

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

GIUDICE - Dott.ssa Cristiana DELFA

Procedura esecutiva immobiliare n. **333/2022**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Mandato

Con ordinanza del 27.05.2024, notificata alla sottoscritta lo stesso giorno, il Giudice Dott.ssa Cristiana Delfa ha disposto la nomina di un esperto estimatore, 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 del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni** nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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

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

g. provveda alla **identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, 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 del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del

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

- j. verifichi, inoltre, ai fini della 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.

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 **tre beni immobiliari**, tutti all'interno di un unico palazzo in condominio in territorio di Acireale, periferia ovest a pochi passi dallo svincolo autostradale. Trattasi di un'unità principale e due secondari, in particolare di un appartamento con garage e cantina:

- appartamento al quinto ed ultimo piano, fg.54 part.420 sub.23;
- garage a piano terra su corte scoperta, fg.54 part.420 sub.4;
- cantina al piano interrato, fg.54 part.420 sub.40.

Il palazzo, edificato tra il 1985 e il 1987, è costituito da dieci unità abitative su cinque elevazioni, due per piano, oltre al piano terra diviso in garage e al piano interrato diviso in locali cantina.

I dati riportati sugli atti sono corretti e coerenti con lo stato dei luoghi, sia per descrizione dei confini che per identificativi catastali.

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. Le

unità pignorate sono censite nella Sezione Fabbricati del fg.54 part.420 subb. 23-4-40 e sono nella piena proprietà della debitrice esecutata.

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

Gli immobili sono nella piena proprietà della debitrice esecutata, coniugata dal

3 settembre 1993, per effetto di due atti:

- in relazione all'appartamento e al garage, rispettivamente sub.23 e sub.4, atto di **assegnazione di porzione di immobile da parte di** [REDACTED] del 17 maggio 1990, rogato dal Notaio dott. Francesco Tropea, Rep. 155.979 Racc. 20.712, trascritto in data 29 maggio 1990 (trascrizione variata il 18 febbraio 2002), Reg. Gen. 21.675, Reg. Part. 16.536;
- in relazione alla cantina, sub.40, atto di **assegnazione di porzione di immobile da parte di** [REDACTED] del 13 novembre 2000, rogato dal Notaio dott. Paolo Saporita, Rep. 6.692, trascritto in data 18 novembre, Reg. Gen. 37.562, Reg. Part. 27.643.

All. 02 – Estratto di matrimonio dell'esecutata

All. 03 – Atto di assegnazione del 1990 e relativa trascrizione

All. 04 – Atto di assegnazione del 2000 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

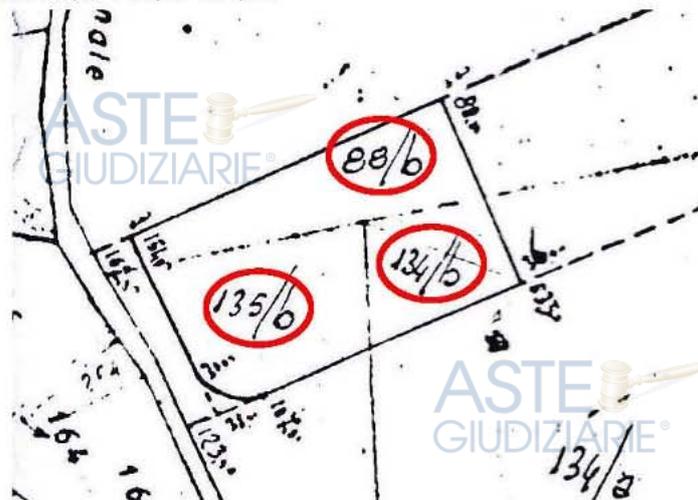
Gli immobili sono nella piena proprietà della debitrice eseguita da oltre un ventennio, per cui le uniche trascrizioni sono quelle relative ai due atti di assegnazione da parte della ██████████

Tuttavia, poiché la Concessione Edilizia che autorizzò l'edificazione del palazzo identifica il terreno con particelle ormai soppresse (part. Ille 88-134-135), l'esperto stimatore ha ritenuto di verificare che il lotto di terreno su cui la ██████████ edificò:

- comprenda l'attuale identificativo catastale,
- fosse nella piena disponibilità della ██████████

La consultazione dei frazionamenti presso l'Agenzia del Territorio, insieme alla ricerca catastale hanno condotto alla seguente ricostruzione storica:

1. la ██████████ acquistò il terreno con atto di compravendita del 13 agosto 1982, rogato dal Notaio dott. Francesco Tropea, Rep. 130.361 Racc. 15.192, trascritto in data 31 agosto 1982 Reg. Gen. 32.437, Reg. Part. 26.486, acquistò le particelle 88/b-135/b-134/b;



con il frazionamento n.71.1/86 le particelle originarie, 88-134-135, vengono frazionate in modo da creare le condizioni per "ritagliare" il lotto

1. la particella 88/b, citata in C.E., genera la part.419;
2. la particella 134/b, citata in C.E., genera la part.421;
3. la particella 135/b, citata in C.E., genera la part.420;
4. con tipo mappale n.5221/1986, si costituisce il lotto (le particelle 419 e 421 vengono unite alla particella 420) e viene inserito il fabbricato; la part.420 identifica oggi il lotto di cui alla Concessione Edilizia, che risulta tutto nella piena disponibilità della ██████████
5. con tipo mappale n.1635.1/1994, viene staccata una stradella lungo il perimetro sud (p.lle 566-568)

All. 05 – Atto di compravendita del 1982 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 ipotecario speciale.

Le ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta hanno avuto la valenza di riscontro.

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

- Iscrizione del 27.12.2006 di **Ipoteca Volontaria**, Reg. Gen. 83450 - Reg. Part. 23759, derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 22.12.2006, concesso alla debitrice, a favore di INPDAP, con sede a Roma, cod. fisc. 97095380586, importo totale 225.000 euro, importo capitale 150.000 euro, durata 23 anni; ipoteca gravante su tutti e tre gli immobili;
- Iscrizione del 15.10.08 di **Ipoteca Legale**, Reg. Gen. 58670 - Reg. Part. 12327, derivante da atto amministrativo, per debito, a favore di SERIT Sicilia, con sede a Catania, cod. fisc. 04739330829, importo totale 11.648,52 euro, importo capitale 5.824,26 euro, durata 20 anni; ipoteca gravante solo sulla cantina, sub.40;
- Iscrizione del 20.03.2017 di **Ipoteca Giudiziale**, Reg. Gen. 9863 - Reg. Part. 1377, derivante da decreto ingiuntivo, per debito, a favore di [REDACTED] [REDACTED] importo totale 15.000 euro, importo capitale 9.886,94 euro; ipoteca gravante su tutti e tre gli immobili;
- Trascrizione del 01.06.2022 di **Verbale di pignoramento**, Atto giudiziario del 24.05.2022 rep. 4865, Reg. Gen. 24432 - Reg. Part. 18500, a favore di [REDACTED] [REDACTED]

All. 06 – Ispezione ipotecaria

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

Gli immobili pignorati sono catastalmente identificati come segue, in coerenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

Appartamento nel Comune di Acireale, Via Carpinati - Interno 14, fg. **54** part. **420** sub. **23**, zona censuaria -, cat. **A/2**, classe 10, cons. **5 vani**, superficie catastale complessiva **121 mq** (escluse aree scoperte 114 mq), rendita **606,84 euro**, piano **5**.

Garage nel Comune di Acireale, Via Carpinati - Interno 4, fg. **54** part. **420** sub. **4**, zona censuaria -, cat. **C/6**, classe 10, cons. **19 mq**, superficie catastale **19 mq**, rendita **117,75 euro**,

piano **I**.

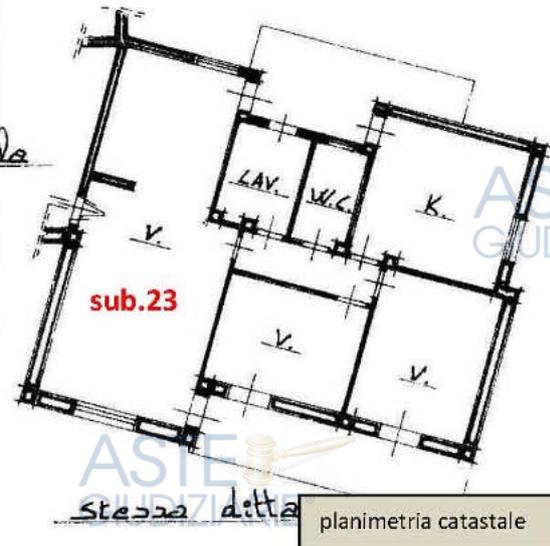
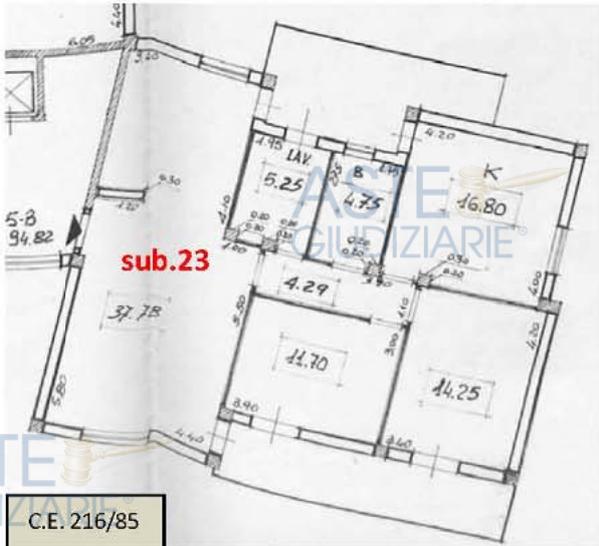
Cantina nel Comune di Acireale, Via Sutera n.4, fg. **54** part. **420** sub. **40**, zona censuaria -, cat. **C/2**, classe 6, cons. **18 mq**, superficie catastale **22 mq**, rendita **45,55 euro**, piano **S1**.

Le planimetrie catastali sono coerenti con lo stato dei luoghi. La distribuzione dichiarata con la costituzione dei subalterni è rimasta invariata.

All. 07 – Documentazione catastale

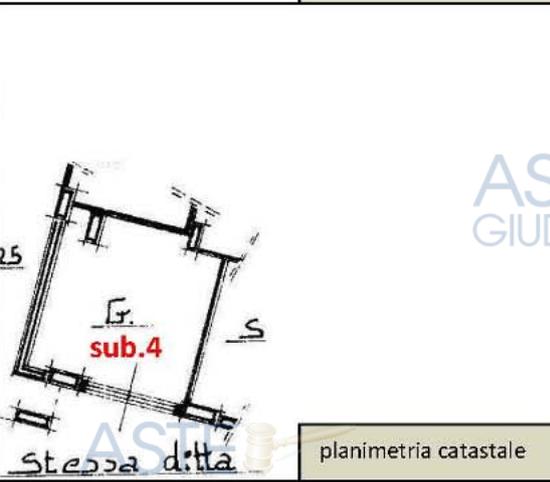
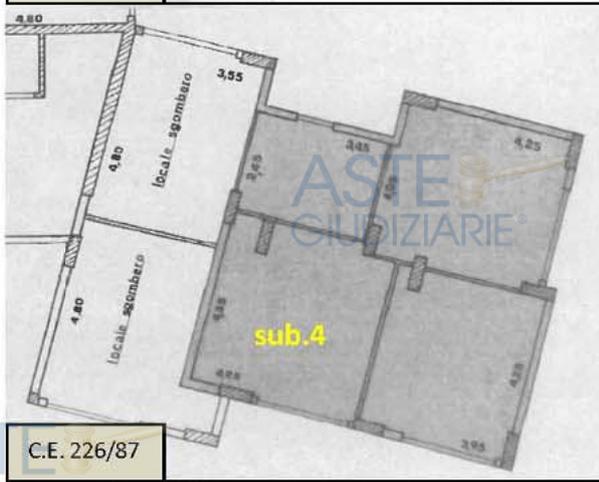
2.h. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

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



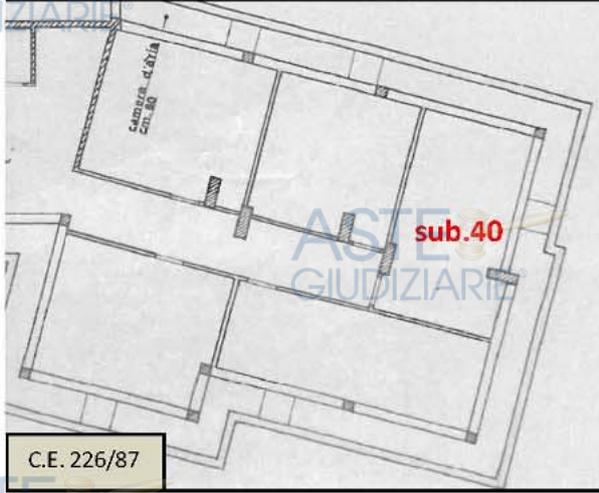
C.E. 216/85

planimetria catastale



C.E. 226/87

planimetria catastale



C.E. 226/87

planimetria catastale

All. 08 - Pratiche edilizie ricevute su supporto digitale dal Comune di Acireale

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 che abbiano riguardato o riguardino gli immobili oggetto di procedura.



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 dalla debitrice esecutata.



All. 09 - Certificato contestuale di residenza



2.1. 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 **perfinenze 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 una palazzina di edilizia civile, realizzata negli anni ottanta del secolo scorso. Ubicata in zona periferica, su via Sutura 4-6, Contrada Carpinato, non lontano dallo svincolo autostradale, si compone di cinque elevazioni fuori terra e di un piano interrato. Il piano terra è diviso tra locali di sgombero e garage, mentre ciascuno dei livelli superiori è diviso in tre appartamenti, per un totale di quindici abitazioni. Il piano interrato ospita le cantine.

Il contesto in cui si inserisce è caratterizzato da edilizia mista: edilizia civile ed edilizia economica.

La palazzina è in discrete condizioni generali, sia nelle parti comuni esterne che in quelle interne e buone sono le condizioni generali delle facciate. Il vano scala ha scala e pianerottoli in granito.

Appartamento

L'appartamento si colloca al quinto piano della palazzina. Ha tripla esposizione:

- il soggiorno ha doppia esposizione (finestre sia a sud che a nord);
- le due camere sono esposte a sud;
- la cucina ha doppia esposizione (finestra ad est e balcone rivolto a nord);
- lavanderia e bagno sono rivolte a nord.

Si compone di un soggiorno (divisibile in due vani), due camere, cucina, bagno e lavanderia, con disimpegno centrale, oltre a due balconi. La figura che segue raffigura il rilievo dell'attuale distribuzione interna.

I **pavimenti** sono in ceramica ordinaria. Tutte le **pareti** interne sono tinteggiate.

I **sanitari** sono in porcellana bianca di qualità ordinaria. Il bagno è completo di lavello con mobile, vaso del tipo monoblocco e bidè. La lavanderia comprende pilozza, punto lavatrice e doccia con box in alluminio preverniciato e vetri. La rubinetteria e la doccia sono in mediocri condizioni.

Gli **infissi esterni** sono in alluminio colore bronzo e vetri singoli, completi di avvolgibili in legno che andrebbero, almeno in parte, sostituiti. Le **porte interne** sono in legno tamburato, qualcuna sfondata. La **porta d'ingresso** è del tipo blindato con serratura a doppia mappa montata sul pannello interno.

L'abitazione è **dotata di radiatori, al momento non alimentati**: all'appartamento arriva la tubazione del gas metano, ma non alimenta nessuna caldaia o pompa di calore. L'acqua calda sanitaria è prodotta con **scaldacqua elettrico** posizionato in lavanderia. L'**impianto elettrico** è incassato ed appare **in sufficienti condizioni**, almeno quanto a terminali d'impianto con interruttore differenziale a monte.

In generale, le condizioni sono sufficienti.

L'**altezza utile** interna misura 2,70 metri.

La **superficie commerciale**, comprensiva della superficie raggiunta dai balconi (reale 30 metri quadri) è calcolata in **121 metri quadri**.

Garage

Il garage si colloca al piano terra della palazzina, sul prospetto sud.

Il **pavimento** è in mattonelle di graniglia e cemento, molto trascurato. Le **pareti** interne ed il **soffitto** sono intonacati e tinteggiati.

La **porta** è del tipo basculante.

L'**altezza utile** interna misura 2,50 metri.

La **superficie commerciale** è calcolata in **19 metri quadri**.

Cantina

Il garage si colloca al piano terra della palazzina, sul prospetto sud.

Il **pavimento** è in mattonelle di graniglia e cemento, molto trascurato. Le **pareti** interne ed il **soffitto** sono intonacati e tinteggiati. Le condizioni risentono dell'umidità di risalita.

La **porta** è in lamierino con serratura inefficiente..

L'**altezza utile** interna misura 3,60 metri.

La **superficie commerciale** è calcolata in **18 metri quadri**.

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.54;**
- **restringendo la ricerca ad immobili di categoria A/2, di rendita catastale analoga;**
- **limitando il periodo di ricerca agli ultimi due anni e mezzo (a partire dal 01.01.2022).**

Oltre il 70% delle trascrizioni presenti in questo arco di tempo, a queste condizioni di ricerca, sono relative a successioni per *mortis causa* oppure a donazioni. Le trascrizioni di compravendite rappresentano il 25% delle formalità estratte e, di queste, tre riguardano appartamenti nello stesso edificio di quello in perizie, con relativi accessori. Posto che i valori commerciali dei nove appartamenti compravenduti, dei quali sono stati estratti i titoli di provenienza, sono allineati, la tabella che segue raccoglie i dati dei tre comparabili all'interno dello stabile.

TABELLA RACCOLTA DATI

Indirizzo	Superficie appartamento [mq]	Superficie appartamento [mq]	Superficie appartamento [mq]	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita
Compravendita 21 feb. 2023	123	18	18	141	137.000
Compravendita 29 ago. 2023	123	18	15	139	130.000
Compravendita 20 dic. 2023	121	17	18	139	125.000
Immobile in perizia					?

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.

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 **900 euro/mq.**

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE

Indirizzo	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [euro]	Prezzo unitario [euro/mq]	Prezzo marginale della superficie [euro/mq]
Compravendita 21 feb. 2023	141	137.000	971	900
Compravendita 29 ago. 2023	139	130.000	935	
Compravendita 20 dic. 2023	139	125.000	900	

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche intrinseche	Compravendita 21 feb. 2023	Compravendita 29 ago. 2023	Compravendita 20 dic. 2023
Prezzo	137.000	130.000	125.000
Superficie commerciale	$(141-141) * 900 = 0$	$(141-139) * 900 = 1.800$	$(141-139) * 900 = 1.800$
Prezzo corretto	137.000	131.800	126.800

Il test di verifica dei prezzi corretti, basato sulla divergenza percentuale assoluta, conduce ad una divergenza del 8% determinata come segue.

$$(137.000 - 126.800) / 126.800 * 100 = 8\%$$

$$(137.000 + 131.800 + 126.800) / 3 = 131.866 \text{ euro}$$

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 110.000 euro.

Il compendio può essere **proposto al mercato delle aste al prezzo di 110.000 euro.**

All. 10 - Ricerca atti di compravendita



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

da 01 a 06 _____ Palazzina - prospetti

da 07 a 38 _____ Appartamento

da 39 a 44 _____ Garage

da 45 a 50 _____ Cantina

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 dell'esecutata*

All. 03 – *Atto di assegnazione del 1990 e relativa trascrizione*

All. 04 – *Atto di assegnazione del 2000 e relativa trascrizione*

All. 05 – *Atto di compravendita del 1982 e relativa trascrizione*

All. 06 – *Ispesione ipotecaria*

All. 07 – *Documentazione catastale*

All. 08 - *Pratiche edilizie ricevute su supporto digitale dal Comune di Acireale*

All. 09 - *Certificato contestuale di residenza*

All. 10 - *Ricerca atti di compravendita*

Documentazione fotografica