

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE VI CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G. 355/2023

Creditore procedente

(omissis)

Debitore executato

(omissis)

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE
VERSIONE PRIVACY

Giudice per l'Esecuzione.: Dott. CRISTIANA DELFA

Esperto d'Ufficio: Arch. Gilberto Alessandro MOTTA

* * * * *

SOMMARIO

1. Nomina e mandato	3
2. Premessa	9
3. Svolgimento delle operazioni peritali	9
4. Risposta ai quesiti	10
4.a. <i>identifichi esattamente i beni pignorati ...</i>	10
4. b. <i>verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento ...</i>	11
4. c. <i>verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore...</i>	12



4. d. <i>accerti l'esatta provenienza del/i bene/i,...</i>	12
4. e. <i>segnali (...) la incompletezza della documentazione prodotta ...</i>	14
4. f. <i>... se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli ...</i>	14
4. g. <i>... identificazione catastale ...</i>	14
4. h. <i>... aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica ...</i>	16
4. i. <i>... conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia ...</i>	17
4. j. <i>... in caso di immobili abusivi (...) i costi per il conseguimento ...</i>	19
4. k. <i>... verifichi, (...) inoltre, ai fini della istanza di condono ...</i>	19
4. l. <i>... in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo ...</i>	20
4. m. <i>verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri (...) condominiale ...</i>	20
4. n. <i>verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri (...) condominiale ...</i>	21
4. o. <i>... se gli immobili (...) siano gravati da censo, livello o uso civico ...</i>	21
4. p. <i>... accerti l'importo annuo delle spese fisse ...</i>	22
4. q. <i>... se beni pignorati siano abitati dal debitore ...</i>	22
4. r. <i>... evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita ...</i>	23
4. s. <i>... determini il <u>valore di mercato di ciascun immobile</u> ...</i>	29
4. t. <i>... tenga conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza ...</i>	38
4. u. <i>... di procedere alla vendita in <u>unico lotto o in più lotti separati</u>...</i>	38
4. v. <i>alleghi idonea documentazione fotografica...</i>	38
4. w. <i>... la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato...</i>	39
4. x. <i>... il perito predisporrà un progetto di divisione in natura...</i>	39
. Elenco allegati	40



1. NOMINA E MANDATO

Con ordinanza del 07.11.2024 notificata tramite pec dell'08.11.2024 dalla cancelleria della Sezione VI, l'III.mo G.E. dott. CRISTIANA DELFA, conferiva al sottoscritto arch. Gilberto Alessandro MOTTA iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Catania al n. 1243, incarico di stima per gli immobili di cui al procedimento in epigrafe, assegnando 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 o uno dei suoi danti causa ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acqui-*



sto (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 provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;**
- h. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provve-**



dimento 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. in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, D.P.R..380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso **non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;



m. *verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;***

n. *verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibili all'acquirente;***

o. *verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se via sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

p. *accerti l'importo delle **spese fisse** di gestione e manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***

q. *accerti se i **beni pignorati** siano **abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**etc.);*

r. *elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti*



comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna, 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;

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

t. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

u. **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita**



dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

v. alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le

“indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la **planimetria catastale** dei fabbricati;

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

x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'apportionamento 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. PREMESSA

Creditore procedente:

(omissis)

Nel rispetto della normativa imposta dalla Legge 675/96 e al fine di permettere la pubblicazione anche per via informatica, la seguente relazione consisterà di **due sezioni denominate “Elaborato Integrale” ed “Elaborato Privacy”**. Nell’elaborato Privacy non comparirà mai il nominativo del debitore che sarà denominato *esecutato*.

Le due sezioni sono da considerare inscindibili e facenti parte di un unico documento.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni hanno avuto inizio con il sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 02.12.2024, alla presenza, oltre che dello scrivente, del Custode nominato *(omissis)* e degli esecutati *(omissis)*, nel corso del quale lo scrivente ha potuto procedere alla ricognizione visiva dell’immobile, alla verifica dello stato abitativo e al riscontro metrico della planimetria preventivamente ritirata presso il portale telematico del catasto, oltre che all’effettuazione del necessario rilievo fotografico.

Quanto sopra verbalizzato in originale su manoscritto costituito da una pagina, controfirmato dai partecipanti e allegato a questa relazione.



Successivamente all'accesso e contestualmente alla stesura della relazione, si è proceduto alla verifica telematica degli atti con ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle entrate, all'acquisizione dell'atto di provenienza, della documentazione urbanistica esistente (concessione edilizia e autorizzazione di abitabilità), e, infine, della situazione contabile condominiale essendo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in uno stabile condominiale.

4. RISPOSTA AI QUESITI

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

Gli immobili pignorati sono un appartamento e il sovrastante lastrico solare che costituisce copertura della palazzina che li contiene, ubicati nel complesso condominiale "Ninfa 1" in Motta Sant'Anastasia, e segnatamente:

1. Appartamento per civile abitazione contenuto in una palazzina facente parte di un complesso condominiale di maggiore consistenza denominato Ninfa 1, costituito da tre vani e accessori, sito in Motta Sant'Anastasia (CT), Strada Provinciale 13 n.49, scala B, interno 5, piano secondo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 8, particella 424, **sub 15**, categoria A/2, classe 3, vani 4, superficie catastale totale mq 86,00, rendita € 247,90, in ditta (*omissis*) con diritti e oneri reali di proprietà per ½ cadauno in regime di comunione dei beni (*vedere visura catastale Allegato A e planimetria catastale Allegato A₁ alla presente*).
2. Lastrico solare posto al piano terzo della stessa palazzina come sopra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 8, particella 424, **sub 17**, categoria



F/5, consistenza 130 mq, in ditta (*omissis*) con diritti e oneri reali di proprietà per ½ cadauno in regime di comunione dei beni (*vedere visura catastale Allegato B e planimetria catastale Allegato B₁ alla presente*).

I confini per l'appartamento, all'esito del sopralluogo, si trovano a Nord-Est con area soprastante su proprietà privata altra ditta, a Sud-Est con appartamento altra ditta, a Sud-Est con appartamento altra ditta, a Sud-Ovest con area soprastante su proprietà privata altra ditta e a Nord-Ovest con area soprastante su proprietà privata altra ditta, vano scala condominiale e area soprastante su proprietà condominiale (*confrontare fotografia n.3 allegata alla presente*);

I confini per il lastrico solare si trovano a Nord-Est con area soprastante su proprietà privata altra ditta, a Sud-Est con appartamento altra ditta, a Sud-Ovest con area soprastante su proprietà privata altra ditta e a Nord-Ovest con area soprastante su proprietà privata altra ditta, vano scala condominiale e area soprastante su proprietà condominiale (*confrontare fotografia n.3 allegata alla presente*);

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 del 20.05.2023, e quelli della nota di trascrizione del 23.06.2023 ai nn.30811/23241, collimano sia nella sezione B – Immobili, sia nella sezione C – soggetti. Esiste, quindi, corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota ed il pignoramento insiste sulle le quote spettanti ai debitori;



- c. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

Il bene è di proprietà esclusiva della debitori esecutati, quanto ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni a seguito di compravendita con dell'8 settembre 2006, in Notaio (omissis) Rep. n.2587, raccolta n.1426, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Catania in data 11 settembre 2006, ai nn.59503/35255 (vedere *Atto di compravendita Allegato C alla presente*);

- 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 pervenuti ai debitori per atto di compravendita in notar (omissis) del 08/09/2006, rep. 2587/1426, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 11/09/2006 ai nn.59503/35255 (vedere *Atto di compravendita Allegato C alla presente*), da potere (omissis) nata a Catania il 02.02.1923.



A ~~_____~~ gli immobili pervennero da atto di compravendita per notar (*omissis*) del 05/09/1986, rep. 38335/10374, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 12/09/1986 ai nn.28983/22913, da potere (*omissis*), con sede in Motta Sant'Anastasia e da atto di compravendita per notar (*omissis*) del 04/10/1993, rep. 47497, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 11/10/1993 ai nn.34016/25739, da potere (*omissis*) nato a Catania il 01.08.1911.

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento dell'08.05.2023 trascritto il 23.06.2023 ai nn.30811/23241, erano presenti le seguenti trascrizioni (*vedere Ispezione ipotecaria Allegato D alla presente*).

1. **Trascrizione NN.35255/59503** del 11.09.2006. Compravendita in Notaio (*omissis*) del 08.09.2006 n.2587/1426;
2. **Iscrizione NN.16649/59504** del 11.09.2006. Ipoteca volontaria derivante da Concessione garanzia di mutuo fondiario Repertorio (*omissis*) del 08.09.2006 nn.2588/1427;
3. **Trascrizione NN.23317/37753** del 23.06.2009. TRIBUNALE DI CATANIA Rep.2903 del 19.05.2009 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
4. **Trascrizione NN.23241/30811** del **23.06.2023**. Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI CATANIA – UNEP Rep.4962 del 19/05/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 si è riscontrata alcuna condizione ostativa nel corso delle operazioni peritali né si riscontra incompletezza nella documentazione in atti, per cui l'accertamento può essere definito completo;

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;

Le iscrizioni e prescrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento sono le seguenti (vedere *Ispezione ipotecaria Allegato D* alla presente):

2. Iscrizione NN.16649/59504 del 11.09.2006. Ipoteca volontaria derivante da Concessione garanzia di mutuo fondiario Repertorio (*omissis*) del 08.09.2006 nn.2588/1427;

3. Trascrizione NN.23317/37753 del 23.06.2009. TRIBUNALE DI CATANIA Rep.2903 del 19.05.2009 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

4. Trascrizione NN.23241/30811 del 23.06.2023. Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI CATANIA – UNEP Rep.4962 del 19/05/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 con-



cerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

L'identificazione catastale è la seguente:

1. Appartamento per civile abitazione sito in Motta Sant'Anastasia (CT), Strada Provinciale 13 n.49, scala B, interno 5, piano secondo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 8, particella 424, **sub 15**, categoria A/2, classe 3, vani 4, superficie catastale totale mq 86,00, rendita € 247,90, in ditta (*omissis*) con diritti e oneri reali di proprietà per $\frac{1}{2}$ cadauno in regime di comunione dei beni (*vedere visura catastale Allegato A alla presente*);
2. Lastrico solare posto al piano terzo della stessa palazzina come sopra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 8, particella 424, **sub 17**, categoria F/5, consistenza 130 mq, in ditta (*omissis*) con diritti e oneri reali di proprietà per $\frac{1}{2}$ cadauno in regime di comunione dei beni (*vedere visura catastale Allegato B alla presente*).

E' accertata la rispondenza tra i riferimenti catastali e i dati specificati nell'atto di pignoramento.

Regolarità catastale:

- Appartamento

La documentazione catastale aggiornata alla data di stesura della presente relazione estratta dallo scrivente, risulta regolare e lo stato dei luoghi è conforme, in atto, alla planimetria per come rilevato in fase di sopralluogo, ad eccezione della riscontrata realizzazione di due tramezzi nella zona d'ingresso al fine di creare



una camera a scapito dell'ampia zona d'ingresso – soggiorno preesistente e nei quali risultano realizzati parti di impianto elettrico (*vedere schema grafico prodotto in Allegato E alla presente*).

Dalle misurazioni effettuate sui luoghi a riscontro della planimetria catastale, quindi, è possibile confermare la “*Superficie Totale escluse le aree scoperte*” in mq 78,00, e la “*superficie Totale*” comprensiva delle aree scoperte (nella fattispecie due balconi), in mq 86,00 per come indicati nella visura in catasto;

- Lastrico solare

La documentazione catastale pur risultando conforme nei dati generali e nella morfologia dello stato dei luoghi indicati nella planimetria, non risulta coincidente quanto alla consistenza, dato che la relativa superficie, per come rilevato in fase di sopralluogo, risulta essere di mq 142 invece che di mq 130.

Appare necessario, pertanto, e previa presentazione di pratica urbanistica per il solo appartamento per come indicato nel relativo paragrafo successivo *i*, procedere alla richiesta di variazione catastale per entrambi i cespiti, il cui costo può essere indicato in € 770,00, dei quali € 600,00 per onorari tecnici IVA esclusa ed € 140,00 per tributi, costo che sarà detratto a valle del valore ordinario dell'immobile nell'ambito del processo di stima svolto (confrontare pag. 37).

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

Le destinazioni d'uso dell'appartamento a civile abitazione e del lastrico solare a terrazza, sono conformi all'utilizzo corrente.



Non è necessaria l'acquisizione di certificato di destinazione urbanistica.

- 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;*

Dalla documentazione richiesta e pervenuta allo scrivente nel corso degli accertamenti eseguiti, è emerso quanto segue.

Il complesso residenziale con la palazzina che contiene l'immobile pignorato è stato realizzato nel 1986, con iter progettuale iniziato a partire dal 1981.

L'unità immobiliare deteneva piena autorizzazione di abitabilità specifica con Pratica n.887 del 19.06.1986 (*vedere Allegato F alla presente*), a seguito di conformità rispetto al progetto approvato in data 04.06.1981 e successiva Variante del 04.09.1981, giusta "Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica" del 24.09.1981 (*vedere Allegato F alla presente*).

Successivamente, in tempi recenti, la palazzina è stata oggetto di interventi volti alla riqualificazione energetica a seguito di pratica "Superbonus 110" posta in essere dal condominio, che ha portato alla realizzazione del cappotto termico sia in facciata sia in copertura e alla sostituzione degli infissi esterni con conseguente generale variazione e miglioramento dei parametri energetici dell'unità abitativa.



Altra modifica riscontrata rispetto alle condizioni originali dell'immobile è la già succitata al paragrafo precedente **g.**, variazione della distribuzione interna con la realizzazione di due tramezzi nella zona d'ingresso al fine di creare una camera a scapito dell'ampia zona d'ingresso – soggiorno preesistente e nei quali risultano realizzati parti di impianto elettrico (*vedere schema grafico prodotto in Allegato E alla presente*).

Tali modifiche sebbene non siano da ritenersi sostanziali poiché riguardano solo una diversa distribuzione interna, richiedono, tuttavia, la presentazione di una pratica urbanistica al fine di ripristinarne lo stato legittimo.

Ciò è possibile con una CILA tardiva, presentazione di variazione catastale ed emissione di SCA, quest'ultima, seppur non necessaria per i lavori del Superbonus 110, a motivo degli interventi eseguiti sull'impianto elettrico sulle pareti di nuova realizzazione (*vedere foto n.21*).

I costi per la restituzione dello stato legittimo, dunque, possono essere considerati come di seguito:

- spese tecniche di presentazione C.I.L.A. tardiva da parte di un tecnico abilitato: € 1.000,00 Iva esclusa;
- sanzione per interventi già realizzati: € 1.000,00;
- diritti di segreteria per il comune di Motta Sant'Anastasia: € 75,00;
- costi per revisione impianto elettrico da parte di tecnico abilitato con rilascio di relativa certificazione ai sensi del DM 37/08 e ss.mm.ii.: € 750,00 IVA esclusa;
- spese tecniche per presentazione SCA da parte di tecnico abilitato: € 1.000,00 IVA esclusa;

Sommando avremo la somma di

€ 3.825,00 (di cui € 2.750,00 IVA esclusa):

che sarà portata in detrazione a valle del valore venale ordinario stimato.

- j. *in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, D.P.R..380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

Nulla rileva in ordine a questo quesito.

- k. *verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6[^]comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.*

Nulla rileva in ordine a questo quesito.

Non si rilevano procedure sanzionatorie se non quella derivante dall'atto privatistico che è la C.I.L.A. tardiva indicata in risposta al quesito i..

- i. *In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se*

siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Nulla rileva in ordine a questo quesito.

m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;

Non si rilevano attitudini o potenzialità edificatorie sul cespite in parola né sulle aree o superfici su cui esso insiste. Non si rilevano, altresì, per l'edificio che contiene l'immobile vincoli storici o artistici particolari oltre quelli generici per la zona territoriale di appartenenza.

Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente, dato che i costi per la loro eliminazione saranno qui detratti dal valore venale dell'immobile, saranno:

- presentazione della CILA tardiva e relativa sanzione: € 2.825,00;
 - variazioni catastale: € 770,00 IVA esclusa;
 - presentazione Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA): € 1.000,00 IVA esclusa;
 - spese condominiali per un importo di € 946,67;
 - spese necessarie all'eliminazione dello stato di pericolo interno dell'appartamento: € 6.195,60 IVA esclusa;
 - spese necessarie all'eliminazione dello stato di pericolo del lastrico solare € 3.938,90 IVA esclusa
- per un totale di:



€ 15.676,17 di cui € 13.729,50 IVA esclusa

per come meglio descritti e stimati ai quesiti *g, i, p ed r.*

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

Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento saranno le seguenti:

- **Iscrizione NN.16649/59504** del 11.09.2006. Ipoteca volontaria derivante da Concessione garanzia di mutuo fondiario Repertorio (*omissis*) del 08.09.2006 nn.2588/1427;
- **Trascrizione NN.23317/37753** del 23.06.2009. TRIBUNALE DI CATANIA Rep.2903 del 19.05.2009 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **Trascrizione NN.23241/30811 del 23.06.2023.** Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI CATANIA – UNEP Rep.4962 del 19/05/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

o. *verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

L'appartamento ed il lastrico solare pignorati sono di piena proprietà degli esecutati e le aree su cui sono stati realizzati non risultano gravate da livello o uso civico.

p. *accerti l'importo delle spese fisse di gestione e manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,*



eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Da informazioni avute nel corso delle operazioni peritali si è potuto rintracciare l'amministratore del condominio che, a specifica domanda dello scrivente sulla posizione della proprietà in oggetto ha inviato comunicazione via mail che si allega alla presente (*vedere Allegato G alla presente*).

Risultano in atto esposizioni debitorie nei confronti del condominio circa le quote ordinarie o quant'altro in onere al condominio, per un importo totale di:

€ 946,67

alla data del 10.02.2025.

Non si rilevano né sono segnalati dall'amministratore pro tempore del condominio (*vedere Allegato G alla presente*), altresì, in atto procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato al di là dell'odierna e presente procedura esecutiva né previsioni di spese condominiali già deliberate.

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV etc.);

L'appartamento e il lastrico solare risultavano all'atto del sopralluogo nella disponibilità degli esecutati e l'appartamento costituisce abitazione principale e residenza degli stessi (*vedere Allegati H alla presente*);



r. *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, 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;*

r.1.1. Caratteristiche sommarie del contesto urbanistico territoriale:

Il contesto territoriale è quello collinare a Nord Est del Comune di Motta Sant'Anastasia lungo la strada di collegamento tra questo comune e quello di Misterbianco (SP 13), anche se, in realtà, il condominio Ninfo1, si trova più vicino a quest'ultimo dal quale centro dista circa tre chilometri (*vedere foto n.1-2-3*).

Tale ubicazione non consente di raggiungere alcun tipo di servizio o utenza se non con l'ausilio di mezzi di locomozione, essendo anche disagiata percorrere a piedi la strada provinciale sia in direzione di Misterbianco sia in direzione di Motta Sant'Anastasia.



r.1.2. Caratteristiche sommarie dell'edificio in cui insistono gli immobili pignorati:

Si tratta di una piccola palazzina residenziale costruita negli anni '80 di tre elevazioni fuori terra, senza piani sottostrada.

La tecnica costruttiva è del "cemento armato" con struttura portante a telaio, solai di tipo misto in latero cemento, tamponature in laterizio e tetto piano a lastrico solare pedonabile (*vedere foto n.4-5-6-7*).

Ad una ricognizione esterna l'edificio tutto non sembra soffrire di particolari carenze strutturali, anche se la particolare situazione creata dall'effettuazione dei lavori di efficientamento energetico ha dato come risultato una disomogeneità delle condizioni di stato dell'edificio. Mentre, infatti, facciate e copertura risultano rinnovate, di contro, le condizioni di stato di frontalini, mantovane e parapetti in c.a. "faccia vista" e quant'altro non interessato dal Superbonus 110, risultano essere pessime ed in alcuni casi di pericolo (*vedere foto n.8-9-10-11*).

Anche le parti comuni, del complesso condominiale in genere e quelle proprie dell'edificio quali le parti esterne e il vano scala, appaiono in mediocri condizioni di stato (*vedere foto n.12-13-14-15-16*).

Per quanto riguarda il parcheggio ne esiste comoda disponibilità all'aperto nell'adiacente stradella condominiale che fa parte del complesso residenziale.

r.1.3. Descrizione degli immobili

Appartamento

L'appartamento è posto al piano secondo e dalle verifiche metriche effettuate in raffronto anche alla planimetria catastale esistente, risulta avere un'altezza omogenea di m 2,70 e superfici convenzionali come di seguito:

- superficie interna lorda (SIL - Gross internal area – esclusi i muri perimetrali ma comprese le tramezzature interne) di circa **mq 75,00**;
- superficie esterna lorda (SEL - Gross external area – inclusi muri perimetrali e comprese le tramezzature interne) di circa mq 78,00;
- **superficie commerciale** (SCV – Superficie convenzionale vendibile), di circa **mq 86,00**, quest'ultima coincidente con la superficie catastale Totale indicata sulla visura (*vedere visura catastale Allegato A alla presente*).

Queste misure saranno esplicitate nell'apposito paragrafo *s. pag. 30*.

Dal sopralluogo effettuato risulta una distribuzione degli spazi integralmente conforme a quanto descritto dalla planimetria catastale ad eccezione dei già citati due tramezzi realizzati nella zona d'ingresso, immediatamente dopo la porta d'accesso che realizzano una camera a scapito dell'ingresso soggiorno originale.

La consistenza è, quindi, di una piccola zona ingresso (*vedere foto n.17-18-19*), di un doppio corridoio di disimpegno che distribuisce due camere, la cucina, il bagno e la lavanderia (*vedere foto n.20-21-22-23-24-25-26-27-28-29*).

Lungo i lati Nord Est (questo versante sul prospetto principale), e Sud Ovest, si trovano, inoltre, due balconi rispettivamente di circa mq 15,00 e mq 12,00 di superficie al lordo dei parapetti (*vedere foto n.30-31-32-8-9-33*).

E' evidente la recente esecuzione, all'esterno dell'appartamento, dei lavori del Superbonus 110 per la presenza del cappotto termico in facciata oltre che per quella degli infissi esterni che appaiono in ottime condizioni di stato e di buona qualità realizzativa e di materiali.

Stato di manutenzione:



L'appartamento, tuttavia, oltre presentare rifiniture e materiali di mediocre livello e qualità, si trova in condizioni di stato e manutenzione non ordinarie.

Si rilevano, infatti, evidenti segni di danni da pregressa infiltrazione di acque piovane che hanno danneggiato anche parti strutturali del tetto dell'appartamento che costituisce anche il solaio di copertura dell'edificio, praticamente in tutti gli ambienti esaminati (*vedere foto n.34-35-36-37-38*).

Nello specifico i danni consistono nell'ammaloramento dei ferri dei travetti del solaio in latero cemento dovuta al contatto con le acque piovane, con conseguente variazione dimensionale degli stessi e delle pignatte di alleggerimento che, in alcuni casi come nella camera doppia a Nord Est e nella cucina, sono prossime all'espulsione con conseguente pericolo di proiezione di calcinacci su cose o persone sottostanti.

Ciò comporta la necessità di intervento immediato al fine di eliminare le dette condizioni di pericolo, anche ai fini della vendibilità della cosa, e, pertanto, si procederà all'indicazione e quantificazione delle opere necessarie al ripristino.

Le cause delle infiltrazioni appaiono **essere state eliminate** con i lavori di rifacimento del piano terrazza sovrastante sempre riconducibili al suddetto Superbonus 110, pertanto sarà possibile procedere alla riparazione degli intradossi tramite canonico ciclo di risanamento dei solai e successiva rifinitura.

Le porzioni danneggiate, procedendo ad una quantificazione presupposta, data l'impossibilità di misurazione diretta delle aree danneggiate poiché non visibili, può essere indicata nel 40% della superficie complessiva del tetto dell'immobile, per cui avremo:

$$\text{mq } 75,00 \times 40\% = \text{mq } 30,00$$

Le voci interessate al riparazione per il ripristino dello stato ordinario dell'appartamento, quindi, desunte dal corrente prezzario regionale Sicilia 2024, saranno:

Voce	Lavorazione	€	mq	Importo
21.4.7	Risanamento dell'intradosso di solaio di tipo misto (...)	131,22	30	3 936,60
9.1.1	Intonaco civile per interni dello spessore complessivo (...)	24,30	30	729,00
9.1.4	Strato di finitura per interni su superfici già intonacate (...)	17,79	30	533,70
21.2.18	Preparazione alla tinteggiatura di superfici interne (...)	12,76	30	382,80
11.1.1	Tinteggiatura per interni con pittura lavabile di resina (...)	8,18	75	613,50

per un totale di

€ 6.195,60 IVA esclusa

che sarà portato in detrazione a valle del valore venale ordinario stimato.

Oltre ai succitati danni da infiltrazione pregressa, si rilevano, poi, scollamenti e rovina di alcune piastrelle ceramiche della pavimentazione interna nel bagno (*vedere foto n.28*), ed esterna nei balconi (*vedere foto n.8-32*).

Il pavimento all'interno dell'abitazione è totalmente in monocottura ceramica di diverso formato di mediocre qualità così come nella cucina e nei due bagni, dove il rivestimento alle pareti in ceramica è fino ad un'altezza di circa ml 2,00.

La quasi totalità delle pareti dell'appartamento è tinteggiata con idropittura, così come i soffitti.

L'impianto elettrico è funzionante con presenza di salvavita, e funzionante è anche l'impianto idrico. Non si ritrova impianto di riscaldamento sottotraccia e la climatizzazione caldo/freddo è affidata alla presenza di tre unità split con motocondensanti esterne in cucina e nelle due camere.



L'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldabagno elettrico posizionato nella lavanderia.

La regolarità a norma di legge di tutta l'impiantistica fin qui descritta è ricompresa nell'originaria autorizzazione di agibilità del 1986, ma, per quanto riguarda la modifica dell'impianto elettrico effettuata nelle pareti di nuova realizzazione e l'installazione dei climatizzatori, non si rinviene alcuna regolare certificazione a norma di legge vigente oggi né vigente all'epoca della loro realizzazione.

I costi per la regolarizzazione di quanto sopra sono stati considerati al precedente paragrafo *i*, a pag. 18 sulla disamina della regolarità urbanistica.

r.1.4. lastrico solare

Descrizione dell'immobile:

E' la copertura dell'edificio pedonabile e accessibile dal torrino scala condominiale (*vedere foto n.7-39-40-41-42-43-44*).

Dalle verifiche metriche effettuate sui luoghi e a raffronto della documentazione catastale estratta, la misura lorda della superficie risulta essere mq 142.00 circa invece dei mq 130,00 indicati nella visura (*vedere visura catastale Allegato B alla presente*), è sarà necessario, quindi, procedere anche in questo caso a variazione catastale.

E' pavimentato con piastrelle di gres porcellanato e relativo battiscopa e i parapetti sono realizzati in c.a. faccia vista in cattive condizioni di stato.

Circostanza da segnalare è la limitata altezza dei parapetti verificata in circa cm 80,00 in media che, lungo tutto il perimetro, non raggiungono in nessun punto l'altezza minima di legge di un metro (D.M. 236/89), essendo stata la terrazza, peraltro, oggetto di recente ristrutturazione con il Superbonus 110, concretizzando una reale pericolosità di caduta dall'alto per chi vi accede (*vedere foto n.7-40-41*).



Anche questa spesa, influenzando direttamente sulla vendibilità della cosa, andrà scomputata in questa sede a valle del valore ordinario di mercato ricavato dal metodo di stima utilizzato. Potrà essere ricavata come di seguito:

Voce	Lavorazione	€	kg/mq	Importo
7.1.1	Fornitura di opere in ferro lavorato in profilati scatolari (...)	4,50	485,76	2 185,92
7.1.3	Posa in opera di opere in ferro di cui agli artt. 7.1.1 (...)	3,18	485,76	1 544,72
11.3.1	Verniciatura di cancellate, ringhiere e simili, con mano (...)	23,14	9	208,26
Importo totale				3 938,90

Per un importo di:

€ 3.938,90 IVA esclusa

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

Sebbene i due immobili siano identificati separatamente in catasto, la stima sarà effettuata valutandoli come unica unità, considerando il lastrico solare come pertinenza dell'appartamento non comunicante direttamente con lo stesso in quanto accessibile dal vano scala condominiale.



Quest'ultimo, quindi, ai fini estimativi sarà dimensionato attraverso parametri di ragguaglio pari al 15% per mq 25,00, e al 5% per la differenza fino al concorrere dei mq 142,00 (mq 142,00 – mq 25,00 = mq 117,00).

Avremo pertanto:

$(mq\ 25,00 \times 15\%) + (mq\ 117,00 \times 5\%) = mq\ 3,75 + mq\ 5,85 = mq\ 9,60$
che andranno sommati alla superficie commerciale dell'appartamento.

s.1. Unità immobiliare

L'immobile da valutare, date le superiori premesse, può essere considerato dal punto di vista **commerciale equivalente a 96,00 mq (di superficie (SCV)**. Per la definizione di questa estensione è stata considerata, oltre la misura della superficie interna utile lorda (SIL), dell'appartamento di mq 76,00 circa, anche la superficie d'impronta dei muri di confine nella misura totale per quelli esterni e del 50 per cento di quelli confinanti con terzi per circa mq 78,00 complessivi, mentre una superficie ragguagliata pari al 30% per le parti esterne costituite dai due balconi che misurano mq 15,00 lordi circa quello Nord Est e mq 12,00 lordi circa quello Sud Ovest, per complessivi mq 27,00 circa, per un totale dell'appartamento di mq 86,00, a conferma dei dati di superficie catastali.

A questi vanno sommati i mq 9,60 ragguagliati per il lastrico solare per il totale arrotondato di **mq 96,00**.

Per poter giungere ad una valutazione più prossima al reale valore di mercato si ritiene di procedere con due diversi metodi di stima: valutazione per capitalizzazione del reddito e valutazione secondo il metodo sintetico-comparativo. I valori dei prezzi di compravendita e locazione saranno riferiti all'organo di monitoraggio del mercato



immobiliare O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) in Italia che fa capo all' Agenzia delle Entrate e che fornisce gli orientamenti del mercato. I dati sono inerenti il Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) ultima release **primo semestre 2024** (vedere *Allegato I alla presente*).

Questi dati, comunque, indicativi per definizione, sono stati utilizzati in piena autonomia dallo scrivente nonché verificati direttamente sul mercato corrente, con opportune indagini volte a tener conto della specificità del singolo apprezzamento.

All'interno dei metodi, inoltre, saranno utilizzati parametri generici o statistici solo quando non sarà stato possibile per lo scrivente ricavarli in maniera diretta e analitica (ad esempio, nella fattispecie, la quantificazione delle opere per riportare l'immobile nelle condizioni di ordinarietà rispetto ad una condizione di pericolo, spese per il ripristino dello stato legittimo, ecc.), i quali saranno detratti a valle del valore individuato dal mero metodo estimativo.

Per quanto suddetto, nella definizione del prezzo/mq di riferimento, normalmente e in considerazione di un mercato immobiliare tendenzialmente stabile quale quello odierno (ultimo rapporto trimestrale aggiornato sempre da fonte O.M.I.), la prassi estimativa corrente suggerisce l'applicazione del prezzo medio/mq sia di vendita sia di affitto, sui quali inserire i parametri specifici di ogni singolo caso.

La superficie commerciale verificata e debitamente arrotondata per l'immobile pignorato è **mq 96,00**;

Nella zona interessata El microzona n.3, i prezzi per abitazioni di tipo CIVILE sono indicati in € 680,00 MIN e € 1.000,00 MAX (valore medio € 840,00/mq), per quelli di compravendita e in € 2,50 MIN e € 3,60 MAX (valore medio € 3,05/mq), per quelli di locazione.



Esaminiamo nel dettaglio i metodi:

Valutazione per capitalizzazione del reddito

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che il valore di un immobile è direttamente proporzionale al reddito che genera secondo una formula del tipo:

$$V = R \times K$$

Dove: V = valore dell'immobile;

R = reddito netto;

K = 1/i;

i = tasso di capitalizzazione.

Per quanto riguarda la determinazione del canone d'affitto, le stime OMI del 1° semestre 2024 (valore medio € 3,05/mq), vanno necessariamente attualizzate alla luce del più recente elevato rialzo dovuto al dilagare di affitti temporanei ad uso turistico extra alberghiero. Tale condizione, infatti, sta portando ad una forte richiesta generale di immobili da mettere a reddito anche da parte di società costituite allo scopo con naturale rialzo dell'offerta e porta, inoltre, ad uno scostamento del mercato delle locazioni da quello delle compravendite, con il quale storicamente ha avuto un andamento pressoché parallelo, con valori oggi non più rapportabili tra loro.

Il reddito lordo dispiegabile dal bene in oggetto a fronte di un canone di base rilevato da fonte OMI, analizzato e, per le superiori premesse, ritenuto congruo per immobili del tipo considerato, vale:

alloggio €/mese 350,00 x 12 mesi = € 4.200,00;

Per ottenere il reddito netto occorre detrarre l'ammontare delle spese che possono forfetariamente assumersi pari al 25% del reddito:

- 10% incidenza annua lavori straordinari;
- 15% tasse;



da cui il reddito netto vale:

€ € 4.200,00 x 75% = € 3.150,00;

Il saggio di capitalizzazione per immobili di civile abitazione, sulla base di studi aggiornati ricavati dai noti trattati di estimo di Marcello e Luigi Orefice e qui assunti come base di riferimento, in una prima sintesi di macrozonizzazione viene indicato in base alla dimensione dei centri urbani:

	min	max
centri di grande dimensione	0,50%	4,50%
centri di media dimensione	1,50%	5,50%
centri di limitata dimensione	2,00%	6,00%

nel caso in questione il Comune di Motta Sant’Anastasia Catania, sebbene di per sé di piccola estensione, per la scelta del saggio di base può essere annoverato tra quelli di medie dimensioni se considerato insieme ai limitrofi comuni di Misterbianco e Belpasso, i quali formano un polo commerciale e artigianale di discreta importanza nell’ambito dell’area metropolitana di Catania.

Il valore medio correntemente utilizzato, pertanto, può essere del **3,50%**, e sarà, successivamente, ancora influenzato da una serie di fattori che lo abbassano o lo innalzano, facendo rispettivamente crescere o diminuire il valore dell’immobile. La bibliografia di riferimento partendo dal valore medio elenca una serie di fattori positivi e negativi che sommati algebricamente al tasso anzidetto, definiscono genericamente il tasso da applicare secondo la seguente tabella:



caratteristiche	FATTORE	+/-
Localizzazione	Ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	0,22
	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici)	0,28
	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,18
	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	0,08
	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	0,06
Posizione	Caratteristiche di panoramicità	0,36
	Caratteristiche di prospicienza e luminosità	0,20
	Quota rispetto al piano stradale	0,08
	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	0,06
Tipologiche	Grado di rifinitura interno ed esterno. Livello tecnologico ed efficienza degli impianti	0,16
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	0,12
	Età dell'edificio	0,10
Produttive	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	0,06
	Suscettività di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	0,04

Nel caso specifico l'appartamento si discosta dalle piene condizioni dell'ordinarietà per diversi fattori sia migliorativi come la posizione panoramica, l'efficienza degli



impianti dovuti agli interventi di riqualificazione con Superbonus 110 della palazzina e la possibilità di comodo parcheggio nelle aree condominiali sia peggiorativi dovuti principalmente all'ubicazione rispetto al centro urbano e alla distanza pedonale da servizi e attrezzature e all'età dell'edificio.

Nel dettaglio, pertanto, si ha:

fattori migliorativi (negativi ai fini del calcolo numerico):

- disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio: - 0,06;
- caratteristiche di panoramicità: - 0,36;
- livello tecnologico ed efficienza degli impianti: - 0,16;

fattori peggiorativi (positivi ai fini del calcolo numerico):

- ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti : + 0,22;
- presenza di attrezzature collettive ed edifici pubblici a distanza pedonale: + 0,28;
- età dell'edificio: + 0,10

Saggio di capitalizzazione:

$$r = 3,50\% - 0,06 - 0,36 - 0,16 + 0,22 + 0,28 + 0,10 = 3,52\%$$

$$\text{Valore alloggio per capitalizzazione} = 1 / 3,52\% \times \text{€ } 3.150,00 = \text{€ } 89.488,64;$$

Valutazione per comparazione

Con questo metodo si arriva alla determinazione di un valore unitario al mq per comparazione con i prezzi di compravendita di immobili con caratteristiche simili. Il metodo prevede l'applicazione, ove necessario, in funzione delle specificità dell'immobile considerato, di coefficienti correttivi derivati da fonti il più possibile oggettive quali, ad esempio, la Circolare 26 marzo 1966 n.12480 sul collaudo dei fabbricati per edilizia sovvenzionata ovvero da altre evidenze peculiari.



Nel nostro caso, tuttavia come già detto nel paragrafo precedente, le condizioni complessive estrinseche dell'immobile, si discostano dalle caratteristiche di ordinarietà sostanzialmente per quelle di panoramicità in positivo, mentre per quelle proprie, con la quantificazione economica di ogni singolo fattore, ove possibile, fatta nei paragrafi che precedono (vedere calcoli delle somme da portare in detrazione), si è cercato di ricondurre la valutazione secondo parametri di stima il più possibile analitici piuttosto che parametrici o statistici.

Partendo, quindi, da un prezzo di vendita individuato nelle tabelle OMI, come sopra meglio specificato, verificato sul corrente mercato immobiliare e considerato, in piena autonomia, congruo per alloggi con caratteristiche di posizione e tipologia simile a quello trattato e applicando, ove sia il caso, i coefficienti correttivi avremo di seguito:

Prezzo di riferimento: € 840,00/mq

Applicazione di un coefficiente d'incremento per la panoramicità, l'immobile gode di un panorama a perdita d'occhio dal versante Sud verso la piana di Catania (*vedere foto n.33*):

$K_1 = 1.10$;

Il più probabile valore dell'immobile se si fosse trovato in stato ordinario in base al metodo sintetico comparativo, sarà, quindi, il seguente:

$$€ 840,00/mq \times 96,00 \text{ mq} \times 1.10 = € 88.704,00;$$

Confronto tra i due metodi utilizzati

Riepilogando i valori ottenuti con i due metodi di stima utilizzati si ha:

- per capitalizzazione: € 89.488,64;
- per comparazione: € 88.704,00;



Mediando fra i due valori:

$$€ 89.488,64 + € 88.704,00 / 2 = € 89.096,32$$

Per individuare il valore di mercato specifico per l'immobile con la maggiore miglior approssimazione possibile, a questo punto, potranno essere considerati in detrazione i costi necessari alla restituzione allo stato ordinario e alla regolarizzazione che possono essere stati definiti analiticamente al di là del mero calcolo statistico, e cioè:

- presentazione della CILA tardiva e relativa sanzione: € 2.825,00;
 - variazioni catastale: € 770,00 IVA esclusa;
 - presentazione Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA): € 1.000,00 IVA esclusa;
 - spese necessarie all'eliminazione dello stato di pericolo interno dell'appartamento: € 6.195,60 IVA esclusa;
 - spese necessarie all'eliminazione dello stato di pericolo del lastrico solare € 3.938,90 IVA esclusa
- per un totale di costi pari a: € **15.676,17** di cui € 13.729,50 IVA esclusa

Avremo pertanto un valore di mercato pari a:

$$€ 89.096,32 - € 14.729,50 = € **74.366,82** Iva esclusa$$

per un valore mq di mercato stimato: € 74.366,82 / mq 96,00 = € 774,65

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;



resta da considerare, infine, la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto per come imposto dal mandato che sarà valutata nel 15% del valore venale, avremo pertanto:

$$€ 74.366,82 \times 0,85 = € 63.211,79$$

per tutto quanto sopra in cifra tonda, il valore complessivo da attribuire all'appartamento pignorato ai fini del presente giudizio è, quindi, il seguente:

$$\mathbf{V = €. 63.000,00}$$

Diconsi Eurosessantatremila/00

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

I due immobili saranno opportunamente vendibili in singolo lotto date le tipologie specifiche e le loro rispettive collocazioni e destinazioni d'uso.

Valore di mercato ridotto ai fini dell'alienazione giudiziale dell'unico lotto:

$$\mathbf{V = €. 63.000,00}$$

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

Vedere **Allegato L** numero 44 fotografie.



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

I beni sono esclusivamente di proprietà degli esecutati;

x. *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'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 considera-



zione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Non è necessario produrre un progetto di divisione.

Restando a disposizione per eventuali e dovuti chiarimenti si rassegna la presente, in base a considerazioni obiettive, al solo scopo di far conoscere al Giudice la Verità.

Catania 03/03/2025

DOCUMENTI ACCLUSI

- “Elaborato Integrare” con riferimenti identificativi dei soggetti qui oscurati;

L'esperto d'ufficio

Arch. Gilberto Alessandro MOTTA

