

# TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE  
GIUDIZIARIE® *Sesta Sezione Civile*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 359 /2023 R.G.Es.**

**Relazione Estimativa Giudiziaria**

**relativa a gl'immobili pignorati oggetto di esecuzione forzata**

**Promossa da:**

***AMCO - Asset Management Company S.p.A. (C.F.: 05828330638)  
rappresentata da CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.  
(già Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.)***

**nei confronti di:**

[REDACTED]

**Giudice dell'Esecuzione:**

**Dott. Francesco LENTANO**

**Custode Giudiziario: Avv. Ivano ADDIERI**

**Esperto Stimatore: Ing. Alfio DISTEFANO**

**ING. ALFIO DISTEFANO  
CONSULENTE TECNICO**



|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Sommario                                                                                           | 1  |
| Premessa                                                                                           | 2  |
| Identificazione immobili pignorati – <b>quesito a.</b>                                             | 2  |
| Verifica correttezza dati riportati nell'atto di pignoramento – <b>quesito b.</b>                  | 3  |
| Verifica proprietà in capo al debitore – <b>quesito c.</b>                                         | 4  |
| Accertamento provenienza immobili – <b>quesito d.</b>                                              | 4  |
| Segnalazione completezza documentazione – <b>quesito e.</b>                                        | 5  |
| Accertamento iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti su gl'immobili – <b>quesito f.</b> | 5  |
| Identificazione e conformità catastale – <b>quesito g.</b>                                         | 6  |
| Destinazione d'uso negli strumenti urbanistici – <b>quesito h.</b>                                 | 7  |
| Accertamento conformità urbanistica e edilizia – <b>quesiti i.</b>                                 | 8  |
| Verifica condizioni per sanatoria/condono – <b>quesito j.</b>                                      | 10 |
| Accertamento stato di occupazione de gl'immobili pignorati – <b>quesito k.</b>                     | 11 |
| Individuazione immobili ed elementi utili ai fini della vendita – <b>quesito l.</b>                | 11 |
| Caratteristiche estrinseche                                                                        | 12 |
| Caratteristiche intrinseche                                                                        | 12 |
| Situazione condominiale                                                                            | 15 |
| Consistenze superficiali                                                                           | 16 |
| Determinazione del valore di mercato – <b>quesito m.</b>                                           | 17 |
| Definizione dello scopo della valutazione e scelta del criterio di stima                           | 17 |
| Analisi del mercato immobiliare                                                                    | 18 |
| Metodo del confronto del mercato (Market Comparison Approach)                                      | 19 |
| Fase_1_Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili simili              |    |
| Fase_2_Scheda di rilevazione dei dati immobiliari                                                  |    |
| Fase_3_Scelta delle caratteristiche immobiliari                                                    |    |
| Fase_4_Compilazione della tabella dei dati                                                         |    |
| Fase_5_Stima dei prezzi marginali                                                                  |    |
| Fase_6_Redazione della tabella di valutazione                                                      |    |
| Fase_7_Sintesi valutativa e presentazione dei risultati                                            |    |
| Indicazione opportunità di vendita in unico lotto – <b>quesito n.</b>                              | 25 |
| <b>Lotto unico</b>                                                                                 |    |
| Identificazione dei beni n° 01 e 02 oggetto di esecuzione forzata                                  | 26 |
| Descrizione sommaria                                                                               |    |
| Identificazione catastale                                                                          |    |
| Coerenze                                                                                           |    |
| Descrizione sommaria della zona                                                                    |    |
| Stato di possesso                                                                                  |    |
| Particolari rilevanti ai fini della vendita                                                        | 27 |
| Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia                                                     |    |
| Oneri condominiali ordinari e arretrati                                                            |    |
| Prezzo base d'asta                                                                                 |    |
| Valutazione lotto unico                                                                            |    |
| Elenco allegati e documentazione fotografica – <b>quesito o.</b>                                   | 28 |
| Valutazione quota proprietà in presenza di beni indivisi – <b>quesito p.</b>                       | 28 |
| Molteplicità di beni pignorati in quota – <b>quesito q.</b>                                        | 28 |
| Ringraziamenti                                                                                     | 30 |
| Scheda riepilogativa                                                                               | 29 |
| Bibliografia e sitografia                                                                          | 31 |



### *Premessa*

L'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Lentano nel procedimento esecutivo immobiliare n. 359/2023 R.G. Esec. con decreto di nomina del **01 ottobre 2023** conferiva allo scrivente Ing. Alfio Distefano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n° B197 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Catania al n°4321, l'incarico di perizia immobiliare ai fini della stima del valore di mercato del compendio pignorato.

Dopo l'accettazione dell'incarico e giuramento telematico avvenuto in data **02 ottobre 2023**, congiuntamente al Custode Giudiziario, Avv. Ivano Addieri, si è provveduto a fissare l'inizio formale delle operazioni peritali convocando le parti secondo la seguente tempistica:

★ **giorno 26 ottobre 2023 ore 10:00 a.m. in Gravina di Catania (CT), Via Caduti del Lavoro, 2 – Scala "C".**

**– piani sotto strada e primo –**

Si è dato avviso al creditore procedente a mezzo PEC del 11.10.2023, al debitore esecutato a mezzo raccomandate A/R n° 20047186532-6 consegnata in data 13.10.2023 e n° 20047186533-7 restituita al mittente (allegato CS). Alla data e all'ora fissata era regolarmente presente il debitore esecutato; il sopralluogo, però, non venne effettuato poiché l'appartamento risultava occupato, tramite contratto di locazione, da terzo senza titolo opponibile il quale, ivi contattato, diede la sua disponibilità per il pomeriggio dello stesso giorno. Per cui, si rimandarono le operazioni peritali nel pomeriggio **alle ore 17,30 del 26.10.2023**, e, in presenza del Custode Giudiziario, Avv. Ivano Addieri, del debitore esecutato e dell'occupante gli immobili pignorati - non rinvenendo nulla che potesse ritardare le operazioni peritali, né riscontrando alcun impedimento – si è potuto effettuare l'accesso e sopralluogo, i rilievi metrici e fotografici, confrontare lo stato dei luoghi con i documenti in possesso, accertare lo stato di occupazione degli immobili pignorati (allegato VS).

Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti 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.

Il Creditore procedente munito di titolo esecutivo sottopone a pignoramento gli immobili di proprietà del debitore e, precisamente, il diritto di piena proprietà per la quota 1/1 sulle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Gravina di Catania (CT) così come descritte in calce nell'atto di pignoramento, tutto incluso e nulla escluso:

*"Fabbricato sito in Gravina di Catania, Via Caduti del Lavoro*

**Censito al Catasto dei FABBRICATI del Comune di GRAVINA DI CATANIA:**

- **Foglio 2, particella 906, sub. 4, Cat. A/2, Classe 3, vani 5,5;**

- **Foglio 2, particella 906, sub. 47, Cat. C/6, Classe 3, mq 12, p. 51”.**

Il tutto, si legge nell’atto di pignoramento, “con ogni relativa accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, servitù attive e passive”.

Dal sopralluogo effettuato emerge che l’identificazione catastale agli atti è corretta. Al fabbricato civile di tipo residenziale vi si accede da Via Caduti del Lavoro al civico numero due, i livelli di piano che compongono l’edificio sono fra di loro collegati tramite vano scala che collega il piano seminterrato ai piani: terra (rialzato), primo, secondo e copertura. All’immobile pignorato (piano primo) vi si accede da ingresso su pianerottolo del vano scala, quest’ultima indicata con la “lettera C” posta a fianco del portone d’ingresso all’edificio (definito: corpo di fabbrica Scala C); all’immobile pignorato (piano seminterrato) vi si può accedere dall’ingresso carrabile indicato con la “lettera F”, da un ingresso pedonale posto dal lato opposto e, come si diceva, dal corpo scala internamente all’edificio residenziale. I relativi confini rilevati in occasione del sopralluogo sono concordi con quanto denunciato al catasto, nell’atto di pignoramento non sono menzionati.

Gli immobili pignorati sono ben identificati dai dati agli atti della procedura, coerenti con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato dallo scrivente C.T.U. e dal C.G. Il corpo di fabbrica “Scala C” di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è isolato e confina, per il tramite della corte esterna condominiale in comune, con i corpi di fabbrica “Scala A” e “Scala B” posti a nord con cui condivide l’autorimessa seminterrata (di fatto è un medesimo condominio). Mentre a est, ovest e a sud confina con altri fabbricati residenziali delimitati da muri, recinzioni e ingressi di proprietà indipendenti. Trattandosi di appartamenti in condominio vi sono pertinenze condominiali, ovvero la corte esterna o area di manovra autovetture in continuità con Via Caduti del Lavoro antistante gli ingressi carrabile (lato ovest) e pedonale (lato nord) insieme al vano scala interno all’edificio. L’unità immobiliare pignorata al piano primo è dotata di ampi balconi sui prospetti del fabbricato prospicienti l’area sovrastante le terrazze – di proprietà esclusiva dell’unità immobiliari site al piano terra rialzato – a copertura dell’autorimessa seminterrata.

Lo scrivente ha potuto riscontrare la coerenza tra i dati emergenti dal sopralluogo e quelli agli atti della procedura per come indicati nell’atto di pignoramento repertorio n. 4980 del 18.05.2023 e relativa trascrizione del 23.06.2023 ai nn. 30825/23248 – nonostante la esigua descrizione fornita e contenuta all’interno dell’atto di pignoramento –, nonché, la coerenza e conformità con quanto dichiarato al catasto.

**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 relativi alle generalità, a gl’immobili e ai soggetti riportati nella nota di trascrizione del pignoramento n. 31 del 23.06.2023 ai numeri 30825/23248 corrispondono ai dati riportati nell’atto di pignoramento notificato il 18.05.2023.

Il pignoramento – avvenuto in forza di contratto di mutuo fondiario del 09.02.2007 rep. n. 51510 e racc. n. 12756, trascritto in data 12.02.2007 ai nn. 9862/2064, dichiarato esecutivo e munito della formula

esecutiva in data 22.02.2007 – colpisce **correttamente il diritto di proprietà di 1/1, ovvero la quota intera di proprietà** spettante al debitore esecutato.

Alla data in cui si scrive, non è possibile riportare la menzione del Conservatore ai sensi dell'art. 561 del c.p.c. per il ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, poiché non si rintraccia agli atti il deposito del duplo della nota di trascrizione del pignoramento ad opera del creditore procedente. Quanto precede si verifica sulla base delle ispezioni ipotecarie fatte dallo scrivente. Tuttavia, dalle ispezioni effettuate emerge un precedente pignoramento di cui non si conosce lo stato attuale della procedura.

**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.

Le unità immobiliari in oggetto ad uso abitativo e rimessa auto site all'interno di un complesso residenziale condominiale in **Via Caduti del Lavoro, 2 in Comune di Gravina di Catania (CT)**, composte rispettivamente da una abitazione in appartamento al piano primo e da un box auto coperto in autorimessa al piano seminterrato sono di proprietà esclusiva in ragione di 1/1 del debitore esecutato per effetto:

- **di atto traslativo tra vivi trascritto in data 12.02.2007 ai nn. 9861/6211 relativo alla compravendita ai rogiti del notaio Daniela Corsaro in data 09.02.2007 Rep. n. 51509/12755 con la quale il debitore accetta e acquista la piena ed esclusiva proprietà degli immobili pignorati.**

Il debitore esecutato all'epoca di stato civile libero, *esclusivo pieno proprietario per l'intero* delle unità immobiliari pignorate site all'interno del fabbricato, è coniugato in regime di separazione dei beni (allegato CM).

**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.

**La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è verificata.**

Gli immobili pignorati indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita pervennero al debitore esecutato, all'epoca, di stato civile libero:

- in forza di **atto di compravendita** ai rogiti del notaio Daniela Corsaro del 09.02.2007, Rep. n. 51509 Racc. n. 12755, **trascritto il 12.02.2007 ai nn. 9861/6211** per la quota di intera piena proprietà da potere dei coniugi, in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per la quota pari a ½ indiviso ciascuno di piena proprietà; ai quali la piena ed esclusiva proprietà indivisa degli immobili in oggetto pervenne in forza di **atto di compravendita** ai rogiti del notaio Ivan Basso del 08.07.1976, Rep. n. 5644 Racc. n. 2795, **trascritto il 16.07.1976 ai nn. 22444/18475** da potere di [REDACTED], il quale ha costruito il complesso edilizio costituito da due palazzine di cui una a nord

denominata, all'epoca, "Palazzina A" e una a sud – al cui interno trovansi gli immobili pignorati – denominata, all'epoca, "Palazzina B", su tratto di terreno acquistato dallo stesso **con atto del 31.10.1972** ai rogiti del medesimo notaio Ivan Basso e registrato al n. **2851**.

Non si produce il titolo di acquisto del debitore in quanto di data di stipula non anteriore al ventennio (2007) rispetto alla data di trascrizione del pignoramento. Si sono visionati presso gli uffici fisici dell'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex-Conservatoria), sia il titolo di proprietà del debitore esecutato del 2007, sia il titolo di provenienza dei *danti causa* al debitore esecutato (1976) ai fini di una completa verifica della continuità delle trascrizioni ultraventennali.

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

La documentazione prodotta agli atti della procedura esecutiva non è completa, si segnala la mancanza del deposito del **duplo della nota di trascrizione del pignoramento ai nn. 30825/23248 del 23.06.2023**.

**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.

Nel ventennio precedente il 23.06.2023 – data di trascrizione dell'atto di pignoramento – alle date di ispezioni ipotecarie (allegato IP) effettuate dallo scrivente in data 11/17.10.2023 sui beni immobili in oggetto **insistono** le medesime trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli i cui estremi sono i seguenti:

➤ **ISCRIZIONE del 12.02.2007 – Reg. Particolare n. 2064 Reg. Generale n. 9862**

Pubblico ufficiale: Notaio Daniela Corsaro, Repertorio n. 51510/12756 del 09.02.2007

ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di € 260.000,00 (sorte capitale € 130.000,00)

soggetto a favore: creditore ipotecario – Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. c.f. 00884060526, con sede Siena (SI) – relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

soggetti contro: debitore ipotecario – [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e debitore non ipotecario – [REDACTED]

➤ **TRASCRIZIONE del 28.01.2020 – Reg. Particolare n. 2487 Reg. Generale n. 4882**

Autorità emittente: Tribunale di Catania, Repertorio n. 12911 del 27.12.2019

atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili

soggetto a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. c.f. 00884060526, con sede Siena (SI) – relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

soggetto contro: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

➤ **TRASCRIZIONE del 23.06.2023 – Reg. Particolare n. 23248 Reg. Generale n. 30825**

Autorità Emittente: Ufficiale Giudiziario – U.N.E.P. Corte D'Appello di Catania, Repertorio n. 4980 del 18.05.2023

atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobili* (il pignoramento è da intendersi sino all'importo complessivo di **€ 104.617,83** in forza dell'atto di mutuo di credito fondiario del 09.02.2007 rep. n. 51510 e racc. n. 12756 oltre accessori, spese ed interessi di mora, oltre tutte le spese occorrenti ed oltre le spese legali ed ogni altra somma dovuta sino al soddisfo)

soggetto a favore: *AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. c.f. 05828330638, con sede Napoli (NA), relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1*

soggetto contro: [REDACTED] *relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1*

Con il decreto di trasferimento verranno cancellate le formalità di seguito elencate:

- **ISCRIZIONE del 12.02.2007 – Reg. Particolare n. 2064 Reg. Generale n. 9862**  
(ipoteca volontaria – titolo di mutuo per cui si procede);
- **TRASCRIZIONE del 28.01.2020 – Reg. Particolare n. 2487 Reg. Generale n. 4882**  
(pignoramento precedente);
- **TRASCRIZIONE del 23.06.2023 – Reg. Particolare n. 23248 Reg. Generale n. 30825**  
(pignoramento per cui si procede).

**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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.*

Lo scrivente acquisisce telematicamente recenti visure catastali per gl'immobili pignorati e riscontra che vi è coerenza e continuità fra gli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati presenti nelle visure catastali.

Gl'immobili sottoposti a pignoramento, oggetto di espropriazione e vendita forzata sono attualmente identificati catastalmente nel modo seguente:

 **UNITÀ IMMOBILIARE (abitazione - piano primo):**

**Catasto fabbricati:**

**Foglio 2 - Part. 906 - SUB 4** - Cat. A/2 - Cl. 3 - Consist. 5,5 vani - Sup. Cat. Tot. 107 m<sup>2</sup> (escl. sup. scop. 100 m<sup>2</sup>) - R.C. 355,06 €

**Indirizzo:**

Comune di Gravina di Catania CT, Via Caduti del Lavoro n. 2, piano primo

**Intestati e diritti:**

[REDACTED], proprietà per 1/1;

**UNITÀ IMMOBILIARE (box auto - piano seminterrato):**

**Catasto fabbricati:**

**Foglio 2 - Part. 906 - SUB 47** - Cat. C/6 - Cl. 3 - Consist. 12 m<sup>2</sup> - Sup. Catastale 12 m<sup>2</sup> - R.C. 39,66 €

**Indirizzo:**

Comune di Gravina di Catania CT, Via Caduti del Lavoro n. 2, piano S1

**Intestati e diritti:**

[REDACTED], proprietà per 1/1.

In riferimento alle planimetrie catastali de gl'immobili in oggetto, lo scrivente ha provveduto alla relativa acquisizione insieme all'Estratto di Mappa ed Elenco Immobili – non sono presenti né l'Elaborato Planimetrico, né l'Elenco Subalterni – presso gli Uffici telematici dell'Agenzia delle Entrate di Catania – Servizi Catastali (allegato CAT). Insieme concorrono alla corretta identificazione ai fini dell'accertamento delle unità immobiliari sottoposte a pignoramento. La planimetria catastale ultima in atti, presentata in data **16.01.1976 prot. n. 60**, relativa all'abitazione in appartamento oggetto della presente consulenza contraddistinto con il subalterno 4, piano primo, nel complesso risulta idonea, si segnala la presenza di una finestra nel ripostiglio non rappresentata graficamente nella planimetria depositata al catasto, la diversa distribuzione interna per traslazione dei tramezzi. Si segnala, inoltre, un ampliamento della cucina verso ovest non contemplato nella planimetria catastale e, di converso, una maggiore attribuzione di superficie catastale rispetto a quanto rilevato geometricamente lungo il confine con il vano scala condominiale. La planimetria catastale ultima in atti, presentata in data **15.11.1975 prot. n. 575**, relativa al box auto in autorimessa oggetto della presente consulenza contraddistinto con il subalterno 47, piano seminterrato, nel complesso risulta idonea. L'immobile al piano seminterrato risulta ubicato e rappresentato correttamente come indicato in planimetria catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 26.10.2023 in raffronto a tali planimetrie depositate al catasto non è emersa alcuna difformità rilevante ai fini fiscali nonostante l'ampliamento della cucina verso ovest – che, comunque, interessa l'intero fabbricato – compensato da una maggiore superficie, rispetto al dovuto, censita catastalmente lungo il confine dell'unità immobiliare con il vano scala. Per cui è necessario rettificare e ripristinare la corretta sagoma in pianta per diversa rappresentazione grafica, in conformità allo stato dei luoghi e alle risultanze planimetriche catastali, data anche l'assenza della finestra del locale ripostiglio e i tramezzi traslati. Vi è, quindi, coerenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi così come rilevato dallo scrivente in occasione del sopralluogo a meno di quanto appena evidenziato.

L'aggiudicatario è comunque tenuto a regolarizzare la situazione attuale in conformità al catastale e in conformità ai titoli abilitativi rilasciati e ripristino dello stato legittimo.

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

Il lotto di terreno in cui risulta ubicato il fabbricato residenziale al cui interno trovano collocazione gli immobili pignorati, in Catasto al **foglio 2, particella 906**, ricade all'interno del **P.R.G.** vigente in **Zona**

**Territoriale Omogenea "B" – Destinata all'edilizia residenziale di completamento**, art. 18 delle norme Tecniche di Attuazione (N.T.A. di cui al Decreto del Dir. Gen. del Dip. Reg. Urb. dell'A.R.T.A. 07 luglio 2008 – G.U.R.S. Parte I n. 37 del 14.08.2008).

Non figurano particolari vincoli ambientali secondo il Piano Paesaggistico degli ambiti 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17 ricadenti nella provincia di Catania adottato con D.A. n. 031/GAB del 03.10.2008 - adozione ai sensi del D.lgs. 42/04 e s.m.i. e del R. D. 1357/40.

*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.*

Con istanza di accesso agli atti prot. n. 32776 del 16.10.2023 si richiede la ricerca degli atti e pratiche edilizie riguardo i provvedimenti amministrativi relativi alla realizzazione del fabbricato civile in cui sono ubicate le unità immobiliari pignorate, con protocollo n. 33349/2023 del 19.10.2023 si ha riscontro da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina di Catania (allegato UTC).

Il fabbricato residenziale costituito da un corpo di fabbrica isolato su tutti i lati e composto da tre elevazioni fuori terra ed un livello seminterrato fu costruito negli anni Settanta.

L'intero fabbricato fu assentito inizialmente con la **Licenza Edilizia n. 64 del 25.07.1973**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Gravina il **07.08.1973** su domanda prot. n. 4388 del 06.06.1973, a nome del proprietario del fondo nonché costruttore [REDACTED], tendente ad ottenere la licenza di costruzione finalizzata all'approvazione del progetto di un edificio per civile abitazione. Successivamente, su domanda prot. n. 6764 del 31.07.1974, il medesimo titolare presenta un progetto di variante del solo piano interrato rispetto al progetto assentito con il precedente provvedimento n. 64. Ricevuti i pareri favorevoli i) dell'Ufficiale Sanitario in data 17.10.1974 e ii) della Commissione Edilizia, dopo sopralluogo effettuato il 18.10.1974, venne rilasciata la **Licenza Edilizia n. 170 del 29.10.1974**, notificata al titolare il **12.11.1974**, per eseguire la variante al progetto originario approvato.

Rispetto al progetto assentito l'appartamento pignorato vanta una diversa distribuzione interna per traslazione dei tramezzi, una finestra in più e una porta finestra in meno, e una diversa realizzazione dei balconi lato sudest. In special modo, risulta in difformità per la presenza di un ampliamento della cucina per traslazione, in direzione ovest, della parete perimetrale rispetto al filo esterno del fabbricato assentito. A ben vedere, tale difformità riguarda anche il piano inferiore e il piano superiore, e gli altri tre appartamenti speculari posti sul lato opposto rispetto all'androne di ingresso-vano scale. Parimenti, al piano terra l'androne d'ingresso risulta interessato da un ampliamento, correlato a quello degli appartamenti, sopra del quale è presente, al piano primo in corrispondenza del pianerottolo, una porta finestra con affaccio su un terrazzino condominiale in parte a copertura dell'ampliamento sottostante, in parte in aggetto rispetto al portone d'ingresso dell'androne a piano terra, non assentito. In sostanza, si assiste ad un restringimento della rientranza

in corrispondenza della porzione di fabbricato relativa all'androne-ingresso e vano scala, ciò ha comportato un modesto guadagno in termini di superficie utile e di volume a favore dell'androne al piano terra e a favore dei vani adibiti a cucina di tutti gli appartamenti a sinistra e a destra del vano androne-corpo scale. Questa circostanza risulta anche graficizzata – presumibilmente all'epoca della costruzione – sulla tavola di progetto allegata alla variante n. 170 del 29.10.1974, dove, tra l'altro, vengono riportate anche diverse misurazioni raffrontate a quelle autorizzate. Ciò nonostante, in data 14.08.1975 su domanda del titolare del 18.07.1975 prot. n. 5963 venne rilasciato il *certificato di inizio e fine lavori*, e di *conformità* oltre al *certificato di abitabilità*<sup>1</sup>.

Al fine di acquisire elementi in più circa tale stato di cose, si predispose istanza di accesso agli atti presso il Genio Civile di Catania (allegato GC) per tentare di stabilire se il progetto strutturale autorizzato fosse coerente con ciò che effettivamente fu, poi, realizzato. Si è riscontrato che il **progetto depositato** dal titolare al Genio Civile di Catania **in data 29.03.1974, posizione n. 2295**, corrisponde a quello autorizzato dal Comune di Gravina con la licenza edilizia iniziale n. 64 del 25.07.1973. La variante, relativa al piano interrato, ovvero riguardante la sola autorimessa interrata assentita col provvedimento n. 170 non è stata depositata al Genio Civile, sebbene i corrispondenti calcoli strutturali risultino correttamente rappresentati negli elaborati grafici di progetto delle strutture in c.a. allegati al progetto depositato al Genio Civile posizione n. 2295 del 29.03.1974. L'allora collaudatore statico riscontrò la corrispondenza dello schema strutturale di tutto il fabbricato realizzato con quanto autorizzato dal Genio Civile, ne dedusse la rispondenza ai requisiti di esecuzione prescritti dalle vigenti norme e lo dichiarò collaudato nella sua consistenza del momento. Nulla dice sulla diversa disposizione planimetrica delle solette in c.a. dei balconi e sul prolungamento dei solai dei piani in corrispondenza della zona ampliata nei punti su cui poggeranno, successivamente, i muri perimetrali della rientranza dell'ingresso-androne/vano scale.

Per cui, il fabbricato composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato per come è giunto fino all'attualità è conforme all'autorizzazione sismica del progetto denunciato al G. C. posizione n. 2295 del 29.03.1974. È conforme alla variante n. 170 del 1974, che interessa solo il piano seminterrato adibito a rimessa veicoli e motori. Lo si considera, precauzionalmente<sup>2</sup>, conforme dal titolo edilizio rilasciato con la licenza edilizia n. 64 del 1973 (a meno di considerare la tolleranza di cantiere) a causa i) dell'ampliamento dei locali cucina all'altezza della rientranza del vano scale ai piani terra, primo e secondo e dell'ampliamento dell'androne di ingresso al piano terra ii) per via delle modifiche alle aperture sui prospetti iii) per via della diversa posizione dei balconi e per la presenza di un terrazzino condominiale accessibile dal pianerottolo del piano primo. Tali difformità, relative al fabbricato tutto, riguardano l'appartamento pignorato che risulta interessato pure da una diversa distribuzione dei vani per effetto di alcuni spostamenti per traslazione dei

<sup>1</sup> Probabilmente, la differente sagoma in pianta risultante del fabbricato edificato rispetto al fabbricato approvato e la variazione di volumetria realizzata che ne derivò fu valutata nei limiti della tolleranza costruttiva di cantiere, sebbene non sia possibile appurarlo con certezza dal momento che si renderebbe necessario, a tal fine, effettuare un rilievo planivolumetrico dell'intero fabbricato e del lotto di pertinenza non fattibile perché non oggetto di pignoramento.

<sup>2</sup> Ibidem.

tramezzi. Il garage è regolare. Per tale stato di cose non risultano istanze di condono presentate, né provvedimenti comunque denominati di regolarizzazione e, al momento, non si è a conoscenza di ordinanze di demolizioni, né se pendano procedure amministrative e/o sanzionatorie che l'Ufficio Tecnico ha portato a conoscenza dello scrivente.

*j) 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<sup>a</sup> 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. 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.*

L'immobile pignorato al piano primo, ossia l'abitazione in appartamento non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 legge n. 47/85, poiché le ragioni di credito sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge n. 47/1985 e della legge n. 326/2003, nonostante le irregolarità siano state commesse prima del 1985.

La sanabilità non può aversi per le vie ordinarie ai sensi dell'art. 46, comma 5 d.P.R. n. 380/01 in quanto tale comma farebbe riferimento alla sanatoria ordinaria derivante dall'art. 36 del TUE, sul presupposto che l'immobile risulti conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia *al momento* della realizzazione dell'opera che *al momento* della presentazione della domanda. Ebbene rispetto alla normativa vigente attualmente gli ampliamenti di volume e superficie sono conformi, ma rispetto agli indici di fabbricabilità fondiaria dell'epoca di costruzione non sono conformi; a meno di considerare la tolleranza di cantiere che però riguarda l'intero fabbricato e il lotto su cui si erge l'edificio e che, per essere verificata, deve essere supportata dal rilievo planivolumetrico relativo a tutto il fabbricato, motivo per cui l'aggiudicatario potrà compulsare l'amministrazione condominiale che, su mandato del Condominio, incaricherà un tecnico a cui affidare il compito di verificare quanto sopra.

Se l'ampliamento risultasse nei limiti della tolleranza di cantiere, allora potrebbe richiedersi l'accertamento di conformità ex art. 36 o art. 37 d.P.R. n. 380/01 per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria limitatamente alle modifiche dei balconi, delle aperture ai prospetti, per il terrazzino condominiale al piano primo e comunicare la diversa distribuzione interna ai vani per l'immobile in oggetto. Oneri di regolarizzazione stimabili in € 5.000,00 fra sanzioni, diritti di segreteria, spese tecniche, oneri vari, etc. pro quota condòmino titolare di diritti reali.

Nel caso in cui, nonostante la tolleranza costruttiva, gli ampliamenti non siano regolari si è in presenza di porzioni non sanabili di immobili e gli oneri, costi economici da sostenere per ripristinare il fabbricato assentito dal titolo abilitativo rilasciato (L.E. 64/73) si possono quantificare sinteticamente in € 6.700,00 circa, e quant'altro necessario, pro quota condòmino titolare di diritti reali.

Fatte salve, comunque, tutte le determinazioni a cui potrà pervenire l'amministrazione comunale in quanto la presente non costituisce certificazione d'istruttoria. Restando, quindi, salvi eventuali

provvedimenti della P.A. dato che la relazione di stima non può essere decisiva sul potere sanzionatorio di facoltà delle pubbliche amministrazioni, essendo impossibile determinare a priori aspetti discrezionali e propri in mano alla P.A.

**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 (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).

Gli immobili oggetto della presente relazione al momento dell'accesso congiunto, ai fini del sopralluogo, con il Custode Giudiziario risultano abitati normalmente.

Gli immobili pignorati, ovvero, l'abitazione in appartamento al piano primo e il posto auto coperto in garage/autorimessa al piano seminterrato **sono occupati dal terzo con contratto di locazione non opponibile alla procedura**, dove ne ha, ad oggi, abituale dimora e domicilio (allegato AdE).

A riguardo, il *contratto di locazione agevolata ad uso abitativo relativo a gl'immobili in oggetto: **Fg. 2, part.lla 906, subb. 4 e 47*** risulta stipulato il 01.07.2021, della durata di anni 4, registrato in data 01.07.2021 al n. 9451 serie 3T anteriore al pignoramento; prima scadenza 01.07.2025; rinnovabile tacitamente alla prima scadenza, non risulta inviata disdetta alla data in cui si scrive.

Si rileva che il canone annuo indicato nel contratto ammonta a € 5.760,00 e il valore monetario appare congruo per tale realtà locale. **Titolo non opponibile alla procedura.**

**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.*

Gli immobili pignorati, sia l'**abitazione** che il **box auto**, sono ubicati in Via Caduti del Lavoro 2 in Comune di Gravina di Catania (CT), appena fuori dal centro storico nell'area urbana di espansione degli anni Settanta/Ottanta sul margine est del centro abitato in una zona a carattere residenziale e periferica. Risultano censiti, rispettivamente, al N.C.E.U.:

- al foglio di mappa 2, particella 906, sub 4, cat. A/2, Cl. 3, consist. Vani 5,5, sup. cat. tot. 107 m<sup>2</sup> (tot. escluse aree scoperte 100 m<sup>2</sup>), R.C. 355,06 €;
- al foglio di mappa 2, particella 906, sub 47, cat. C/6, Cl. 3, consist. 12 m<sup>2</sup>, sup. cat. tot. 12 m<sup>2</sup>, R.C. 39,66 €.

Nel seguito si fornisce la descrizione delle **caratteristiche estrinseche, intrinseche** de gl'immobili oggetto di valutazione, la relativa **consistenza superficiaria** e la **situazione condominiale**.

#### *Caratteristiche estrinseche*

A gl'immobili oggetto di espropriazione immobiliare siti in Comune di Gravina di Catania CT vi si accede dalla SP 10 – Catania/Nicolosi denominata “Via Antonio Gramsci” all'altezza dell'incrocio con Via Roma.

La Via Caduti del Lavoro, in cui ha l'ingresso il complesso condominiale al cui interno sono ubicati gli immobili in oggetto, è una strada interna di quartiere di vecchio impianto, non dotata di marciapiedi e molto soleggiata, che incrocia a sud la Via Malaparte naturale prosecuzione di Via Roma, offre scarse possibilità di parcheggio ed è adeguatamente urbanizzata.

I collegamenti extraurbani sono ottimi data la vicinanza della Tangenziale Ovest, e l'Etna è facilmente raggiungibile seguendo la SP 10 fino a Nicolosi (CT).

Il tessuto urbano della zona è caratterizzato da edilizia civile residenziale mediamente conservata, nell'intorno sono presenti immobili dello stesso tipo edilizio dei beni oggetto di valutazione. L'edificazione del tessuto edilizio fu avviata a partire dalla fine degli anni Sessanta/Settanta, proseguita per tutti gli anni Ottanta e continua ancora oggi ad offrire esigui spazi per l'edificazione. Dal punto di vista economico sono presenti diverse e numerose attività commerciali di vicinato.

L'area è delimitata a nord, a est e ovest da tratti di campagna oltre le recenti edificazioni, a sud è delimitata da gran parte del centro abitato consolidato. Versa oggi in discrete condizioni edilizie-urbanistiche, ambientali, economiche e sociali. La zona è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di spazi e servizi pubblici, scuole e parcheggi nelle vicinanze, le caratteristiche delle zone limitrofe sono essenzialmente analoghe dal punto di vista edilizio e della dotazione pubblica di attrezzature collettive.

#### *Caratteristiche intrinseche*

##### ✱ **SUBALTERNO 4 (FG. 2, PART.LLA 906)**

##### **Unità immobiliare al piano primo con accesso da Via Caduti del Lavoro 2, Edificio Scala “C”:**

Il corpo di fabbrica cielo-terra è stato edificato nel corso degli anni Settanta, la tipologia edilizia dell'immobile in oggetto è l'abitazione all'interno di un edificio plurifamiliare a destinazione residenziale composto da un corpo di fabbrica isolato a forma di “T” e prospetti a sud e a nord, est e a ovest su aree libere, dotato di vano scala ma non di ascensore, copertura piana, privo di sottotetto e dotato di ampio seminterrato adibito a garages/autorimessa. Lo schema aggregativo dell'intero fabbricato è a tre livelli fuori-terra e uno seminterrato, ingresso pedonale e carrabile al livello autorimessa accessibile dall'area pubblica rappresentata da Via Caduti del Lavoro su corte esterna/area di manovra. La tipologia immobiliare è l'appartamento in condominio.

Posto a nordovest di fronte al corpo di fabbrica Scale “A” e “B” a destinazione mista residenziale/produttivo medesimo complesso condominiale; a sudovest con Via Caduti del Lavoro per il tramite di frammenti

di tessuto edilizio; a sudest con altro corpo di fabbrica identico ma diverso complesso condominiale; a nord-est con altro complesso condominiale costituito da diverse palazzine singole.

Sono presenti in dotazione all'**immobile al piano primo (unità immobiliare – sub 4)** balconi esclusivi che prospettano su area sovrastante le terrazze di copertura dell'autorimessa, non sono presenti accessori esclusivi distinti dall'appartamento in sé. Le dotazioni in comune con l'autorimessa e le altre unità immobiliari sono: un ingresso pedonale su lato nordest, il vano scala in comunicazione con il piano seminterrato che conduce ai singoli appartamenti, area di manovra e parcheggi liberi in comune all'interno della corte esterna, centrale elettrica ubicata al piano seminterrato.

L'esposizione è rivolta a sud, est, sudest e nordovest, la salubrità, l'esposizione e ventilazione è ottima data la configurazione del lotto su cui si erge il corpo di fabbrica.

Nel dettaglio, si accede dal portoncino pedonale e carrabile di Via Caduti del Lavoro, si prosegue lungo il fianco ovest del fabbricato da cui si accede all'autorimessa contraddistinta con la lettera "F". Quindi si svolta a destra e ci si dirige fino al camminamento centrale che porta all'ingresso vero e proprio al fabbricato Scala "C". Non appena percorse due rampe di scale si giunge all'ampio pianerottolo e, varcato l'ingresso interno dell'appartamento ubicato al piano primo, ci si trova su piccolo vano ingresso da cui si può accedere, in sequenza, al vano ripostiglio posto a destra, al vano soggiorno quindi al corridoio rettilineo dotato di controsoffitto da cui si accede alla cucina, al bagno e alla lavanderia e a due camere da letto. La cucina e i servizi, si affacciano su balcone che corre lungo il prospetto rivolto a nordovest dell'appartamento, il soggiorno e le camere da letto hanno un affaccio su ampio balcone rivolto a sudest. Internamente è rifinito con intonaci civili e tinteggiature, pavimenti, piastrelle, sanitari, impianti idrici-sanitari e di scarico, elettrici sottotraccia di vecchio impianto, rimaneggiati nel tempo. Gli infissi esterni di recente posa in opera sono con doppio vetro e taglio termico in buono stato di manutenzione dotati di chiusure esterne avvolgibili di primo impianto. Porte interne in legno di primo impianto, pavimentazione e rivestimento dei servizi di primo impianto, parimenti. Le finiture presenti appena elencate, sebbene non recenti, sono comunque in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

L'**impianto elettrico** rimaneggiato di recente ad un esame a vista appare conforme nelle parti visibili, non si hanno informazioni sullo stato di funzionamento dell'impianto sottotraccia, per gli impianti ausiliari è presente il citofono, l'impianto televisivo, antifurto. Vi è un **impianto termoa autonomo** a gas metano e il generatore di calore per riscaldamento e per la produzione di ACS (caldaia). Sono presenti climatizzatori a parete in cucina, soggiorno e nelle due camere da letto. È dotato di **impianto idrico** sottotraccia e impianto di scarico, gli impianti tutti sono da revisionare.

All'esterno presenta finiture in intonaco civile, in qualche punto oggetto di ripristino strutturale sul prospetto cieco, le condizioni dell'apparecchiatura tecnica-costruttiva appaiono nella media degli edifici simili degli anni Settanta/Ottanta, la struttura portante è in c.a. a travi e pilastri, solai d'interpiano in laterocemento, fondazioni a plinti.

L'immobile versa in uno stato di conservazione ordinario tale da necessitare, eventualmente, interventi edilizi di manutenzione straordinaria per il rinnovamento e rifacimento dei servizi, per la sostituzione degli impianti tecnologici ormai datati (caldaia e climatizzatori) e revisione impianti elettrico e idro-sanitario.

✱ **SUBALTERNO 47 (FG. 2, PART.LLA 906)**

**Unità immobiliare al piano seminterrato con accesso da Via Caduti del Lavoro 2, Edificio Scala "C":**

Al fabbricato cielo-terra composto da un corpo di fabbrica isolato a forma di "T", edificato nel corso degli anni Settanta, al cui seminterrato è collocato l'immobile in oggetto, di tipologia edilizia box auto all'interno di un edificio plurifamiliare, si accede da Via Caduti del Lavoro al civico 2. Nella corte esterna/area di manovra è ubicato l'ingresso carrabile, posto sul fianco ovest alla base del fabbricato plurifamiliare, che risulta contraddistinto dalla lettera "F", l'autorimessa è dotata di vano scala ma non di ascensore e copertura piana. La tipologia immobiliare è il garage/autorimessa in condominio.

Confina a nordovest con il corpo di fabbrica Scale "A" e "B" a destinazione mista residenziale/produttivo medesimo complesso condominiale; a sudovest con Via Caduti del Lavoro per il tramite di frammenti di tessuto edilizio; a sudest con altro corpo di fabbrica identico ma diverso complesso condominiale; a nordest con complesso condominiale costituito da diverse palazzine singole.

Sono presenti in dotazione all'**immobile al piano seminterrato (unità immobiliare – sub 47)**, in comune con gli altri subalterni, aree di pertinenza esterne a parcheggio antistante gli ingressi carrabili e sul lato nordovest, vi è in dotazione un'ampia area di manovra internamente all'autorimessa, un locale centrale elettrica. Altre dotazioni in comune con gli altri appartamenti sono l'ingresso pedonale e carrabile su Via Caduti del Lavoro, il vano scala che conduce ai singoli appartamenti, impianti idrici di adduzione e scarico, elettrico.

In dettaglio, si accede da Via Caduti del Lavoro, non appena varcato l'ingresso dell'autorimessa posta sul fianco ovest del fabbricato residenziale, ci si trova sull'ampia area di manovra interna che permette di raggiungere gli oltre quaranta locali e vani garages. A metà strada sulla sinistra è ubicato il box auto in oggetto contraddistinto con il numero univoco trentuno ("31"), di fronte, in corrispondenza del garage pignorato, si apre il vano scala che conduce ai piani superiori a partire dal livello a piano terra (rialzato) a cui si accede dall'androne d'ingresso pedonale.

Antistante l'ingresso carrabile su Via Caduti del Lavoro vi è, senza soluzione di continuità, un'area esterna di pertinenza in comune con l'altro fabbricato composto dalla Scala "A" e "B" con cui condivide i box auto dell'autorimessa seminterrata. Sul retro, lato nordest, vi è accessibilità pedonale ricavata da una porta nella porzione ad angolo dell'autorimessa e nelle immediate vicinanze vi è un piccolo spazio coperto esterno in comune destinato a dare riparo ai cassonetti della raccolta differenziata.

Internamente il box auto, munito di saracinesca basculante, è rifinito con intonaci civili e tinteggiature, pavimento in battuto di cemento, non sono presenti impianti tecnologici oltre ad un punto luce. Il soffitto del garage, come quasi tutto il solaio di copertura dell'autorimessa, presenta un degrado diffuso dovuto allo sfondellamento di travetti e pignatte. In corrispondenza all'estradosso sono presenti le ampie terrazze esclusive dei piani terra rialzati oggetto di infiltrazioni di acqua piovana nel corso del tempo, non adeguatamente

impermeabilizzate ed isolate dai fenomeni atmosferici. All'interno dell'autorimessa corre lungo le pareti dell'area di manovra un recente impianto elettrico sopra traccia, la rete d'impianti idrici e di scarico del fabbricato. Non è presente alcun impianto antincendio, la porta interna del vano scala di accesso ai piani superiori non è del tipo tagliafuoco.

Le finiture presenti, sebbene in parte recenti, sono in scarse condizioni di conservazione, l'autorimessa versa in uno stato di conservazione tale da necessitare di interventi e misure antincendio e, soprattutto, di rifacimento del pacchetto del solaio di copertura e ripristino dei travetti in c.a. all'intradosso dello stesso. All'esterno presenta finiture in intonaco civile ma non tinteggiate, le condizioni dell'apparecchiatura tecnica-costruttiva appaiono sotto la media degli edifici simili degli anni Settanta e Ottanta, la struttura portante è in c.a. a travi, pilastri e plinti di fondazione, solai d'interpiano in laterocemento. Il vano scala comune alle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato, necessita di lavori di rinnovamento e rifacimento delle finiture e realizzazione della porta tagliafuoco che mette in comunicazione l'autorimessa e l'edificio in elevazione. Non sono presenti né accessori esclusivi distinti e indipendenti in dotazione a gl'immobili pignorati, né aree esterne esclusive di pertinenza.

All'esterno dell'autorimessa seminterrata lungo la corte vi è lo spazio aperto condominiale adibito al libero posteggio delle auto, non sono presenti elementi a verde privato comune.

*Rapporti con il "Condominio Via Caduti del Lavoro, 2".*

Trattandosi di edificio condominiale sono presenti millesimi di parti comuni. In base alle informazioni raccolte presso l'amministrazione condominiale (allegato AC) le spese ordinarie annue di gestione (come da ultimo Bilancio Preventivo approvato in data 12.06.2023), dell'appartamento e del box auto pignorati ammontano, rispettivamente, a **227,56 euro/anno** (in rate da **€ 56,89**) e a **23,93 euro/anno** (in rate da **€ 5,98**) suddivise in rate trimestrali ciascuna di pari importo. Per cui, in previsione futura, le spese ordinarie di gestione condominiale potranno ammontare mediamente a circa **€ 200,00/300,00** annui da corrispondere in quattro rate da versare ad inizio di ogni trimestre.

Per quanto riguarda, invece, gli oneri condominiali arretrati, alla data della presente relazione risultano, in capo al debitore esecutato, scadute e non versate le rate ordinarie relative agli ultimi due anni di gestione (anno esercizio **2023** e **2022**) che ammontano rispettivamente a **€ 251,49** e a **€ 134,83**, oltre alla prima **rata trimestrale per l'esercizio 2024 di € 62,87**. Tali oneri sono a carico dell'aggiudicatario all'asta delle unità abitative e box auto oggetto di valutazione. Tali spese verranno, comunque, decurtate dal valore di mercato determinato con la presente perizia ai fini della definizione del prezzo base d'asta in modo da dare la possibilità al futuro acquirente di saldare autonomamente tali oneri condominiali relativi agli ultimi due anni di gestione condominiale.

Alla data di deposito della presente relazione estimativa giudiziaria, risultano quindi i seguenti debiti nei confronti del condominio a carico dell'eventuale acquirente decurtati già dal valore di mercato più avanti stimato, così suddivisi:

Procedura esecutiva n. 359/2023 R.G.E. – Tribunale di Catania – VI Sezione civile – G.E. Dott. Francesco LENTANO

|                                                                                          |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| I° rata condominiale scaduta non pagata anno in corso (esercizio 2024)                   | € 62,87         |
| I°- II°- III°- IV° rate condominiali scadute non pagate anno precedente (esercizio 2023) | € 251,49        |
| Saldo Finale rate condominiali scadute non pagate anno precedente (esercizio 2022)       | € 134,83        |
| <b>TOTALE SPESE</b>                                                                      | <b>€ 449,19</b> |

Alla data di riscontro da parte dell'Amministratore del Condominio p.t. non vi sono delibere relative a spese straordinarie da eseguire, tuttavia, nel corso delle prossime assemblee si proporrà la realizzazione dei lavori di ripristino e rifacimento delle terrazze di pertinenza al piano terra rialzato a copertura dell'autorimessa sottostante al piano seminterrato e risanamento dei travetti in c.a. sottostanti.

Riferisce l'amministrazione p.t. che il "Condominio Via Caduti del Lavoro, 2" è, da un lato, creditore della somma di **€ 4.267,19** provenienti da ex fallimento immobili Cannella e, d'altra parte, risulta, il Condomino, convenuto in un procedimento giudiziario di ATP promosso da terzi per accertare le cause di infiltrazioni di acqua all'interno del proprio deposito posto al piano terra del corpo di fabbrica Scala A e Scala B (che non dovrebbe, però, riguardare il corpo di fabbrica Scala C dove sono ubicati gli immobili pignorati separatamente, distinto e indipendente dagli altri due corpi di fabbrica oggetto di ATP: non si ha conferma).

L'amministratore p.t., nel riscontro tramite PEC, precisa che le informazioni fornite alla procedura esecutiva in oggetto, testualmente: *"Preciso che la presente scrittura non costituisce quietanza – liberatoria bensì una semplice attestazione degli obblighi che gravano sugli immobili oggetto della presente scrittura, pertanto non potrà essere opponibile allo scrivente per eventuali quote o debiti che dovessero maturare in seguito (ad esempio conguagli riferiti a gestioni precedenti i cui Bilanci Consuntivi non sono ancora stati approvati), seppur riferenti al periodo non di Sua proprietà."*

#### Consistenze superficiali

Nella presente relazione è stato eseguito il calcolo della consistenza (m<sup>2</sup>) con rilievo metrico in occasione dell'accesso ai luoghi (allegato RP), il criterio di misurazione della superficie principale, fra gli altri riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa<sup>3</sup>, è il seguente:

**"Superficie Esterna Lorda (SEL).** Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad una quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

**la SEL include:**

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (½) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

**e non include:**

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

<sup>3</sup> G. Bambagini, Codice delle Valutazioni Immobiliari, Tecnoborsa, IV Edizione 2011.

- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”

Nella presente relazione estimativa la **superficie commerciale** de gl’immobili oggetto di valutazione è il risultato della somma della superficie principale **SEL** e di una quota delle altre superfici secondarie e accessorie di seguito elencate secondo i corrispondenti coefficienti di ponderazione.

| CONSISTENZA E COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE (RAPPORTI MERCANTILI) - misure da rilievo planimetrico - |                   |                     |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|------------------------------------------|
| UNITA' IMMOBILIARE (abitazione in appartamento piano primo sub 4)                                   |                   |                     |                                          |
| Caratteristica                                                                                      | (m <sup>2</sup> ) | Rapporto mercantile | Superficie commerciale (m <sup>2</sup> ) |
| Superficie principale – abitazione (SEL)                                                            | 99,60             | 1,00                | 99,60                                    |
| Superficie secondaria – balcone a livello (Sup <sub>bal</sub> )                                     | 24,30             | 0,20                | 4,86                                     |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE                                                                       |                   |                     | 104,50                                   |
| UNITA' IMMOBILIARE (box auto in garage/autorimessa piano seminterrato sub 47)                       |                   |                     |                                          |
| Caratteristica                                                                                      | (m <sup>2</sup> ) | Rapporto mercantile | Superficie commerciale (m <sup>2</sup> ) |
| Superficie accessoria – box auto (Sup <sub>gar</sub> )                                              | 15,20             | 1,10                | 16,72                                    |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE                                                                       |                   |                     | 16,70                                    |

**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.**

Con la presente relazione si applicano gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) condivisi a livello internazionale e recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (CdVI) che costituisce lo standard di riferimento per l'attività valutativa a livello nazionale.

#### *Definizione dello scopo della valutazione e scelta del criterio di stima*

Nella metodologia estimativa si afferma che gli scopi della valutazione (postulato dello scopo) possono essere ricondotti a cinque *criteri di stima* o *aspetti economici*, ovvero (1) *Valore di Mercato* (2) *Valore di Costo* (3) *Valore di Trasformazione* (4) *Valore di Surrogazione* e (5) *Valore di Capitalizzazione*. In generale:

- il **criterio di stima** è un modello economico-teorico in base al quale può essere valutato un immobile;
- il **metodo di stima** consiste in un raggruppamento dei diversi *procedimenti di stima*.

Criterio e metodo sono due concetti distinti, il primo si definisce e il secondo si applica<sup>4</sup>; i procedimenti di stima si fondono sui principi teorici che stanno alla base di un criterio e sono l'insieme delle operazioni compiute in sequenza per giungere alla determinazione del valore.

Il criterio di stima seguito è il criterio del “*valore di mercato*” (detto criterio di stima fondamentale) poiché La “*base di valore*” per le stime delle garanzie immobiliari è il valore di mercato.

Come riportato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, nonché dalle Linee Guida dell'ABI<sup>5</sup>, secondo l'*International Valuation Standards*:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati,*

<sup>4</sup> D. Mottadelli, G. Ponti – *La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico* (2016), Grafill.

<sup>5</sup> Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (2022).

*indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, (IVS 1,3.1)".*

In ambito giudiziario, in cui le condizioni di mercato sono differenti, per *"valore di vendita forzata"* si intende l'ammontare di moneta che si può ottenere con la cessione dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è *costretto* a vendere l'immobile e/o non è disponibile un adeguato periodo di commercializzazione. Pertanto, il prezzo che ne viene fuori dipende dal tipo e dalla natura della pressione esercitata sul venditore. Tuttavia, il valore di vendita forzata pur non essendo una base di valore, non è considerato un valore diverso dal valore di mercato bensì è un valore di mercato *vero e proprio* ma in condizioni differenti<sup>6</sup>. In sintesi, il *Valore di vendita forzata (o Valore di vendita giudiziaria)* è un *Valore di mercato* nelle specifiche condizioni del mercato giudiziario e si è chiamati a stimare due valori distinti: il *valore di mercato* e un valore *diverso* dal valore di mercato<sup>7</sup> che deriva dall'aggiustamento del primo per tenere conto del fatto che il trasferimento dell'immobile non può avvenire nelle condizioni di libera contrattazione. Dalla stima del *Valore di mercato* si può giungere alla stima del *Valore di vendita forzata (o Valore di vendita giudiziaria)*, ovvero il *Valore di mercato* nelle specifiche condizioni del mercato giudiziario<sup>8</sup>.

Nel caso in esame entrambi gl'immobili pignorati verranno valutati tramite i criteri e i metodi IVS, i procedimenti utilizzati utilizzeranno solo comparabili ricavati da atti di compravendita di immobili simili oggetto di trasferimento recente ubicati a poca distanza da gl'immobili oggetto di valutazione.

#### *Analisi del mercato immobiliare*

Il mercato immobiliare si suddivide in tante piccole parti chiamati *segmenti*, all'interno dei quali si negoziano gli immobili che agli occhi dei potenziali acquirenti risultano simili, un segmento di mercato viene definito rispetto ai seguenti principali parametri: *la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello dei prezzi medi e il numero degli scambi*.

Mediante la compilazione della ***scheda del segmento di mercato*** che riporta i parametri del segmento e i c.d. *rapporti mercantili*<sup>9</sup>, ricorrenti nella stima, espressione dei rapporti tra i prezzi di immobili, di loro parti o delle loro caratteristiche rilevate ai fini della valutazione immobiliare, si definisce il segmento di mercato. Successivamente si passa alla compilazione della ***scheda di rilevazione del dato immobiliare*** ricavata per ogni potenziale immobile che può essere preso come riferimento.

I *dati immobiliari* possono essere costituiti dal prezzo contrattato, dalla data dello scambio, dalla superficie principale, dalla superficie secondaria dei balconi o in genere degli spazi aperti, dal numero dei servizi, dal livello del piano, dalla dotazione di impianti, etc. dovrebbe riportare, ove possibile, la planimetria catastale dell'immobile di confronto, la pianta e le fotografie esterne.

<sup>6</sup> D. Mottadelli, G. Ponti – *La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico* (2016), Grafill.

<sup>7</sup> Nelle *"Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (2018)"* si definisce: *"Valore di mercato con assunzione"*.

<sup>8</sup> *Ibidem*.

<sup>9</sup> A.A.V.V., *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Edizione 2022.

### Metodo del confronto del mercato (Market Comparison Approach)

Gli *International Valuation Standards* considerano i seguenti approcci come i più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile come nel caso di specie:

| Metodo del confronto di mercato:<br>Sales Comparison Approach | Metodo per capitalizzazione del reddito:<br>Income Comparison Approach | Metodo basato sul costo o procedimento del costo:<br>Cost Approach |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Procedimento MCA                                              | Procedimento per capitalizzazione diretta del reddito                  | -                                                                  |
| Sistema di stima                                              | Procedimento per capitalizzazione finanziaria                          | -                                                                  |
|                                                               | Analisi dei flussi di cassa scontati                                   | -                                                                  |

Quando il mercato è attivo e sono disponibili i *dati immobiliari* necessari per la valutazione, il *metodo del confronto di mercato* (MCA) è il più diretto, probante e documentato metodo di valutazione di un immobile e si può applicare quando si dispone di almeno una transazione di confronto, va da sé che più dati immobiliari si rilevano maggiore è la probabilità che il valore stimato coincida poi con il prezzo finale.

Si basa sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili dei quali sono noti il *prezzo* e alcune *caratteristiche* quali-quantitative.

Gli immobili di confronto o comparabili devono essere ricercati nello stesso segmento di mercato o più prossimo a quello dell'immobile oggetto di stima, ovvero quello con caratteristiche immobiliari più vicine.

Il procedimento consiste in una sistematica comparazione fra le caratteristiche (e.g. superficie principale, secondaria e accessoria, stato di manutenzione, n° di servizi, livello di piano, aree esterne, etc.) dell'immobile oggetto di stima e le medesime caratteristiche degli immobili simili presi a confronto compravenduti di recente e di prezzo noto tramite l'analisi dei prezzi marginali, effettuando degli *aggiustamenti* ai prezzi delle caratteristiche degli immobili di confronto.

L'attività di ricerca dei comparabili è stata eseguita reperendo alcuni atti di acquisto di immobili simili e compravenduti di recente, ubicati a poca distanza dagli immobili pignorati oggetto di valutazione e vendita all'asta.

Le fasi che implementano il metodo del confronto di mercato – **MCA** sono di seguito elencate<sup>10</sup>:

|        |                                                                                |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------|
| FASE 1 | analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili simili |
| FASE 2 | rilevazione dei dati immobiliari                                               |
| FASE 3 | scelta delle caratteristiche immobiliari                                       |
| FASE 4 | compilazione della tabella dei dati                                            |
| FASE 5 | stima dei prezzi marginali                                                     |
| FASE 6 | redazione della tabella di valutazione                                         |
| FASE 7 | sintesi valutativa e presentazione dei risultati                               |

#### FASE\_1\_Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili simili

<sup>10</sup> Per un approfondimento delle singole fasi: M. Simonotti, *Valutazione Immobiliare Standard*, Stimatrix Editore, III Edizione 2013 e *Valutazione Immobiliare Standard / NUOVI METODI*, Stimatrix, Mantova, I Edizione 2019.

Segue la scheda di rilevazione del segmento di mercato in cui ricadono gl'immobili oggetto di valutazione e i comparabili prescelti per l'applicazione del MCA:

| SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                                            | <b>LOCALIZZAZIONE:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Gravina di Catania CT – Centro abitato, zona urbana periferica</li><li>Fascia/Zona OMI: D2 – Periferica/GRAMSCI-VITT.EMAN.-LEOPARDI-S.PAULO-DELL'AUTONOMIA (allegato MC)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.                                            | <b>TIPO DI CONTRATTO:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>compravendite, successioni, donazioni, affitti residenziali</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.                                            | <b>DESTINAZIONE:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>residenziale</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.                                            | <b>TIPOLOGIA IMMOBILIARE:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>appartamenti residenziali in condominio, usato in zone centrali/periferiche</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5.                                            | <b>TIPOLOGIA EDILIZIA:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>abitazioni in unità immobiliari singole e/o parte di edifici residenziali, abitazioni di tipo civile e di tipo economico in plurifamiliari</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6.                                            | <b>DIMENSIONE E CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>superficie commerciale da 60 a 150 mq</li><li>vani commerciali da 3 a 7</li><li>stato di conservazione prevalente degli edifici: discreto</li><li>stato di manutenzione delle unità immobiliari: buono</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 7.                                            | <b>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>tipo di attività dei contraenti: commercianti, artigiani, impiegati, professionisti</li><li>motivazione a vendere: trasferimento, successioni, monetizzazione</li><li>motivazioni a comprare: prima abitazione, messa a reddito</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 8.                                            | <b>FORMA DI MERCATO:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>regime: concorrenza monopolistica ristretta lato domanda per gruppi di compratori e venditori</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 9.                                            | <b>RAPPORTI MERCANTILI:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>rapporto mercantile prezzo balconi/prezzo superficie principale = <math>0,20 \div 0,30</math></li><li>rapporto mercantile prezzo autorimessa-garage/prezzo superficie principale = <math>0,90 \div 1,10</math></li><li>rapporto mercantile prezzo terrazze e simili/prezzo superficie principale = <math>0,00 \div 0,05</math></li><li>saggio di variazione annuale = +3,3%</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10.                                           | <b>LIVELLO DEI PREZZI:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>fase ciclo immobiliare: prezzi in costante decremento, compravendite in costante aumento</li><li>quotazione media macroarea hinterland catanese (anno rif.: 2022): euro/m<sup>2</sup> 1.107,00 (-0,5% su 2021)</li><li>abitazioni civili, valori medi unitari, zona OMI D2 (I semestre 2023): euro/m<sup>2</sup> 870,00 <math>\div</math> 1.300,00</li><li>abitazioni civili, variazione quotazione media zona OMI D2 (anno rif.: 2023): euro/m<sup>2</sup> 1.085,00 (+3,3% su 2022)</li><li>box/autorimessa, valori medi unitari, zona OMI D2 (I semestre 2023): euro/m<sup>2</sup> 670,00 <math>\div</math> 1.300,00</li><li>box/autorimessa, variazione quotazione media zona OMI D2 (anno rif.: 2023): euro/m<sup>2</sup> 1.027,50 (0,0% su 2022)</li><li>abitazioni fascia media, quotazioni di zona, Comune di Gravina di Catania (gen.'24): €/m<sup>2</sup> 966,00 (746,00 <math>\div</math> 1.185,00)</li><li>box auto &amp; autorimessa, Comune di Gravina di Catania (gen.'24): €/m<sup>2</sup> 1.031,00 (778,00 <math>\div</math> 1.285,00)</li></ul> |
| Fonte: AdE (OMI); Borsinoimmobiliare.it       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### FASE\_2\_Scheda di rilevazione dei dati comparabili

Si riportano le schede di rilevazione dei due comparabili, compilate con le informazioni presenti all'interno dei relativi atti di acquisto reperiti ai fini della determinazione del valore di mercato dell'appartamento e del garage (abitazione e box auto):

| DATI CATASTALI                                                                                                                        | COMPARABILE 1                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>vani catastali: 5,5</li><li>foglio: <b>I</b></li><li>particella (e sub): <b>100/1</b></li></ul> | <b>CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>data: <b>07/2023</b></li><li>prezzo: <b>70.000,00 euro (comparabile 1)</b></li></ul> |

## Procedura esecutiva n. 359/2023 R.G.E. – Tribunale di Catania – VI Sezione civile – G.E. Dott. Francesco LENTANO

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>categoria: A/2</li><li>classe: 4</li><li>superficie catastale escluse aree scoperte: 91,00 m<sup>2</sup></li><li>superficie catastale totale: 99,00 m<sup>2</sup></li><li>rendita catastale: 426,04 euro</li></ul>                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                         | <u>Allegati</u><br>(allegato C-1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>localizzazione: centro urbano</li><li>comune: Gravina di Catania CT</li><li>zona OMI: D2/Periferica/Vie Gramsci - Vitt. Emanuele – Leopardi - S. Paolo – Dell’Autonomia</li><li>tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile</li><li>servizi pubblici e infrastrutture: presenti</li></ul>                                   |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| CARATTERISTICHE POSIZIONALI:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <u>Edificio</u> <ul style="list-style-type: none"><li>anno di costruzione: anni ‘60</li><li>epoca altri interventi: -</li><li>numero dei piani (livelli): 3</li><li>servizi, spazi comuni: presenti</li><li>caratt. strutturali: c.a.</li><li>impianti (ascensore): assente</li></ul>                                                                                 | <u>Unità immobiliare</u> <ul style="list-style-type: none"><li>via e numero civico: [REDACTED]</li><li>piano f.t.: primo</li><li>condominio: assente</li><li>esposizione prevalente: est-ovest</li><li>classe energetica: G</li></ul>   | <u>Superfici immobiliari</u> <ul style="list-style-type: none"><li>superficie Esterna lorda (SEL): 91,00 m<sup>2</sup></li><li>sup. balconi: 26,60 m<sup>2</sup></li><li>sup. garage: 0,00 m<sup>2</sup></li><li>sup. lastrico solare: 100,00 m<sup>2</sup></li><li><b>superficie commerciale: 97,80 m<sup>2</sup></b></li></ul> |  |
| DATI CATASTALI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                         | COMPARABILE 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>vani catastali: 4,5</li><li>foglio: [REDACTED]</li><li>particella (e sub): [REDACTED] ([REDACTED])</li><li>categoria: A/2</li><li>classe: 5</li><li>superficie catastale escluse aree scoperte: 100,00 m<sup>2</sup></li><li>superficie catastale totale: 108,00 m<sup>2</sup></li><li>rendita catastale: 406,71 euro</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                         | <u>CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:</u> <ul style="list-style-type: none"><li><b>data: 11/2023</b></li><li><b>prezzo: 80.000,00 euro (comparabile 2)</b></li></ul> <u>Allegati</u><br>(allegato C-2)                                                                                                                         |  |
| CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>localizzazione: centro abitato</li><li>comune: Gravina di Catania CT</li><li>zona OMI: D2/Periferica/Vie Gramsci - Vitt. Emanuele – Leopardi - S. Paolo – Dell’Autonomia</li><li>tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile</li><li>servizi pubblici e infrastrutture: presenti</li></ul>                                  |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| CARATTERISTICHE POSIZIONALI:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <u>Edificio</u> <ul style="list-style-type: none"><li>anno di costruzione: anni ‘80</li><li>epoca altri interventi: anni ‘10</li><li>numero dei piani (livelli): 4</li><li>servizi, spazi comuni: presenti</li><li>caratt. strutturali: c.a.</li><li>impianti (ascensore): assente</li></ul>                                                                          | <u>Unità immobiliare</u> <ul style="list-style-type: none"><li>via e numero civico: [REDACTED]</li><li>piano f.t.: secondo</li><li>condominio: presente</li><li>esposizione prevalente: nord-sud</li><li>classe energetica: F</li></ul> | <u>Superfici immobiliari</u> <ul style="list-style-type: none"><li>superficie Esterna lorda (SEL): 100,00 m<sup>2</sup></li><li>sup. balconi: 30,00 m<sup>2</sup></li><li>sup. garage: 0,00 m<sup>2</sup></li><li>sup. lastrico solare: 0,00 m<sup>2</sup></li><li><b>superficie commerciale: 106,00 m<sup>2</sup></b></li></ul> |  |

## FASE\_3 \_tabella dei dati

Vengono individuate alcune caratteristiche essenziali e si compila la seguente tabella dei dati:

| TABELLA DATI                                  |               |               |                          |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|
| Fonte                                         | compravendita | compravendita | rilievo, fascicolo       |
| Prezzo di mercato e caratteristica            | Comparabile 1 | Comparabile 2 | Subject                  |
| Indirizzo (via)                               | [REDACTED]    | [REDACTED]    | Via Caduti del Lavoro, 2 |
| Prezzo di mercato PRZ (euro)                  | 70.000,00     | 80.000,00     | -                        |
| Data DAT (mesi)                               | 6             | 2             | 0                        |
| Superficie principale SEL (mq)                | 91,00         | 100,00        | 99,60                    |
| Superficie secondaria SUP <sub>BAL</sub> (mq) | 26,60         | 30,00         | 24,30                    |
| Superficie accessoria SUP <sub>GAR</sub> (mq) | 0,00          | 0,00          | 15,20                    |
| Superficie secondaria SUP <sub>LAS</sub> (mq) | 100,00        | 0,00          | 0,00                     |
| Impianto IMP <sub>1</sub> (0-1)               | 0             | 0             | 1                        |
| Impianto IMP <sub>2</sub> (n)                 | 1             | 0             | 4                        |

|                                 |   |   |   |
|---------------------------------|---|---|---|
| Livello di piano LIV (n)        | 1 | 2 | 1 |
| Stato di manutenzione STM (0-2) | 0 | 1 | 2 |

#### FASE\_4\_tabella degli indici mercantili

Quindi si ricapitolano i rapporti mercantili utilizzati:

| INDICI E INFORMAZIONI                                                         | IMPORTO   |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Saggio annuo di rivalutazione del prezzo                                      | 0,033     |
| Rapporto mercantile superficie balconi                                        | 0,20      |
| Rapporto mercantile superficie garage                                         | 1,10      |
| Rapporto mercantile lastrico solare                                           | 0,015     |
| Costo di ricostruzione dell'impianto <sub>1</sub>                             | 2.500,00  |
| Vita economica                                                                | 20        |
| Vetustà                                                                       | 16        |
| Costo di ricostruzione dell'impianto <sub>2</sub>                             | 1.000,00  |
| Vita economica                                                                | 25        |
| Vetustà                                                                       | 10        |
| Saggio del livello di piano                                                   | 0,010     |
| Costo intervento manutenzione da livello 0 (scarso) a livello 2 (sufficiente) | 14.000,00 |

#### FASE\_5\_analisi dei prezzi marginali

Si passa poi al calcolo dei singoli prezzi marginali nelle condizioni di mercato:

- **Data (DAT):** il prezzo marginale della DATA consente di aggiornare il prezzo dei *comparabili* alla data della valutazione, può essere positivo, negativo o nullo. Il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno e il prezzo marginale è espresso in termini di valore:

$$p_1 (DAT) = 70.000,00 \cdot - 0,033/12 = -192,50 \text{ euro/mese;}$$

$$p_2 (DAT) = 80.000,00 \cdot - 0,033/12 = -220,00 \text{ euro/mese.}$$

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione annuale rilevato sull'indice dei prezzi delle abitazioni riferite al 2023 rispetto al 2022 (fonte: OMI).

- **Superficie principale (SEL):** le superfici degli immobili si possono distinguere in (i) superficie *principale*, relativa alla superficie di maggior importanza dell'immobile e (ii) superfici *secondarie* e/o *accessorie* concernenti le superfici annesse relative ai balconi, etc. Il prezzo medio marginale è calcolato rispetto alla superficie commerciale ricavata dalle misurazioni rilevate per il *subject* e rispetto alle superfici ricavate dalla planimetria del comparabile 1 e dai dati catastali del comparabile 2:

$$p_1 (SEL) = \frac{70.000,00}{(91,00 + 0,20 \cdot 26,60 + 1,10 \cdot 0,00 + 0,015 \cdot 100,00)} = 715,60 \text{ euro/mq;}$$

$$p_2 (SEL) = \frac{80.000,00}{(100,00 + 0,20 \cdot 30,00 + 1,10 \cdot 0,00 + 0,015 \cdot 0,00)} = 754,70 \text{ euro/mq.}$$

Il prezzo marginale si pone pari al maggiore dei due e non si considera il rapporto di posizione:

$$p_{SEL} = 754,70 \text{ €/mq}$$

- **Superficie secondaria balcone ( $SUP_{BAL}$ ):** Il prezzo marginale della superficie dei balconi è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il relativo rapporto mercantile:

$$p(SUP_{BAL}) = 754,70 \cdot 0,20 = 150,95 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria box auto ( $SUP_{GAR}$ ):** il prezzo marginale della superficie del box auto è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(SUP_{GAR}) = 754,70 \cdot 1,10 = 830,20 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie secondaria lastrico solare ( $SUP_{LAS}$ ):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(SUP_{LAS}) = 754,70 \cdot 0,015 = 11,30 \text{ euro/mq}$$

- **Impianto caldaia a gas ( $IMP_1$ ):** il prezzo marginale è stimato con il costo di impianto deprezzato:

$$p(IMP_1) = 2.500 \cdot (1 - 16/20) = 500,00 \text{ euro/mq}$$

Viene considerata la caldaia a gas presente nell'immobile pignorato e si assume una vetustà pari almeno a 16 anni e una vita economica pari a 20 anni in condizioni di manutenzione.

- **Impianto clima ( $IMP_2$ ):** il prezzo marginale è stimato con il costo di impianto deprezzato:

$$p(IMP_2) = 1.000,00 \cdot (1 - 10/25) = 600,00 \text{ euro/mq}$$

Si considera la presenza e il numero di climatizzatori a parete dell'immobile pignorato e si assume una vetustà pari almeno a 10 anni e una vita economica pari a 25 anni in condizioni di manutenzione costante.

- **Livello di piano ( $LIV$ ):** il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocato l'immobile:

$$p_1(LIV) = 70.000,00 \cdot 0,010 = 700,00 \text{ euro/n}$$

$$p_2(LIV) = 80.000,00 \cdot \frac{0,010}{1 + 0,010} = 792,10 \text{ euro/n}$$

Il prezzo marginale si calcola in base alla stima del relativo rapporto mercantile in funzione della posizione dell'immobile da valutare rispetto all'immobile di confronto, considerato che i piani alti sono più apprezzati per maggior luce e insolazione.

- **Stato di manutenzione (STM):** il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello a quello successivo. La distinzione dei livelli di manutenzione (0 = scarso; 1 = mediocre; 2 = sufficiente) è dettata dal fatto che i due comparabili presenterebbero livelli differenti di manutenzione come si è indotti a ritenere dal prezzo di vendita in rapporto alla superficie compravenduta e dalle altre informazioni contenute all'interno degli atti di compravendita come i dati presenti nelle allegate certificazioni energetiche (APE) circa: gli interventi di ristrutturazione raccomandati, la presenza o assenza degli impianti di climatizzazione invernale, la data di edificazione, la necessità di manutenzione straordinaria e/o ordinaria del fabbricato, etc. Pertanto, si è portati a ritenere che un costo ragionevole per il passaggio dal livello 0 (scarso) a 1 (mediocre) possa, *a forfait*, stimarsi in 7.000,00 e dal livello 1 a 2 (sufficiente) in altri 7.000,00.

#### FASE\_6\_tabella di valutazione

Il calcolo del prezzo corretto avviene tramite l'*analisi dei prezzi marginali* delle caratteristiche immobiliari dei due comparabili: per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un *aggiustamento* (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

| Prezzo caratteristiche  | COMPARABILE n. 1                                    | COMPARABILE n. 2                                    |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| PRZ (euro)              | 70.000,00 €                                         | 80.000,00 €                                         |
| DAT (mesi)              | $(0 - 6) \cdot -192,50 = 1.155,00 \text{ €}$        | $(0 - 2) \cdot -220,00 = 440,00 \text{ €}$          |
| S.E.L. (mq)             | $(99,60 - 91,00) \cdot 754,70 = 6.490,42 \text{ €}$ | $(99,60 - 100,00) \cdot 754,70 = -301,88 \text{ €}$ |
| SUP <sub>BAL</sub> (mq) | $(24,30 - 26,60) \cdot 150,95 = -347,20 \text{ €}$  | $(24,30 - 30,00) \cdot 150,95 = -860,41 \text{ €}$  |
| SUP <sub>GAR</sub> (mq) | $(15,20 - 0,00) \cdot 830,20 = 12.619,04 \text{ €}$ | $(15,20 - 0,00) \cdot 830,20 = 12.619,04 \text{ €}$ |
| SUP <sub>LAS</sub> (mq) | $(0,00 - 100,00) \cdot 11,30 = -1.130,00 \text{ €}$ | $(0,00 - 0,00) \cdot 11,30 = 0,00 \text{ €}$        |
| IMP <sub>1</sub> (0-1)  | $(1 - 0) \cdot 500,00 = 500,00 \text{ €}$           | $(1 - 0) \cdot 500,00 = 500,00 \text{ €}$           |
| IMP <sub>2</sub> (n)    | $(4 - 1) \cdot 600,00 = 1.800,00 \text{ €}$         | $(4 - 0) \cdot 600,00 = 2.400,00 \text{ €}$         |
| LIV (n)                 | $(1 - 1) \cdot 700,00 = 0,00 \text{ €}$             | $(1 - 2) \cdot 792,10 = -792,10 \text{ €}$          |
| STM (0-2)               | $(2 - 0) \cdot 7.000,00 = 14.000,00 \text{ €}$      | $(2 - 1) \cdot 7.000,00 = 7.000,00 \text{ €}$       |
| Prezzo corretto (euro)  | 105.087,26 €                                        | 101.004,65 €                                        |

#### FASE\_7\_sintesi valutativa e presentazione dei risultati

##### Test di verifica della stima:

In linea di principio i *prezzi corretti* sopra ricavati dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, della differenza delle consistenze metriche dei comparabili, etc. possono anche divergere. Il procedimento MCA permette di eseguire il test di verifica dei prezzi corretti che si può basare sulla *divergenza* percentuale in valore assoluto **d%** che si determina nel seguente modo:

$$d\% = \left| \frac{105.087,26 - 101.004,65}{101.004,65} \right| \cdot 100 = 4,0420 \% < 3/5\%$$

La verifica incentrata sulla divergenza in valore assoluto si ritiene superata se il valore percentuale “d%” non eccede il **3%** o il **5%** a seconda della variabilità originaria degli immobili di confronto, nel caso in esame la verifica può dirsi superata.

Si conclude con la determinazione del valore di stima dell’immobile da valutare (*subject*), rappresentato dalla media dei valori dei prezzi corretti secondo il principio di equa probabilità<sup>11</sup>, ovvero ciascun prezzo corretto ha pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

$$\text{Valore di stima} = \frac{105.087,26 + 101.004,65}{2} = 103.045,95 \text{ euro}$$

Pertanto, il **valore di mercato** più probabile de gl’immobili oggetto di stima è:

**€ 103.000,00**

**Foglio 2, Particella 906, SUB 4 e SUB 47 (Abitazione e Box auto)**

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

Una volta determinato il **valore di mercato** de gl’immobili, si forma un unico lotto costituito dall’abitazione in appartamento al primo piano e dal box auto in autorimessa al piano seminterrato: entrambi i beni immobili pur essendo economicamente e fisicamente indipendenti l’uno dall’altro, si ritiene opportuno proporli in vendita congiuntamente rappresentando, ciascun bene, valore aggiunto rispetto all’altro.

Dopo la valutazione si apportano le dovute decurtazioni per dar luogo alla regolarizzazione edilizia-urbanistica e tenere conto di una riduzione del **15 %** per l’assenza della garanzia per vizi occulti. Si determina, infine, il valore di vendita giudiziaria (**prezzo-base d’asta**) per ciascun lotto.

## **LOTTO UNICO – Bene 01 e Bene 02:**

**Abitazione in appartamento al piano primo e Box auto in autorimessa al piano seminterrato.**

**Comune di Gravina di Catania CT, Via Caduti del Lavoro, 2.**

**FG. 2 – PART.LLA 906 – SUB 4 (appartamento) e SUB 47 (box auto)**

<sup>11</sup> Ibidem.

➤ **BENE IMMOBILE N. 01 – ABITAZIONE IN APPARTAMENTO – PIANO PRIMO:**

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo al debitore esecutato relativi ad un appartamento utilizzato come abitazione ubicato al piano primo di un edificio residenziale plurifamiliare, costituito da un corpo di fabbrica su tre livelli di piano fuori terra e uno seminterrato: autorimessa, piano terra, piano primo e piano secondo. Copertura piana.
- La distribuzione degli ambienti interni è:  
ingresso sul vano soggiorno e ripostiglio, tramite corridoio si accede a: due camere da letto, doppi servizi e cucina abitabile, l'appartamento è dotato di ampi balconi. Altezza utile **m 3,00**;  
L'abitazione in appartamento sviluppa:  
una superficie esterna lorda (**SEL**) di **99,60 mq** circa; una superficie interna lorda (**SIL**) di **88,60 mq** circa; una superficie calpestabile netta (superficie interna netta **SIN**) di **85,10 mq** circa; i balconi hanno una superficie lorda complessiva di **24,30 mq**.

**Totale superficie commerciale abitazione ai fini della vendita di 104,50 mq.**

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina di Catania CT:  
**Foglio 2 - Particella 906 - Sub 4** - Indirizzo: Via Caduti del Lavoro n. 2 - Piano primo. Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza vani 5,5 - Superficie catastale totale 107 m<sup>2</sup> – totale escluse aree scoperte 100 m<sup>2</sup>- Rendita Catastale 355,06 euro;
- Confini:  
**sud:** con area libera su terrazze pertinenziali appartamenti piano terra;  
**ovest:** con vano scala condominiale;  
**nord:** con area libera su terrazza pertinenziale appartamento piano terra;  
**est:** con area libera fabbricato altra ditta.
- In periferia nord-est rispetto al centro storico nel centro abitato di Gravina di Catania. Servizi pubblici e scuole, attività commerciali di vicinato e anche artigianali presenti, opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti. Caratteristiche delle zone limitrofe analoghe.
- Occupato da terzo senza titolo opponibile.

➤ **BENE IMMOBILE N. 02 – BOX AUTO IN AUTORIMESSA – PIANO SEMINTERRATO:**

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo al debitore esecutato relativi ad un box auto in autorimessa ubicata al piano seminterrato di un edificio residenziale plurifamiliare, costituito da un corpo di fabbrica su tre livelli di piano fuori terra e uno seminterrato: autorimessa, piano terra, piano primo e piano secondo. Copertura piana.
- La distribuzione degli ambienti interni all'autorimessa è:  
ingresso carrabile da corte esterna condominiale lato ovest, in fondo fino al box auto contraddistinto dal **nr. 31** proprio di fronte l'ingresso del vano scala condominiale. Il box auto è dotato di saracinesca basculante di recente posa in opera. Altezza utile **m 2,40**;

Il box auto in autorimessa sviluppa:

una superficie esterna lorda (**SEL**) di **15,20 mq** circa; una superficie interna lorda (**SIL**) di **14,00 mq** circa; una superficie calpestabile netta (superficie interna netta **SIN**) di **13,80 mq** circa.

**Totale superficie commerciale box auto ai fini della vendita di 16,70 mq.**

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina di Catania CT:  
**Foglio 2 - Particella 906 - Sub 47** - Indirizzo: Via Caduti del Lavoro n. 2 - Piano S1. Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 12 m<sup>2</sup>- Rendita Catastale 39,66 euro;

- **Confini:**  
**sud:** con corsia di manovra autorimessa;  
**ovest:** con box auto n° 30 altra ditta;  
**nord:** con terrapieno;  
**est:** con box auto n° 32 altra ditta.
- In periferia nord-est rispetto al centro storico nel centro abitato di Gravina di Catania. Servizi pubblici e scuole, attività commerciali di vicinato e anche artigianali presenti, opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti. Caratteristiche delle zone limitrofe analoghe.
- Occupato da terzo senza titolo opponibile.
- **PARTICOLARI RILEVANTI AI FINI DELLA VENDITA:** i seguenti oneri sono a carico dell'aggiudicatario e sono già decurtati dal valore di mercato stimato. Si riferiscono, in sostanza, ai costi da sostenere per la regolarizzazione ai fini della conformità urbanistico-edilizia. Vi sono spese condominiali ordinarie da sostenere e arretrate a carico dell'acquirente che vengono detratte dal valore di mercato determinato.

| LOTTO<br>UNICO<br>(BENI N° 01 e 02)                        | ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA                         |                    |                |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
|                                                            | Costi definizione legittimità urbanistico-edilizia                  | 5.000,00 €         |                |
|                                                            | Costi rimozione/demolizione opere abusive insanabili                | 6.700,00 €         |                |
|                                                            | ONERI CONDOMINIALI ARRETRATI                                        |                    |                |
|                                                            | I° rata ordinaria anno in corso (esercizio 2024)                    | 62,87 €            |                |
|                                                            | I°, II°, III° e IV° rata ordinaria (esercizio precedente 2023)      | 251,49 €           |                |
|                                                            | Saldo finale rate ordinarie (esercizio precedente 2022)             | 134,83 €           |                |
| Destinazione                                               | Superficie commerciale                                              | Valore unitario    | Valore stimato |
| residenziale                                               | mq 104,50                                                           | 985,65 €/mq        | € 103.000,00 — |
| <u>Decurtazioni per gli oneri a carico dell'acquirente</u> | oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia/rimessa in pristino:    |                    | € 11.700,00 —  |
|                                                            | Oneri condominiali arretrati:                                       |                    | € 449,19 =     |
|                                                            | valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario |                    | € 90.850,81 —  |
| <u>Decurtazione per assenza garanzia vizi occulti</u>      | 15% del valore di stima € 103.000,00:                               |                    | € 15.450,00 =  |
| Valore di vendita giudiziaria:                             |                                                                     | € 75.400,81        |                |
| <b>PREZZO BASE D'ASTA (cifra tonda):</b>                   |                                                                     | <b>€ 75.400,00</b> |                |

- **VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO (PREZZO BASE D'ASTA):**  
stimato il valore di mercato, sottratti gli oneri economici a carico dell'aggiudicatario, decurtata una percentuale pari al **15%** del valore stimato si fissa il **prezzo-base a:**

**75.400,00 €** (euro settantacinquemila quattrocento/00).

**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.*

Elenco degli allegati alla relazione estimativa:

- comunicazione sopralluogo alle parti (allegato CS);
- verbale sopralluogo (allegato VS);
- stato di famiglia, certificato di residenza storica, certificato/estratto di matrimonio (allegato CM);
- ispezioni ipotecarie (allegato IP);
- visure, estratto di mappa, elenco immobili e planimetrie catastali (allegato CAT);
- licenze edilizie, elaborati di progetto, certificato di conformità e abitabilità (allegato UTC);
- autorizzazione sismica progetto depositato, certificato di collaudo (allegato GC);
- contratto di locazione registrato (allegato AdE);
- attestazione amministratore condominiale (allegato AC);
- rilievo planimetrico elaborato dallo scrivente (allegato RP);
- mappa comparabili "1" e "2" (allegato MC);
- atto comparabile 1 (allegato C-1);
- atto comparabile 2 (allegato C-2);
- cartella contenente rilievo fotografico (CATANIA-359-2023\_Foto);
- cartella contenente file destinati alla pubblicazione (CATANIA-359-2023\_Privacy).

**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.*

Trattasi di beni pignorati non in quota ma per l'intero di pertinenza e proprietà esclusiva del debitore esecutato.

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

Non si è nel caso di più beni pignorati in quota, ma di beni immobili pignorati per l'intera quota in capo ad un unico proprietario debitore esecutato.

**SCHEDA RIEPILOGATIVA**

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Relazione tecnica Estimativa in ambito Giudiziario  
relativa a gl'immobili pignorati oggetto di Esecuzione Forzata  
Procedura esecutiva n. 359/2023 R.G.E.

G.E.: Dott. Francesco Lentano

|                                                |                                                               |           |     |      |     |          |                    |          |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|-----|------|-----|----------|--------------------|----------|
| <b>Localizzazione</b>                          | Via Caduti del Lavoro, 2 – Gravina di Catania (CT)            |           |     |      |     |          |                    |          |
| <b>Diritto reale</b>                           | Beni immobili in piena proprietà (1/1) del debitore esecutato |           |     |      |     |          |                    |          |
| <b>Beni</b>                                    | Garage e appartamento in edificio plurifamiliare condominiale |           |     |      |     |          |                    |          |
| <b>Destinazione d'uso</b>                      | Residenziale                                                  |           |     |      |     |          |                    |          |
| <b>Stato di conservazione</b>                  | Sufficiente                                                   |           |     |      |     |          |                    |          |
| <b>Dati catastali attuali</b>                  | Fg.                                                           | Part.IIIa | Sub | Cat. | Cl. | Consist. | Sup. catastale     | Rendita  |
| <b>LOTTO UNICO - Bene 01 (u.i.u. piano 1°)</b> | 2                                                             | 906       | 4   | A/2  | 3   | 5,5      | 107 m <sup>2</sup> | 355,06 € |
| <b>Conformità urbanistico/edilizia</b>         | Da regolarizzare                                              |           |     |      |     |          |                    |          |
| <b>Situazione catastale</b>                    | Conforme, da aggiornare                                       |           |     |      |     |          |                    |          |
| <b>Agibilità/abitabilità</b>                   | Presente                                                      |           |     |      |     |          |                    |          |
| <b>Provenienza</b>                             | Atto traslativo tra vivi                                      |           |     |      |     |          |                    |          |
| <b>Stato di occupazione</b>                    | Occupato dal terzo senza titolo opponibile                    |           |     |      |     |          |                    |          |
| <b>Pignoramento</b>                            | Diritti di piena proprietà 1/1 in capo al debitore esecutato  |           |     |      |     |          |                    |          |

|                                                |                                                              |           |     |      |     |                   |                   |         |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------|-----|------|-----|-------------------|-------------------|---------|
| <b>Dati catastali attuali</b>                  | Fg.                                                          | Part.IIIa | Sub | Cat. | Cl. | Consist.          | Sup. catastale    | Rendita |
| <b>LOTTO UNICO - Bene 02 (u.i.u. piano S1)</b> | 2                                                            | 906       | 47  | C/6  | 3   | 12 m <sup>2</sup> | 12 m <sup>2</sup> | 39,66 € |
| <b>Conformità urbanistico/edilizia</b>         | Conforme                                                     |           |     |      |     |                   |                   |         |
| <b>Situazione catastale</b>                    | Conforme                                                     |           |     |      |     |                   |                   |         |
| <b>Agibilità/abitabilità</b>                   | Presente                                                     |           |     |      |     |                   |                   |         |
| <b>Provenienza</b>                             | Atto traslativo tra vivi                                     |           |     |      |     |                   |                   |         |
| <b>Stato di occupazione</b>                    | Occupato dal terzo senza titolo opponibile                   |           |     |      |     |                   |                   |         |
| <b>Pignoramento</b>                            | Diritti di piena proprietà 1/1 in capo al debitore esecutato |           |     |      |     |                   |                   |         |

|                              |                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Criterio di stima</b>     | <i>Criterio del valore di mercato</i>                              |
| <b>Metodo di stima</b>       | <i>Metodo del confronto di mercato (Sales Comparison Approach)</i> |
| <b>Procedimento di stima</b> | <i>Procedimento MCA</i>                                            |

**LOTTO UNICO, Beni nn° 01 e 02: foglio 2 – particella 906 – sub 4 (abitazione) e sub 47 (box auto)**

|                                                   |                                                              |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Oneri a carico acquirente (in detrazione)</b>  | Oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia:                 | <b>€ 11.700,00</b> |
|                                                   | Oneri condominiali arretrati:                                | <b>€ 449,19</b>    |
| <b>Diritti a favore acquirente</b>                | Riduzione per vizi occulti, etc. (15 % del valore stimato):  | <b>€ 15.450,00</b> |
| <b>Superficie commerciale</b>                     | <b>m<sup>2</sup> 104,50</b>                                  |                    |
| <b>Valore unitario al m<sup>2</sup></b>           | <b>€ 985,65</b>                                              |                    |
| <b>Valore di mercato</b>                          | <b>€ 103.000,00</b>                                          |                    |
| <b>Valore unitario al m<sup>2</sup> ribassato</b> | <b>€ 721,53</b>                                              |                    |
| <b>Prezzo base d'asta</b>                         | <b>€ 75.400,00 (euro settantacinquemila quattrocento/00)</b> |                    |

La presente relazione estimativa giudiziaria, costituita da numero pagine 32 compreso frontespizio, all'interno della BUSTA telematica di deposito composta da:

- Atto principale in formato pdf denominato *RGE\_359\_2023\_perizia\_incensurata*;
- Cartella denominata *CATANIA-359-2023\_Allegati* al cui interno si trovano:
  - perizia in formato docx;
  - 13 allegati contenenti complessivamente 61 file;
  - 1 cartella contenente totale 91 foto denominata *CATANIA-359-2023\_Foto*;
  - cartella denominata *CATANIA-359-2023\_Privacy* contenente *perizia in formato privacy* e *planimetrie catastali, estratto di mappa, elenco immobili, planimetrie elaborate dallo scrivente e file generalità debitore esecutato*;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

**Si ringrazia l'Illustrissimo Giudice dott. Francesco Lentano per la fiducia fin qui sempre riposta.**

Belpasso CT, lì 22 gennaio 2024

Firmato digitalmente

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

*Ing. Alfio Distefano*

### Bibliografia

- A.A.V.V. (2022), *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Roma.
- A.A.V.V. (2018), *Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Roma.
- C.S.M. (delibera 7 dicembre 2021), *Linee Guida Esecuzione Immobiliare – aggiornamento, Roma*.
- A.A.V.V. (2017), *Standard globali di valutazione 2017 - Comprensivi degli International Valuation Standards IVSC*, RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors, Londra, UK.
- A.A.V.V. (2013), *Principi Internazionali di Valutazione 2013, IVSC* – International Valuation Standards Council, Londra, UK.
- A cura di: Giulio Borella, Michela Marchi, Barbara Schepis (2019), *La Giusta Esecuzione – Ruolo e compiti dell'esperto stimatore nelle espropriazioni immobiliari*, Stimatrix, Mantova, I Edizione.
- D. Mottadelli, G. Ponti (2016), *La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico*, Grafill Editoria tecnica, Palermo, I Edizione.
- G. Bambagioni (2011), *Codice delle Valutazioni Immobiliari*, Tecnoborsa, Roma, IV Edizione.
- G. Castello (2020), *Manuale operativo del Valutatore immobiliare – Metodo e pratica degli IVS per valutatore base e avanzato*, Legislazione Tecnica S.r.l., Roma, II Edizione.
- M. Parrino (2020), *Il Tecnico Forense – Consigli e strategie per il consulente di successo*, Legislazione Tecnica S.r.l., Roma.
- M. Simonotti (2019), *Valutazione Immobiliare Standard / NUOVI METODI*, Stimatrix, Mantova, I Edizione.
- M. Simonotti (2013), *Valutazione Immobiliare Standard*, Stimatrix, Mantova, III Edizione.
- M. Simonotti (2006), *Metodi di stima immobiliare*, Flaccovio editore, Palermo.

### Sitografia

- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2023, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2022, Roma (2023), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2022, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2021, Roma (2022), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2021, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2020, Roma (2021), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2020, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2019, Roma (2020), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare – *Rapporto immobiliare 2019, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2018, Roma (2019), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2023* (2023), Roma, [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2022* (2022), IV trimestre 2022 (2023) Roma, [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2021* (2021), IV trimestre 2021 (2022) Roma, [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2020* (2020), IV trimestre 2020 (2021), Roma, [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2019* (2019), IV trimestre 2019 (2020), Roma, [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2022, Sicilia (2023), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2021, Sicilia (2022), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2020, Sicilia (2021), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2019, Sicilia (2020), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2018, Sicilia (2019), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- <https://borsinopro.it/landing> - <https://borsinoimmobiliare.it>
- <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/osservatorio-del-mercato-immobiliare-omi>
- <https://www.istat.it/it/archivio/288007>