

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

GIUDICE - Dott.ssa Venera FAZIO

Procedura esecutiva immobiliare n. **280/2021**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Mandato

Con ordinanza del 21.08.2024, notificata alla sottoscritta giorno 22.08.2024, il Giudice Dott.ssa Venera Fazio ha disposto la nomina di un esperto stimatore, con il seguente 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;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione** (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita eredità), segnalando



immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquistato (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione, né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius), ovvero eventuali casi dubbi;

- d. **accerti l'esatta provenienza dell/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni** nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa **acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del



provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge 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 e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in quota;

k. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli **elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione



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

- m. determini il **valore di ciascun immobile** con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;
- n. indichi l'opportunità di **procedere alla vendita in unico lotto o 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. alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati, direttamente in formato digitale, secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la **planimetria catastale** dei fabbricati;



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

q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, il perito predisporrà un progetto di divisione in natura, tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero, o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.



2. Risposte ai quesiti

2.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

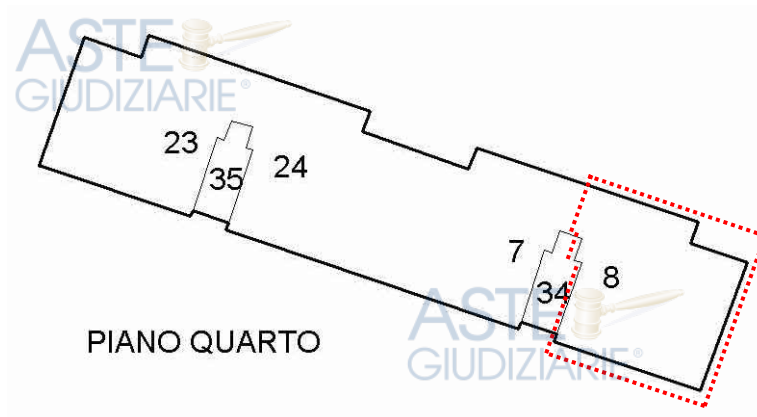
Il pignoramento colpisce **un solo bene immobiliare**: un appartamento a Catania, nel quartiere Librino, periferia sud di Catania, in Viale Bummacaro 21, scala D. L'appartamento è posto al quarto (non ultimo) piano di un edificio di otto elevazioni, divise in appartamenti, oltre al piano terra d'ingresso e ad un piano seminterrato adibito a garage. L'edificio è costituito da due scale in linea, edificato da una *cooperativa sociale* negli anni Ottanta del secolo scorso.



L'unità è censita nella Sezione Fabbricati al **fg.37 part.643 sub.8**, così descritta nel titolo di provenienza: *appartamento per civile abitazione posto in Catania, viale Bummacaro n.21, al quarto piano della scala D, interno 8, costituito da quattro vani ed accessori, confinante: con area su cortile condominiale, con vano scala e con altro appartamento dell'* [REDACTED]

Non possiede pertinenze ed accessori.

I dati catastali riportati negli atti prodotti dal creditore e nelle relative trascrizioni sono corretti e coerenti con lo stato dei luoghi, quanto ad indirizzo, scala, livello di piano e confini.



2.b. Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione sono corretti:

sono corretti i dati catastali riportati e corrette le quote colpite dal pignoramento. Infatti, la creditrice colpisce la proprietà superficiale del bene, e non l'intera proprietà: i due debitori esecutati hanno acquistato la proprietà superficiale, ciascuno per ½ in regime di comunione dei beni tra di loro. La proprietà dell'area su cui la [REDACTED] ha edificato è del Comune di Catania.

(1S) Proprietà superficiale 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
(1S) Proprietà superficiale 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
(1T) Proprietà per l'area

A sinistra, estratta dalla visura catastale, la sezione "Intestati".

In basso, estratto dell'atto di compravendita con cui i debitori hanno acquistato la proprietà superficiale dell'annattamento

presente atto, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a mezzo del Commissario Liquidatore [REDACTED]
[REDACTED] con ogni garanzia di legge vende e trasferisce ai
coniugi [REDACTED], che indivisamente
acquistano la proprietà superficiale, stantechè la proprietà
dell'area su cui sorge l'intero fabbricato si appartiene al
Comune di Catania, del seguente immobile e precisamente: —

All. 01 – trascrizione dell'atto di pignoramento

2.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 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

I debitori esecutati sono proprietari del "diritto di superficie" per effetto di atto di compravendita del 20 gennaio 2009, rogato dal Notaio Avv. dott. Guido Luca, Rep. 41357 R [REDACTED] ennaio 2009, Reg. Gen. 3289, Reg. Part. 2328, da potere [REDACTED]
[REDACTED]

I due debitori esecutati hanno contratto matrimonio prima del rogito dell'atto, scegliendo il regime di comunione dei beni.

All. 02 – estratto di matrimonio degli esecutati

All. 03 – atto di compravendita in favore degli esecutati e relativa trascrizione



2.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**

L'esperto stimatore acquisisce e produce l'atto di acquisto con cui i debitori esecutati acquistarono la proprietà superficiaria dell'immobile nel 2009. L'atto è stato correttamente trascritto. Se ne ripetono gli estremi:

atto di **compravendita** del 20 gennaio 2009, rogato dal Notaio avv. Guido Luca, Rep. 41357 Racc. 11790, trascritto in data 22 gennaio 2009, Reg. Gen. 3289, Reg. Part. 2328, da poter [REDACTED]

Nell'atto sopra citato si precisa che il fabbricato "è stato edificato su terreno di proprietà del Comune del quale ha il diritto di superficie giusta Convenzione del 28 dicembre 1979, rogata dal Notaio Giovanni Vigneri, registrata al n.60".

convenzione edilizia del 28 dicembre 1979, rogata dal Notaio Giovanni Vigneri, Rep. 41357 Racc. 11790, trascritta in data 23 dicembre 1980, Reg. Gen. 45627, Reg. Part. 38532.

La societ [REDACTED] l 1979 era a *responsabilità limitata*. Nel tempo vi è stato un **passaggio da s.r.l. ad a.r.l. in liquidazione coatta**. L'ispezione ipotecaria condotta per soggetto giuridico, inserendo il codice fiscale della [REDACTED] rimasto sempre lo stesso, ho condotto al seguente elenco di "omonimi".

In atti non vi sono documenti relativi al cambio di ragione sociale.

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Con sede in CATANIA (CT)
Codice fiscale [REDACTED]
2. [REDACTED]
Con sede in CATANIA (CT)
Codice fiscale [REDACTED]
3. [REDACTED]
Con sede in CATANIA (CT)
Codice fiscale [REDACTED]
4. [REDACTED]
Con sede in CATANIA (CT)
Codice fiscale [REDACTED]
5. [REDACTED]
Con sede in CATANIA (CT)
Codice fiscale [REDACTED]
6. [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
7. [REDACTED]
Con sede in CATANIA (CT)
Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

All. 04 – convenzione con il Comune e relativa trascrizione





2.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



Non risulta documentazione mancante.



2.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

La documentazione prodotta dal creditore è completa del certificato notarile redatto, in data 10.06.2021, dal Notaio Avv. Sergio Cappelli, con studio in Bisignano, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola.

Le ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta hanno avuto la valenza di riscontro delle informazioni già contenute nella relazione notarile prodotta dal creditore procedente nonché di verificare se vi fossero formalità successive al 10.06.2021. L'ispezione è stata condotta sia per immobile che per soggetto, con riferimento, oltre che ai debitori esecutati, anche alla Società che ha venduto loro l'immobile.

Gravano sui beni le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- Iscrizione del 22.01.2009 di **Ipoteca Volontaria**, Reg. Gen. 3290 - Reg. Part. 616, derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 20.01.2009, concesso ai debitori, a favore di BANCA SELLA SUD ARDITI GALATI s.p.a., con sede a Lecce, cod. fisc. 00159470756, importo totale 140.000 euro, importo capitale 70.000 euro, durata 20 anni; ipoteca gravante sull'appartamento;

- Trascrizione del 26.05.2021 di **Verbale di pignoramento**, Reg. Gen. 23921 - Reg. Part. 17932, a favore della Banca;



- Annotazione a iscrizione del 27.06.2022, Reg. Gen. 28574 - Reg. Part. 3573, **formalità di riferimento Iscrizione n. 2493 del 10.05.2003¹**, *restrizione dei beni*, a favore del Banco di Sicilia s.p.a., con sede a Palermo, cod. fisc. 05102070827, contro

[REDACTED]

- Annotazione a iscrizione del 27.06.2022, Reg. Gen. 28575 - Reg. Part. 3574, formalità di riferimento Iscrizione n.2494 del 10.05.2003², *restrizione dei beni*, a favore del Banco di Sicilia s.p.a., con sede a Palermo, cod. fisc. 05102070827, contro

[REDACTED]

- Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria del 06.09.1982, per concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso [REDACTED] a favore del Banco di Sicilia - Sezione di credito fondiario, con sede a Palermo, cod. fisc. 00148230824, importo totale 297.479,17 euro, importo capitale 148.739,58 euro, durata 20 anni.

All. 05 – *ispezione ipotecaria: elenchi formalità, trascrizioni, iscrizioni e annotazioni citate*

¹ Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria del 29.04.1983, per concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso a [REDACTED] a favore del Banco di Sicilia s.p.a., con sede a Palermo, cod. fisc. 05102070827, importo totale 133.788,16 euro, importo capitale 53.515,26 euro, durata 20 anni

² Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria del 29.04.1983, per concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso all [REDACTED] a favore del Banco di Sicilia s.p.a., con sede a Palermo, cod. fisc. 05102070827, importo totale 557.773,45 euro, importo capitale 223.109,38 euro, durata 15 anni.



2.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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario

L'immobile pignorato è catastalmente identificato come segue, in coerenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

Appartamento nel Comune di Catania, Viale Bummacaro 21, fg. **37** part. **643** sub. **8**, zona censuaria **1**, cat. **A/3**, classe **5**, cons. **5,5 vani**, superficie catastale complessiva **121 mq** (escluse aree scoperte 113 mq), rendita **511,29 euro**, piano **4**.

La planimetria catastale dell'appartamento è **coerente** con la reale distribuzione interna.

All. 06 – documentazione catastale



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

Non occorre acquisire il certificato di destinazione urbanistica perché si tratta di immobile senza suscettività edificatoria, all'interno di un edificio condominiale pluripiano.



2.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

L'immobile fa parte di un edificio la cui costruzione è stata avviata negli anni Ottanta del secolo scorso, da una Cooperativa Sociale, in seno ad un progetto edilizio P.E.E.P. nel quartiere suburbano di Librino.

L'iter autorizzativo della costruzione ed abitabilità dell'edificio non si è concluso. Come risulta da una certificazione rilasciata dal Comune di Catania, in particolare dalla 7^a Direzione - Urbanistica e Gestione del Territorio - "a tutt'oggi, 21.4.2007, non risulta sia stata richiesta e pertanto rilasciata relazione di accertamento edilizio (ex conformità)"

SI CERTIFICA

Quanto segue:

- in data 04/06/1980 è stata rilasciata alla coop.va edilizia "██████████" concessione edificatoria n. 287, per la realizzazione di un edificio da sorgere su di un lotto all'interno del P.E.E.P. Librino, nucleo B lotto 21;
- in data 11/11/1982 è stata rilasciata, alla su citata coop.va edilizia, concessione edificatoria in variante n. 758;
- a tutt'oggi non risulta sia stata richiesta e pertanto rilasciata relazione di accertamento edilizio (ex conformità).

Catania, li ██████████

21.4.2007

IL FUNZIONARIO
(dott. ing. S. Bonaccorsi)

L'ING. CAPO SERVIZIO

All. 07 - Documentazione edilizia ed urbanistica

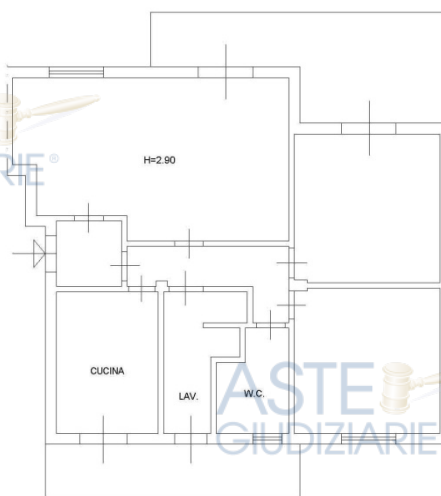
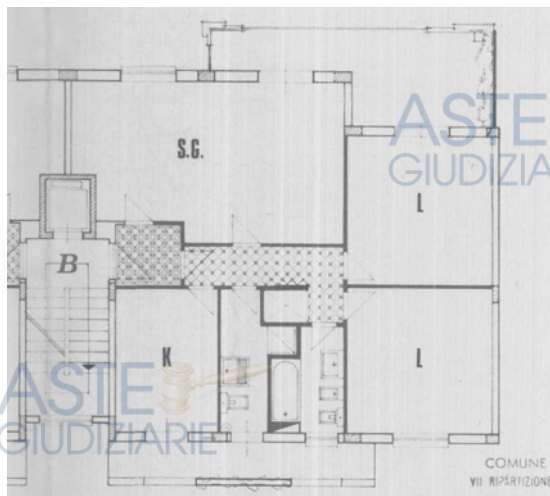
L'edificio rientra nel Piano di Zona Librino Nucleo B/21. Giusta Convenzione del 28.12.1979, ai sensi e per gli effetti delle leggi 865/61 e 167/62 e s.m.i., il Comune di Catania concede all' [REDACTED] il diritto di superficie su quest'area per costruire l'edificio.

Vista la domanda del Presidente della Cooperativa [REDACTED] viene istruita la pratica n. 82/80 fino all'emissione della **Concessione Edilizia n. 287 del 4.6.1980**, visto il Parere Favorevole della VII ripartizione - Igiene e Sanità - e il parere favorevole sub-condizione della Commissione Edilizia.

Successivamente, la [REDACTED] presentò variante in sopraelevazione, con istruttoria di una nuova pratica, n. 222/81, definita con **Concessione Edilizia in variante n. 758 del 11.11.1982**, visto il Parere Favorevole della VII ripartizione - Igiene e Sanità - e il parere favorevole della Ripartizione Ecologia e Servizi Chimici., con l'obbligo di avvertire questo Ufficio dell'avvenuta realizzazione dell'impianto fognario al fine dell'esecuzione dell'ispezione di conformità sul medesimo. In virtù dei documenti ricevuti dal comune, risulta che la Cooperativa non ha ottemperato a quest'obbligo.

Ne deriva che l'intero edificio sia **privo di autorizzazione di abitabilità**.

Nel 1985 il cantiere era ancora attivo. In Catasto, tipo mappale e planimetrie catastali delle singole unità sono stati presentati nel 2004.



Le due planimetrie a sinistra sono:

- la **prima**, la planimetria di progetto approvata con la C.E. in variante;
- la **seconda**, la planimetria catastale presentata nel 2004 e coerente con la distribuzione attuale.

Rispetto al progetto approvato, il ripostiglio disegnato in progetto, frontistante le due camere da letto, è stato soppresso per dare più spazio alla lavanderia.

2.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 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 e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in quota

Non vi sono pratiche di sanatoria pendenti sull'immobile.





2.k. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio



L'immobile è occupato dai debitori esecutati.



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

Tipologia edilizia

L'immobile si inserisce all'interno di un edificio, diviso tra due scale in linea, di edilizia convenzionata, realizzata negli anni Ottanta³, nel quartiere suburbano di Librino, con ingresso da Viale Bummacaro 21. L'edificio si eleva su nove elevazioni fuori terra, di cui una a portico, oltre a comprendere un piano seminterrato destinato ad autorimessa. Ciascuno dei piani fuori terra è diviso in quattro appartamenti, due per scala, per un totale di trentadue abitazioni.

La palazzina è in discrete condizioni generali, sia esterne che interne. Il vano scala ha scala con gradini rivestiti in marmo di Carrara e i pianerottoli in ceramica economica.

³ Non esistendo documento probante la fine lavori, non è noto se il cantiere sia stato chiuso oltre il decennio Ottanta. I materiali di finitura, pavimenti e rivestimenti, nonché sanitari e tipologia di porte è compatibile con il periodo.

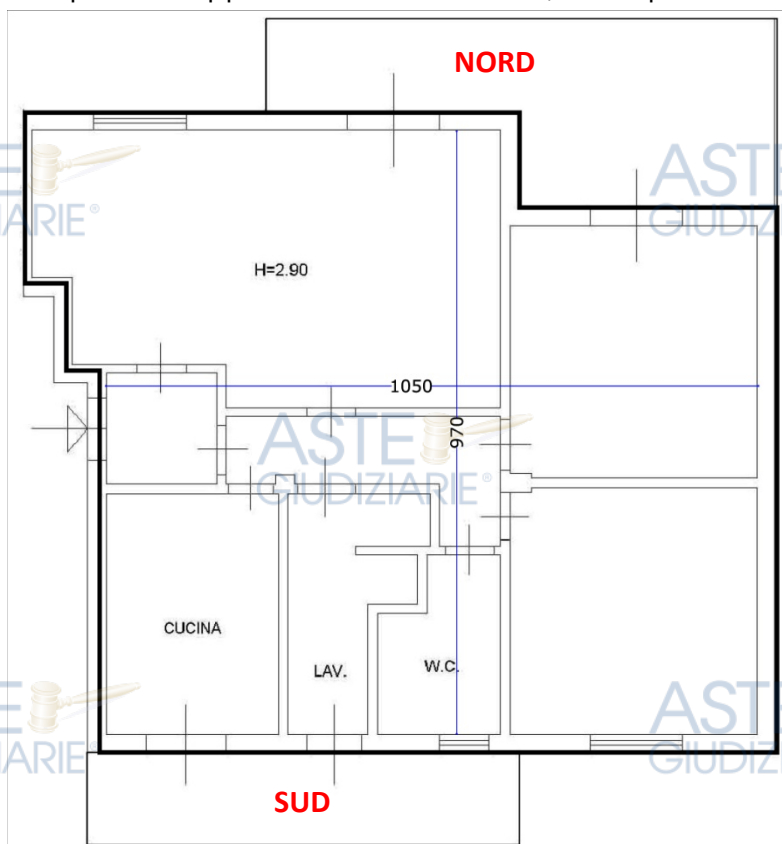


Distribuzione interna

L'appartamento si colloca al quarto piano della palazzina, ponendosi in posizione pressoché intermedia sul prospetto. Ha doppia esposizione, sud e nord, con una parete perimetrale totalmente esterna, esposta ad est. Di forma quadrata, con piccola saletta d'ingresso e corridoio in posizione centrale tra i vari ambienti, si compone di:

- un soggiorno, divisibile in due vani, già con due porte sui disimpegni, oltre alle necessarie aperture di aerazione/illuminazione sul prospetto;
- due camere;
- cucina abitabile;
- bagno;
- lavanderia con doccia e vaso.

Completano l'appartamento due balconi, di cui quello a nord molto ampio.



Finiture e dotazioni impiantistiche appartamento

I **pavimenti** sono in ceramica di formato quadrato color nocciola, tipico degli anni Ottanta, con alcune zone che presentano le mattonelle sollevate se non fratturate. Tutte le **pareti** interne sono tinteggiate.

I **sanitari** del bagno sono in porcellana bianca di qualità ordinaria. Il bagno è completo di lavello a colonna, vaso con cassetta in porcellana, bidè e vasca in ghisa preverniciata incassata nella muratura. In lavanderia vi sono la pila, in porcellana, un vaso con cassetta a zaino in plastica, la lavatrice e la doccia tra pareti in muratura.⁴

Gli **infissi esterni** sono in alluminio preverniciato, con vetro-camera, ma non con profili a taglio termico, completi di avvolgibili in plastica. Solo quelli del soggiorno non sono stati sostituiti e sono in lamierino e vetro singolo. Le **porte interne** sono in legno. La **porta d'ingresso** è del tipo blindato con serratura a doppia mappa.

L'abitazione **non è dotata di impianto di riscaldamento**. I vecchi radiatori, un tempo collegati all'impianto centralizzato, sono stati rimossi. L'**impianto elettrico** è incassato ed appare **in buone condizioni**, ma non a norma perché mai adeguato alle normative vigenti. L'acqua calda sanitaria è prodotta con **scaldacqua elettrico** della capacità di 30 litri. Le condizioni generali sono buone, perché buona è la condizione d'uso. L'appartamento non è stato ristrutturato.

Superficie commerciale appartamento

L'**altezza utile** interna misura 2,70 metri. La superficie coperta:

- al lordo di tutte le pareti (sia interne che esterne), misura 110 metri quadri;
- al lordo delle sole pareti interne, misura 99 metri quadri.

La **superficie commerciale**, comprensiva della superficie ragguagliata dei balconi, è calcolata in **117 metri quadri**.

⁴ La doccia non è in uso. È possibile che le tubazioni o lo scarico abbiano delle perdite.



2.m. Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato

Come procedimento di stima, è stato applicato il *Market Comparison Approach*, o metodo del confronto di mercato, secondo le indicazioni fornite dal Codice delle Valutazioni.

Il metodo del confronto è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di mercato di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno legato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Questo procedimento "corregge" il prezzo di ciascun comparabile, agendo sulle sue caratteristiche differenziali, per renderle analoghe a quelle del *subject* da valutare. Lo fa introducendo i prezzi marginali.

Il *Market Comparison Approach*, inizia dalla ricerca di compravendite di immobili analoghi al bene da valutare, in un arco di tempo relativamente ristretto. Il Codice delle Valutazione indirizza, infatti, ad utilizzare prezzi derivanti da trattative già concluse, ricorrendo agli *asking price* (ossia agli annunci) solo come *extrema ratio*.

La ricerca di compravendite su immobili analoghi è stata eseguita con il supporto dell'applicativo "*Comparabilia.it*", che mette a sistema i dati catastali dell'Agenzia del Territorio con la Banca dati della Conservatoria, permettendo di estrarre l'elenco di tutte le trascrizioni su immobili censiti nel foglio catastale indicato, con la categoria catastale indicata. La ricerca è stata condotta:

- **all'interno del foglio catastale n.37;**
- **restringendo la ricerca ad immobili di categoria A/3,**



– **limitando il periodo di ricerca agli ultimi tre anni** (a partire dal 01.01.2022), ma di fatto utilizzando solo le trattative dell'ultimo anno, risultate più che sufficienti per numero.

Circa il 63% delle trascrizioni presenti in questo arco di tempo, a queste condizioni di ricerca, è relativo a successioni per *mortis causa* oppure a donazioni e a qualche atto amministrativo. Le trascrizioni di compravendite rappresentano il 37% delle formalità estratte.

Tra le compravendite rintracciate, delle quali sono stati estratti i titoli di provenienza, due sono relative ad appartamenti all'interno dello stesso edificio in cui rientra il bene pignorato. Questi atti sono risultati molto utili anche perché, in entrambi i casi, **si cita un rogito che precede quello tra privati con cui il Comune trasferisce la proprietà dell'area, con una vendita al costo della quota parte pari ad 1/32⁵ del totale, quota parte determinata in 4.302 euro.**

La tabella che segue raccoglie i dati delle trattative relative a questi due appartamenti e ad altri due inseriti in edificio molto simile. La tipologia edilizia e le condizioni dell'edificio sono molto simili. La differenza sostanziale risiede nel fatto che i due comparabili aggiunti fanno parte di un edificio per il quale è stato ultimato l'iter autorizzativo con il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità.⁶

⁵ Si ricorda che 32 sono gli appartamenti che compongono la particella, come unità principali.

⁶ Si ricorda che l'edificio di cui fa parte l'appartamento pignorato, nonché due dei comparabili, è privo di autorizzazione di abitabilità. L'iter si è fermato all'acquisizione delle concessioni edilizie.



TABELLA RACCOLTA DATI

Atto ed indirizzo	Livello piano [n]	condizioni appartamento [mq]	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita
Compravendita 7 ott. 2024 Viale Bummacaro 21 Sub.23	P.4	<u>NON RISTRUTTURATO</u>	120	95.000
Compravendita 4 ott. 2024 Viale Bummacaro 21 Sub.29	P.7	<u>Ristrutturato</u> (stante la diversa distribuzione interna dichiarata in Catasto)	120	110.000
Compravendita 4 apr. 2024 Viale Bummacaro 20 Part.398 s.183	P.2	<u>NON RISTRUTTURATO</u> CON ABITABILITÀ	103 (92+50%23)	53.000
Compravendita 20 dic. 2023 Viale Bummacaro 20 Part.398 s.172	P.1	<u>NON RISTRUTTURATO</u> CON ABITABILITÀ	108 (96+50%24)	60.000
Immobile in perizia	P.4	NON RISTRUTTURATO	117	?

Una volta selezionati gli immobili comparabili, la procedura di valutazione chiede di analizzare i prezzi marginali. Per ciascuna delle caratteristiche intrinseche differenziali considerate si determina un *prezzo marginale*. Nel caso particolare, le uniche caratteristiche delle quali calcolare il prezzo marginale sono:

- la superficie,
- lo stato di manutenzione,
- la condizione di regolarità autorizzativa.

Il prezzo marginale della superficie si ottiene dividendo il valore di ciascun comparabile per la rispettiva superficie commerciale; tra i valori ottenuti, come prezzo marginale, si assume il minore. Ne deriva un prezzo marginale della superficie di **544 euro/mq**. Nella tabella di valutazione si assume la superficie dell'immobile pignorato

pari a quella degli altri due appartamenti, perché di fatto sono le stesse e la differenza risiederà nella diversa precisione dei rilievi.

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE

Indirizzo	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [euro]	Prezzo unitario [euro/mq]	Prezzo marginale della superficie [euro/mq]
Viale Bummacaro 21 <i>part.643 sub.23</i>	120	95.000	792	544
Viale Bummacaro 21 <i>part.643 sub.29</i>	120	110.000	916	
Viale Bummacaro 20 <i>part. 398 sub.183</i>	103	56.000	544	
Viale Bummacaro 20 <i>part. 398 sub.172</i>	108	60.000	556	

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione, ovvero il costo da sostenere per passare dallo stato mediocre allo stato buono, è assunto pari a **20.000 euro**.

Il prezzo marginale per completare l'iter autorizzativo della singola unità è assunto pari a **5.000 euro**. Il costo per acquisire la proprietà dell'area dal Comune è pari a 4.302 euro più la spesa dell'atto, a carico di chi acquista per un totale che si assume pari a **7.000 euro**.

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche intrinseche	part.643 s.23	part.643 s.29	part.398 s.183	part.398 s.172
Prezzo	95.000	110.000	56.000	60.000
Superficie commerciale	$(120 - 120) * 544 = 0$	$(120 - 120) * 544 = 0$	$(117 - 103) * 544 = 7.616$	$(117 - 108) * 544 = 4.896$
Manutenzione	$(1-1) * 20.000 = 0$	$(1-2) * 20.000 = -20.000$	$(1-1) * 20.000 = 0$	$(1-1) * 20.000 = 0$
Abitabilità e acquisizione proprietà area	$(1-2) * 7.000 = -7.000$	$(1-2) * 7.000 = -7.000$	$(1-2) * 13.000 = -13.000$	$(1-2) * 13.000 = -13.000$
Prezzo corretto	88.000	83.000	50.616	51.896

Anche considerando altri comparabili, all'interno di altro condominio, di pari epoca, pur con delle differenze tipologiche, si giunge ai prezzi corretti relativi agli appartamenti della part.398.7. La differenza di livello di piano non può giustificare questa differenza. Benché la divergenza sia tanta, si ritiene di non potere escludere immobili all'interno dello stesso condominio del bene pignorato, né gli altri, allineati a buona parte delle compravendite. Si accetta, nel caso particolare, di fare comunque la media aritmetica tra i prezzi corretti

$$(88.000 + 83000 + 50.616 + 51.896) / 4 = 68.378 \text{ euro}$$

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione nella misura del 15% del valore stimato, si giunge ad un valore di 60.000 euro. I costi di regolarizzazione e per l'acquisizione dell'area sono già stati considerati.

L'immobile può essere **proposto al mercato delle aste al prezzo di 60.000 euro.**

⁷ Si fa riferimento alla part.406, Viale Bummacaro 14, cui si riferiscono gli atti estratti ed allegati, rogati il 2 luglio 2024 e il 23 febbraio 2024.





2.n Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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



Non ricorre.



2.o. Alleggi idonea documentazione fotografica esterna e 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

Le foto sono numerate procedendo dall'ingresso verso le camere, seguendo in pianta un ordine in senso orario degli ambienti.

foto esterni

da 01 a 06 _____ Palazzina - prospetti

da 07 a 09 _____ Corpo scala

foto appartamento

da 10 a 31 _____ Interni appartamento



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

Non ricorre.



2.q. Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, il perito predisporrà un progetto di divisione in natura, tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero, o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Non ricorre la circostanza.



Si allegano

All. 01 – *trascrizione dell'atto di pignoramento*

All. 02 – *estratto di matrimonio degli esecutati*

All. 03 – *atto di compravendita in favore degli esecutati e relativa trascrizione*

All. 04 – *convenzione con il Comune e relativa trascrizione*

All. 05 – *ispezione ipotecaria: elenchi formalità, trascrizioni, iscrizioni e annotazioni*

All. 06 – *documentazione catastale*

All. 07 - *documentazione edilizia ed urbanistica*

All. 08 - *ricerca atti di compravendita*

Rilievo fotografico

Catania, 18.12.2024

Ing. Valentina Bruno

