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della

quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportazione verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

A seguito dell'acquisizione del fascicolo telematico della procedura, effettuato un attento esame dello stesso, si è proceduto in data 25-07-2023 ad inviare A.R. nn. 20081482771-7 e 20081482772-8 agli esecutati e PEC ai procuratori delle parti, ove veniva comunicata la data del 10.08.2023 per il primo accesso all'immobile oggetto di pignoramento.

Le raccomandate sono state restituite al mittente per compiuta giacenza, (*vedasi all. n. I*).

In data 10.08.2023 alle ore 18:00, così come fissato nelle A.R. di cui sopra, il CTU si recava ugualmente presso l'immobile pignorato, sito in Misterbianco via XX

Settembre 180, al fine di accertare l'eventuale presenza di qualcuno in casa ma non si è trovato nessuno neanche tra i vicini ai quali chiedere informazioni.

Durante il mese di Settembre più volte la scrivente si è recata presso l'immobile per poter incontrare qualcuno ma tali tentativi sono stati inutili, ciò non di meno il CTU al fine di perseverare nel suo compito ha lasciato nella buca delle lettere degli esecutati una lettera scritta a mano ove li si informava della necessità di essere contattata telefonicamente per comunicazioni urgenti.

In data 23.09.2023 la debitrice esecutata telefonava alla scrivente e così si è fissata la data per il sopralluogo, stabilito per il 02 ottobre 2023.

Tutto ciò premesso, alla data stabilita la scrivente si recava sui luoghi oggetto d'indagine e veniva ricevuta dalla debitrice esecuta, riconosciuta a mezzo di carta d'identità i cui estremi sono riportati nel verbale di sopralluogo.

Si è quindi proceduto alla ricognizione visiva, al rilievo metrico e fotografico dell'immobile e si preso appunti su fogli a parte.

Alle ore 17:45 circa le operazioni venivano concluse con la redazione del verbale, che si allega alla presente, (*vedasi all. n. 2*).

Il CTU ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, il comune di Misterbianco, l'archivio notarile del distretto di Catania le copie degli atti necessari all'esperimento del mandato.

Le risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

3. RISPOSTE AI QUESITI



3.1 Quesito a: Identifichi esattamente i beni pignorati, ... dai certificati in atti;

Dalla certificazione notarile, attestante le risultanze delle visure catastali, e dei registri immobiliari si evince che il bene pignorato è il seguente:

IMMOBILE:

Dati catastali: Appartamento sito in Misterbianco, CT, via XX Settembre civico 180 piano 1° e censito al N.C.F. fg. 15 p.la 824, sub. 7, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 4,5 vani, superficie totale catastale mq 122 di cui totale escluse le aree scoperte mq 118, rendita catastale €.278,89; immobile composto da cucina-soggiorno, due vani ed accessori, (*vedasi all. n.3*).

Confini:

a Nord : con altra ditta;

ad Est : con corpo scala condominiale e

a Sud : con corpo scala condominiale e pozzo luce;

ad Ovest : con via XX Settembre.

Salvi altri più veri e precisi confini.

Lo stato dei luoghi verificato è grossomodo conforme a quanto riportato sia catastalmente che nella richiesta di concessione edilizia in sanatoria. L'unica differenza sta nell'aver trasformato la camera esposta a Sud in una seconda cucina abitabile, pur lasciando la cucina esistente nel soggiorno.

3.2 Quesito b: Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e**nella nota di trascrizione ...;**

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

I debitori esecutati sono proprietari esclusivi del bene, come si evince dal titolo di proprietà, atto di compravendita rogato in data 08.02.2006 dal notaio Michelangelo Caruso di Misterbianco, CT, repertorio n. 44417 e raccolta n. 9086, (*Vedasi All.4*).

3.3 Quesito c: verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato...;

Il bene oggetto della presente stima è di proprietà dei debitori esecutati in ragione di un mezzo indiviso ciascuno (*Vedasi All.4*).

Come risulta dal Certificato Anagrafico di Stato Civile rilasciato dal Comune di Tremestieri Etneo, CT, in data 19.03.2025, i debitori esecutati sono sposati in regime di separazione dei beni, (*Vedasi All.7*).

3.4 Quesito d: accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento ...;

L'immobile è pervenuto in capo alla debitrice esecutata giusto atto di compravendita rogato in data 08.02.2006 dal notaio Michelangelo Caruso di Misterbianco, CT, repertorio n. 44417 e raccolta n. 9086. Quanto acquistato dai debitori esecutati è stato realizzato in sopraelevazione su immobile acquistato da persona terza alla procedura con atto ai rogiti del notaio Elio Sambataro di Catania in data 26 Aprile 1994, Rep. N. 7253/3073, registrato a Catania il 10 Maggio 1994 al n. 4828, nel quale si legge “vendono... la piena proprietà ...fabbricato sito nel comune di Misterbianco, via XX Settembre Prima Traversa N.14, ... con sovrastante terrazza...”; (*Vedasi All.4*).

3.5 Quesito e: segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere

Null'altro vi è da segnalare.



3.6 Quesito f: accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni ...;

Alla data del 23.03.2025 sui beni pignorati gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni,
(Vedasi all. 4):

IMMOBILE censito al N.C.F. fg. 15, p.la 824, sub. 7:

TRASCRIZIONE del 16.02.2006 - Registro Particolare 56662, Registro Generale 10327. Pubblico ufficiale Caruso Michelangelo Repertorio 44417/9086 del 08.02.2006

Atto tra vivi - Compravendita;

ISCRIZIONE del 16.02.2006 – Registro Particolare 3416 Registro Generale 10330.

Pubblico ufficiale Caruso Michelangelo Repertorio 44418/9087 del 08.02.2006

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo;

TRASCRIZIONE del 01.06.2021- Registro Particolare 18756 Registro Generale 24981; Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Catania Repertorio 2917 del 11.05.2021 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;

3.7 Quesito g: provveda alla identificazione catastale dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ...;

Dati catastali:

Appartamento sito in Misterbianco, CT, via XX Settembre 180, censito al N.C.F. fg. 15, p.la 824, sub. 7, piano 1°, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 4,5 vani catastali, superficie totale mq 122, totale escluse le aree scoperte mq 118, rendita catastale €.278,89; composto da ingresso-salone-angolo cottura, due camere, un bagno una lavanderia, disimpegno e cucina abitabile, con soprastante terrazza/lastrico solare e



relativa colonna d'area, in capo ai debitori esecutati in ragione di un mezzo indiviso ciascuno.

3.8 Quesito h: Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

3.9 Quesito i: accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, ...;

3.10.Quesito j: Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria...;

Di seguito la risposta ai tre quesiti su esposti.

A seguito delle ricerche presso gli archivi notarili, il catasto e l'ufficio tecnico del comune di Misterbianco si è appurato che il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto della presente è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e pertanto è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi dell'art.32 del D.L. 30.09.2003, come modificato dalla Legge n. 326 del 24.11.2003, in data 10.12.2004 prot. gen. N. 26375.

Per la superiore istanza sono state pagate le seguenti oblazioni:

- in data 09.12.2004 sul c/c n.255000 intestato a Poste Italiane €. 3.201,54 per oblazione abusivismo edilizio I rata;
- in data 30.05.2005 sul c/c n.255000 intestato a Poste Italiane €. 3.735,13 per oblazione abusivismo edilizio II rata;
- in data 28.09.2005 sul c/c 255000 intestato a Poste Italiane €. 3.735,13 per oblazione abusivismo edilizio III rata;



- in data 09.12.2004 sul c/c n.12113916 intestato a comune di Misterbianco di €.

880,44 per anticipo oneri concessori L.32b/03;

- in data 17.01.2006 sul c/c n. 12113916 intestato a comune di Misterbianco di €.3.655,24 per oneri concessori a saldo.

(Vedasi documentazione urbanistica rilasciata dal Comune, All. 5)

Ad oggi la pratica non è stata ancora completata e definita.

Al fine del rilascio della c.e.s. bisogna ancora produrre i seguenti documenti:

- Relazione tecnica;

- Elaborato grafico delle opere abusive;

- Titolo di proprietà;

- Visura e planimetria catastale;

- Certificato d'idoneità statica;

- Autorizzazione allo scarico;

Conformità degli impianti e quant'altro occorra per la definizione della pratica richiesta dal Comune.

3.11 Quesito k: accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,

Al momento l'immobile è utilizzato dai debitori esecutati.

3.12 Quesito l: Elenchi ed individui i beni,;

3.12.1 Descrizione del contesto in cui sorgono gli immobili

L'organismo architettonico, che ospita l'immobile oggetto della presente stima, è composto da due elevazioni fuori terra e un lastrico solare. Esso ha esposizione Est e



Ovest, la prima su cortile ed area libera di pertinenza dell'appartamento sottostante e la seconda su via XX Settembre, (*vedasi All. 6 foto n.1 e 2*).

L'immobile oggetto di stima occupa l'intero piano primo del fabbricato con esposizione Ovest-Est.

La tipologia architettonica del tessuto urbano su cui sorge il complesso architettonico è caratterizzata da edifici in aderenza, a 2/3 piani fuori terra, di nessun pregio architettonico.

L'area su cui sorge l'edificio è posta alla periferia Sud del centro storico di Misterbianco, vicino al cimitero.

L'area è ben servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da attività commerciali di qualsiasi tipo. Nelle sue immediate vicinanze sono presenti le grandi infrastrutture metropolitane catanesi: circonvallazione, tangenziale Ovest, e super strada per Paternò / Adrano (*vedasi All. 6 foto n.1*).

3.12.2 Individuazione del bene:

L'immobile, oggetto della presente, è ubicato al piano primo di un piccolo edificio condominiale.

L'edificio, sito in via XX Settembre con ingresso dal civico n. 180, è una struttura in c.a. con tompagni e tramezzature in laterizio. L'edificio ospita n. 2 appartamenti, n. 1 al piano terra e n. 1 al primo piano.

Dal piccolo androne condominiale, posto in corrispondenza del civico 180 di via XX Settembre, si raggiunge, in concomitanza con l'ingresso all'appartamento posto al

Aste Giudiziarie® piano terra, la scala a due rampe che consente l'accesso all'appartamento oggetto della
presente stima posto al piano primo (*vedasi All. 6 foto n.4*).

L'immobile ha una pianta longitudinale con sviluppo da Ovest ad Est.

Esso è composto da:

- un ampio ingresso-soggiorno- angolo cottura, con affaccio su via XX Settembre, (*vedasi All. 6 foto n. 5 e 6*);
- un lungo disimpegno cieco che serve ogni ambiente dell'appartamento, (*vedasi All. 6 foto n. 7*);
- una grande stanza, (*vedasi All. 6 foto n. 8*), un bagno, con vasca, lavandino, vaso e bidet (*vedasi All. 6 foto n. 9*) ed una camera, (*vedasi All. 6 foto n. 10*), tutti ambienti esposti a Sud e che si affacciano su un balcone che dà su un angusto pozzo luce comune con altro fabbricato, (*vedasi All. 6 foto n. 3*);
- alla fine del lungo disimpegno vi è la cucina abitabile e la lavanderia (*vedasi All. 6 foto 11 e 12*).

3.12.3. Stato di conservazione: L'immobile si presenta in pessime condizioni. Esso necessita urgentemente di opere di manutenzione straordinaria, soprattutto nell'impermeabilizzazione del lastrico solare che non garantisce da tempo le infiltrazioni d'acqua, tanto da compromettere sia la struttura sottostante che la salubrità di coloro che soggiorno al piano sottostante tanto da rendere, con onesta intellettuale, l'immobile al momento inagibile, (*vedasi All. 6 foto dalla n. 5 alla 12*).

3.12.4 Caratteristiche strutturali ed interne del bene pignorato:

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizi.



Il piano di copertura o meglio il lastrico solare non è accessibile, in quanto nel fabbricato non presente alcuna scala che conduca ad esso.

L'immobile gode di allacciamento alla rete idrica ed elettrica.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa cm 300 ed una superficie londa coperta di circa mq 118 e di circa mq 5 scoperte. Il lastrico solare, di uguale superficie dell'appartamento sottostante è di proprietà esclusiva dei debitori esecutati, come si evince dal titolo di proprietà.

Il pavimentato dell'appartamento è in ceramica.

Le pareti interne sono trattate con pittura, mentre i soffitti sono trattati con tempera, quella della camera padronale, presenta un controsoffitto in parte crollato a causa delle infiltrazioni d'acqua.

Le pareti perimetrali non risultano coibentate.

Gli infissi esterni sono in alluminio, no taglio termico.

Le porte interne sono in legno tamburato alcune con riquadro in vetro semplice.

L'appartamento non possiede impianto di riscaldamento.

L'immobile non possiede posto auto di pertinenza.

Lo stato dei luoghi ispezionato durante le operazioni peritali è grossomodo coincidente con le planimetrie catastali, ad eccezione della cucina abitabile posta accanto alla lavanderia che nel catastale è indicata come camera.

3.13.Quesito m: determina il valore di ciascun immobile

Per poter giungere ad una valutazione più prossima al reale valore di mercato si ritiene di procedere con un solo metodo di stima, ovvero quello della valutazione per

comparazione poiché al momento quello della valutazione per capitalizzazione del reddito non è applicabile, in quanto le condizioni dell'immobile non lo rendono appetibile al mercato locativo.

3.13.1. Valutazione per comparazione

Con questo metodo si arriva alla determinazione di un valore unitario, solitamente avuto o a mq, per comparazione con i prezzi di compravendita di immobili con caratteristiche simili.

In una stima immobiliare si parte da una quotazione media unitaria commerciale "al nuovo" e applicando dei coefficienti di riduzione, in base all'esperienza del tecnico, si arriva a stabilire, con la maggiore approssimazione possibile, il valore dell'immobile.

$$V_{imm} = V_{nuovo} * K_t$$

V_{imm} = valore immobile

V_{nuovo} = valore immobile nuovo

$$K_t = K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_i$$

K_i = coefficienti di riduzione

In particolare, da valori di mercato reali (cioè rilevati) si determina un valore di mercato probabile, modellato sulle caratteristiche del bene da stimare attraverso l'utilizzo di una serie di coefficienti correttivi; detti coefficienti, sono riportati in letteratura e sono desunti attraverso fonti dirette, elaborazioni comparate ed elaborazioni statistiche di dati eseguiti da Enti (ISTAT, Camere di Commercio, Università) ed altre autorevoli società e studi professionali che trattano l'elaborazione di dati statistici ai fini dell'estimo.



La letteratura d'estimo definisce le categorie dei fattori estrinseci stabilendo che in essi rientrano, i caratteri del centro urbano...; i caratteri generali della zona...ecc;

mentre sono classificati come fattori specifici ovvero intrinseci, perché esclusivi dell'immobile, i seguenti parametri:

- tipologia edilizia del fabbricato...;
- finiture edilizie del fabbricato...;
- la vetustà;
- lo stato di conservazione;
- la consistenza del fabbricato;
- il livello del piano;
- gli affacci,...;
- l'eventuale interesse storico/artistico;
- altre caratteristiche specifiche;
- le servitù attive e passive...;
- la panoramicità, ecc;
- la conformità urbanistica, ecc

Caratteristiche estrinseche degli immobili

L'immobile sorge alla periferia Sud-Est del centro storico di Misterbianco, a poche centinaia di metri dal cimitero comunale e dalla zona commerciale, nonché a pochi chilometri dalle grandi infrastrutture provinciali, quali: Tangenziale Ovest (che permette un rapido e veloce collegamento con le maggiori autostrade regionali), SS 121 catanese (antico percorso stradale che collegava Catania con Palermo), nonché con



la Circonvallazione di Catania e le fermate metropolitane. L'area all'intorno dell'immobile è ben servita da servizi commerciali, amministrativi e sanitari

L'area è fornita di metano.

L'architettura al suo intorno è del tipo residenziale civile, in particolare i corpi di fabbrica della zona sono del tipo in aderenza, tipico dei centri storici.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile

Lotto Unico

L'immobile è posto al primo piano di un edificio privo di ascensore.

L'accesso all'immobile oggetto di perizia si ha dal civico 180 di via XX Settembre.

L'appartamento si presenta in pessime condizioni, a causa della vetustà dell'impermeabilizzazione del solaio di copertura che non adempie da tempo al suo scopo di garantire l'inaccessibilità dell'acqua piovana che così penetra nel solaio e si manifesta nell'intradosso formando muffe e condense che rendono gli ambienti insalubri.

L'immobile è privo di garage o posto auto

L'appartamento non possiede impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico non è conforme al D.M. 37/08.

Le superfici opache non sembrano essere adeguatamente isolate e gli infissi esterni non sono del tipo a taglio termico.

Le caratteristiche su descritte incidono sul valore degli immobili, attraverso l'applicazione di coefficienti di adeguamento. Detti coefficienti vengono di volta in

volta aggiustati in virtù dell'esperienza che giuda il perito estimatore e della sua discrezionalità, ovvero attraverso una sua personale valutazione empirica.

Alla luce delle su citate premesse la scrivente ritiene opportuno applicare dei coefficienti di deprezzamento, dovuti alla mancanza di posto auto, all'assenza dell'ascensore (l'immobile non è fruibili da persone con disabilità), alla non conformità dell'impianto elettrico al D.M. 37/08, alla mancanza dell'impianto di riscaldamento, ma soprattutto alle pessime condizioni causate dalla vetustà ed inadeguata impermeabilizzazione del solaio di copertura.

Per tutto ciò su descritto si applicherà un coefficiente di deprezzamento pari al **50%**.

Per quel che concerne invece l'applicazione dei coefficienti inerenti la superficie commerciale, si è ragguagliata quest'ultima con quella dei vani principali, ovvero:

- i vani principali dell'immobile, (ad es. le camere, la cucina, i bagni, i disimpegni, i ripostigli, i saloni) sono considerati al 100% della superficie effettiva comprensiva dei muri perimetrali e divisorii interni, nonché di eventuali scale interne di uso esclusivo;
- ai balconi, alle terrazze, al lastrico solare è attribuito un coefficiente pari al 10%

Per determinare il valore commerciale unitario medio di zona si è fatto riferimento ai dati statistici forniti dall'Agenzia dell'Entrate e relativi ai valori unitari massimo e minimo di compravendita di immobili aventi destinazione ed ubicazione simili agli immobili in esame; tali dati sono desunti dai vari uffici di conservatoria e catasto ed elaborati su scala provinciale, comunale e di zona.



Partendo dai dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate e riferiti a quotazione a metro quadrato in Misterbianco, provincia di Catania, per immobili di tipo residenziale, (vedi tabella qui di seguito riportata).

[Cittadini](#) [Imprese](#) [Professionisti](#) [Intermediari](#) [Enti e PA](#) [L'Agenzia](#)

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / [Risultato](#)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Provincia: CATANIA
Comune: MISTERBIANCO
Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO: VIE ROMA - GARIBALDI - DEI MULINI - ARCHIMEDE - S.NICOLO' - DEI VESPRI
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	970	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	510	760	L	1,7	2,5	L
Autorimesse	NORMALE	480	670	L	2	2,8	L
Box	NORMALE	670	940	L	2,7	3,9	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1100	L	2,6	3,8	L

e confrontandoli con i prezzi di mercato individuati dall'esperienza che guida il perito ad identificare dei valori prendendo in esame anche la presenza o meno delle caratteristiche comode o scomode del fabbricato e delle sue peculiarità, come sopra meglio descritto, si individuano, (applicando la formula già nota $V_{imm} = V_{nuovo} * K_t$,



ovvero al valore massimo individuato dall'OMI si attribuiscono i coefficienti riduttivi)

i seguenti valori:

Lotto Unico= mq 118 circa coperti e mq 5 circa scoperti oltre circa 118 mq di lastrico solare.

€./mq 485,00 ottenuto da (€.970,00*(0.50));

VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE:

Lotto Unico

Superficie linda residenziale circa mq 118* €. 485,00= €. 57.230,00

Superficie non residenziale mq (5+118) * €.485,00*0,10 = €. 5.965,50

Totale €. 63.195,50

Si arrotonda per eccesso a €. 63.200,00 (euro sessantatremilaeduecento/00)

Al valore così ottenuto bisogna detrarre le spese necessarie ed ipotizzabili al fine dell'ottenimento della conformità urbanistica, il cui onere e costo saranno integralmente a carico del nuovo acquirente.

Spese tecniche per presentazione pratiche Comune e CIS €.4.500,00

S.C.A. per Agibilità €. 1.000,00

Imprevisti e diritti di segreteria, ecc. €.1.500,00

Totale €.7.000,00

3.13.2 Più probabile valore di mercato

Valore di mercato:

€. 63.200,00

Costo ipotizzato per conformità urbanistica €. 7.000,00

Valore stimato €. 56.200,00



Diconsi euro (cinquantaseimilaeduecento/00)



3.14 Quesito n: indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in ...;

LOTTO UNICO

Dati catastali: immobile sito in Misterbianco, CT, via XX Settembre civico 180 piano 1° e censito al N.C.F. fg. 15 p.la 824, sub. 7, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 4,5 vani, superficie totale catastale mq 122 di cui totale escluse le aree scoperte mq 118, rendita catastale €.278,89; composto da ingresso-salone-angolo cottura, due camere, un bagno, una lavanderia, disimpegno e cucina abitabile, con soprastante terrazza/lastrico solare e relativa colonna d'area, in capo ai debitori esecutati in ragione di un mezzo indiviso ciascuno.

3.15 Quesito p: accerti, nel caso si tratti di bene indiviso,....;

I beni pignorati risultano in capo ai due debitori esecutati in ragione di 1/2 indiviso ciascuno. Non è pertanto necessario predisporre alcun progetto di divisione.

3.16 Quesito q: nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in ...;

Trattasi di un unico bene in capo ad entrambi i debitori esecutati in ragione di ½ indiviso ciascuno.

I dati necessari per la dichiarazione INVIM sono i seguenti:

LOTTO UNICO: immobile sito in Misterbianco, CT, via XX Settembre civico 180 piano 1° e censito al N.C.F. fg. 15 p.la 824, sub. 7, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 4,5 vani, superficie totale catastale mq 122 di cui totale escluse le aree scoperte mq 118, rendita catastale €.278,89;

4. CONCLUSIONI



LOTTO UNICO composto da un unico immobile per complessivi mq 118 circa coperti e mq 5 circa scoperti oltre circa 118 mq di lastrico solare.

Il più probabile valore di mercato del Lotto su individuato è il seguente:

Valore di mercato: €. 63.200,00

Costo ipotizzato per conformità urbanistica €. 7.000,00

Valore stimato €. 56.200,00

Diconsi euro (cinquantaseimilaeduecento/00)

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, si resta a Vostra disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione il caso dovesse necessitare.

Catania lì, 23.03.2025

L'esperto d'ufficio

Dott. arch. Luisa Coco

Allegati:

n. 1: Comunicazioni alle parti (PEC, A.R. ed e.mail);

n. 2: Verbale di sopralluogo;

n. 3: Visura e planimetrie catastale;

n. 4: Visure ipotecarie, note di trascrizione, atti di compravendita e rettifica catastale;

n. 5: Documentazione urbanistica;

n. 6: Documentazione fotografica esterna ed interna;

n. 7: Certificato Anagrafico di Stato civile;

n. 8: Generalità esecutati;



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

