

ING. VALENTINA BRUNO



TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

GIUDICE - Dott.ssa Venera Fazio

Procedura esecutiva Immobiliare n. **388/2022**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Mandato

Con decreto del 30.07.2025, notificato alla sottoscritta il 31.07.2025, il Giudice Dott.ssa Venera Fazio ha disposto la nomina di un esperto estimatore, con il seguente mandato:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione** (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di 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;



PIAZZA DELLA REPUBBLICA 31 - 95131 CATANIA - 095.533423

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



- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni** nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. Indichi, previa **acquisizione** o aggiornamento **del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i



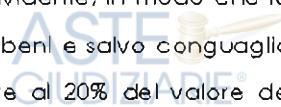
relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in quota;

- k. accerti **se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli **elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- m. determini il **valore di ciascun immobile** con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;
- n. Indichi l'opportunità di **procedere alla vendita in unico lotto o più lotti** separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati, direttamente in formato digitale, secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la **planimetria catastale** dei fabbricati;





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



2. Risposte ai quesiti

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

Il pignoramento colpisce **un appartamento** in condominio in territorio di Paternò (CT), **via Pantelleria 19**. L'abitazione è catastalmente censita nella sezione *Fabbricati* con il seguente identificativo: **fg. 61 part. 2516 sub. 5, cat. A/3**.

La **part. 2516**, fino al 2012, era **part. 2536**, soppressa per bonifica di identificativo catastale.

Nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione, sono stati inseriti i dati catastali che precedono la bonifica di identificativo¹: si menziona la part. 2536, in luogo dell'identificativo ultimo, valido già dal 2012. Tuttavia, non possono sorgere dubbi sull'identificazione dell'immobile. Anche i confini sono coerenti con quanto emerso durante il sopralluogo: ad ovest con via Pantelleria, a nord con vano scala.

Appartamento a piano primo della consistenza catastale di vani tre, confinante nell'insieme: a nord con vano scala e proprietà [REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED] ad est con proprietà [REDACTED] ad ovest con via Pantelleria, salvi altri e più aggiornati confini.

Quanto descritto risulta censito al N.C.E.U. di Paternò foglio 61 - particella 2536 - sub.5 - via Pantelleria n.19 - P.1

Categ. A/3 - Cl. 2 vani 3 - R.C. Euro 133,25.

Estratto dalla compravendita

¹ Viene utilizzato l'identificativo catastale inserito nell'atto di compravendita e in quello di mutuo, entrambi del 2008.



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



I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione sono corretti, a meno del fatto di avere utilizzato un identificativo catastale non più attuale alla data del pignoramento. L'atto di mutuo, contemporaneo alla compravendita, è del 2008 e all'epoca il fabbricato nel suo insieme era identificato dalla particella 2536, divisa nei vari subalterni. Nel 2012 vi è stata una variazione d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate, che ha "bonificato" questo identificativo catastale, sostituendolo con la part. 2516 (la numerazione dei subalterni non subisce variazioni). Nel pignoramento, e di conseguenza nella relativa nota di trascrizione, l'unità immobiliare è individuata con il vecchio identificativo, superato dal 2012. Nella sezione D della nota di trascrizione il conservatore evidenzia l'avvenuta *bonifica dell'identificativo catastale* adoperato.



Tuttavia, non possono sorgere dubbi sull'identificazione dell'immobile. L'unità pignorata è **nella piena proprietà della debitrice esecutata**. La debitrice aveva acquistato la piena proprietà nel 2008, trovandosi in regime di separazione dei beni. Può dirsi, quindi, che il pignoramento ha colpito quote spettanti alla debitrice e che vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





2.c. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pianoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita eredità), segnalando immediatamente al c.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto [s]evidenza 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



L'unità pignorata è **nella piena proprietà della debitrice esecutata**. La debitrice aveva acquistato la piena proprietà nel 2008, trovandosi in regime di separazione dei beni. Il suo stato civile ed il regime dei beni sono specificati nella compravendita e, comunque, sono stati verificati chiedendo Estratto dell'Atto di Matrimonio all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Paternò (CT).



La debitrice ha acquisito la piena proprietà del bene con atto rogato dal Notaio in Catania Dott. Adele Giunta, in data 26 giugno 2008, **rep.** 80445, **ra.c.** 11125, da potere di [REDACTED]², trascritto in data 2 luglio 2008, **Reg. Gen.** 40074, **Reg. Part.** 26385.

All. 01 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della debitrice



² Coniugato in regime di comunione dei beni con Nicostia Carmela





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



L'immobile è pervenuto alla debitrice esecutata per effetto di atto rogato dal Notaio in Catania Dott. Adele Giunta, in data 26 giugno 2008, **rep. 80445, racc. 11125**, da potere di [REDACTED], trascritto in data 2 luglio 2008, **Reg. Gen. 40074, Reg. Part. 26385**.



Alla parte venditrice era pervenuto in virtù di successioni testate, per la quota di $\frac{1}{2}$ dal padre e per la rimanente quota di $\frac{1}{2}$ dalla madre:

- del padre, [REDACTED] apertasi in Paternò il 21 giugno 1985 (Den.24 Vol.2482), testamento pubblico del 17 gennaio 1984 in Notaio Gaetano Dovi di Paternò, **rep. 763**, passato agli atti tra vivi dinanzi al Notaio Gaetano Dovi, con verbale del 1° marzo 1988, **rep. 45552 - racc. 10468**, registrato al n.2093, per la quota di $\frac{1}{2}$; l'accettazione tacita è stata trascritta in data 2.7.2008, **Reg. Gen. 40072, Reg. Part. 26383**;
- della madre, [REDACTED] apertasi in Paternò il 13 aprile 1991 (den.20 Vol.2821), testamento pubblico del 17 gennaio 1984 in Notaio Gaetano Dovi di Paternò, **rep. 762**, passato agli atti tra vivi con Verbale dell'Archivio Notarile di Catania del 23 marzo 1992, **rep. archivio 8324 - rep. Notarile 50106**, registrato al n.2598 il 3 aprile 1992, per la quota di $\frac{1}{2}$; l'accettazione tacita è stata trascritta in data 2.7.2008, **Reg. Gen. 40073, Reg. Part. 26384**.



La parte venditrice dichiara di accettare il bene ereditato in seno all'atto di compravendita con la debitrice. Precedono la trascrizione della compravendita le due trascrizioni di accettazione tacita.





La parte venditrice non è figlio unico del donanti, ma il nono di dieci figli.
L'esperto stimatore non è a conoscenza di cause giudiziarie avviate da qualcuno dei fratelli per lesione di legittima.³



All. 02 – Atto di compravendita Notalo Giunta del 26.06.2008 e relativa trascrizione

All. 03 – Verbale di passaggio agli atti tra vivi del testamento pubblico della madre

All. 04 – Verbale di passaggio agli atti tra vivi del testamento pubblico del padre

All. 05 – Trascrizione di accettazione tacita della metà indivisa di eredità dal padre

All. 06 – Trascrizione di accettazione tacita della metà indivisa di eredità dalla madre

All. 07 – Certificato di famiglia integrale del padre e della madre



³ I termini per impugnare il testamento sono scaduti, con riferimento prima al padre e poi alla madre, nel 1994 e nel 2001.





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



Non risulta documentazione mancante.





2.f. Accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, Indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento



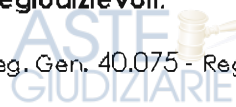
La documentazione prodotta dal creditore precedente è completa della certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, redatta dalla Dott.ssa Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, del 26.07.2022.



Le ispezioni Ipotecarie condotte dall'esperto stimatore hanno avuto la valenza di riscontro e di eventuale aggiornamento. Le ricerche sono state condotte sia sugli immobili che per soggetto, includendo tutti gli aventi titolo nel ventennio che precede. Si ripete che entrambi gli atti giudiziari sono trascritti in capo al vecchio identificativo catastale, benché superato al momento della loro trascrizione. Tanto è vero che la ricerca condotta sull'immobile immettendo i dati catastali correnti dal 2012 dà esito negativo (nessuna formalità).



Gravano sul bene le seguenti **formalità pregiudizievoli**:



- Iscrizione del 2.7.2008 di **Ipoteca Volontaria**, Reg. Gen. 40.075 - Reg. Part. 7471, a favore di *Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni*, con sede a Ragusa, cod. fisc. 00026870881, importo totale 45.000 euro, importo capitale 30.000 euro contro la debitrice, gravante sull'immobile pignorato;
- Trascrizione del 6.5.2019 di **Verbale di pignoramento**, Atto giudiziario del 16.4.2019 rep. 4071, Reg. Gen. 17.080 - Reg. Part. 12.714, a favore di *Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni*, con sede a Ragusa, cod. fisc. 00026870881, contro la debitrice, gravante sull'immobile in perizia;
- Trascrizione del 30.6.2022 di **Verbale di pignoramento**, Atto giudiziario del 26.5.2022 rep. 236, Reg. Gen. 29.235 - Reg. Part. 22.159, a favore di *Banca POP NPLS 2019 S.r.l.*,





con sede a Conegliano (TV), cod. fisc. 05043330264, contro la debitrice, gravante sull'immobile pignorato per un credito di euro 23.040,03 oltre interessi e spese.

All. 08 - Ispezione Ipo te Carla

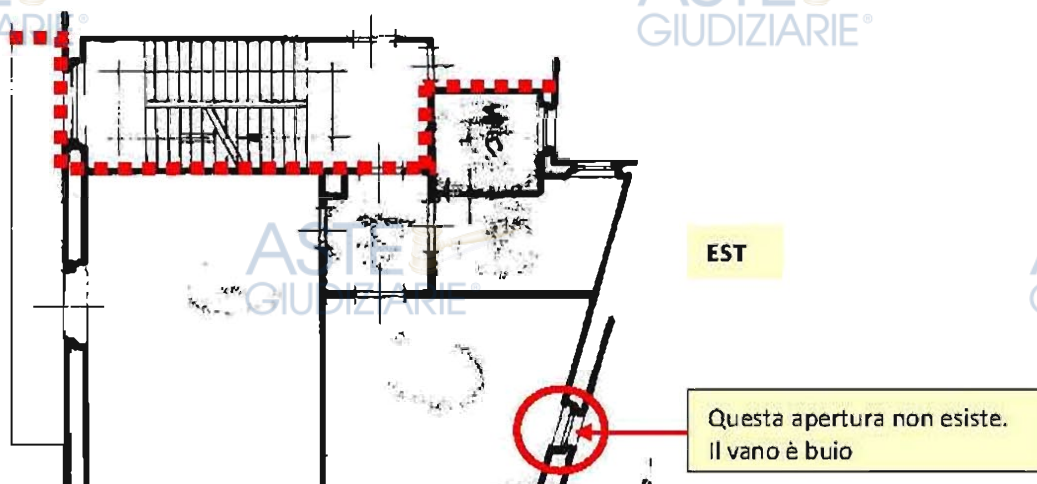


2.g. Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene. In caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

L'abitazione è catastalmente censita nella sezione *Fabbricati* con il seguente

Identificativo: **Abitazione** nel Comune di Paternò (CT), Via Pantelleria 19, sez. urb. -, fg. 61 part. 2516 sub. 5, zona censuaria -, cat. **A/3**, classe 2, cons. **3 vani**, superficie catastale complessiva **55 mq** (escluse aree scoperte 55 mq), rendita **133,25 euro**, piano 1.

La planimetria catastale, presentata il 22.04.1965, ultima in atti, è coerente con lo stato dei luoghi, a meno della rappresentazione di una finestra sulla parete est: la finestra non esiste.⁴ Nella rasterizzazione della planimetria da parte dell'Ufficio del Territorio deve essere stato commesso qualche errore perché, essendovi un balcone, la superficie coperta e quella comprensiva di area scoperta non possono coincidere.



⁴ Si anticipa che non è coerente con la pianta di progetto approvata nel 1960



Non corretta e fuorviante è la rappresentazione in mappa catastale dell'intera particella. Nella figura che segue si affianca all'estratto di mappa catastale (a sinistra) l'inquadramento nell'elaborato di progetto del 1960. Non si comprende perché il fabbricato sia stato inserito in mappa come avesse una corte di pertinenza, quanto meno ai due lati. Il fabbricato occupa nei fatti l'intera superficie della particella.



All. 09 - Documentazione catastale





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



Non occorre acquisire il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile non possiede suscettività edificatoria.

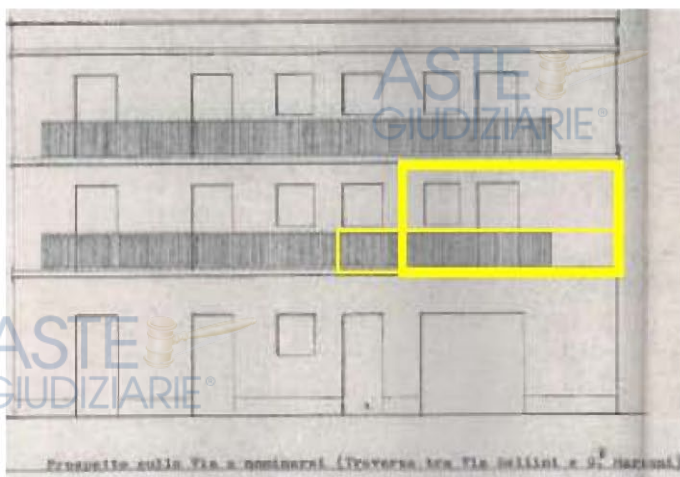


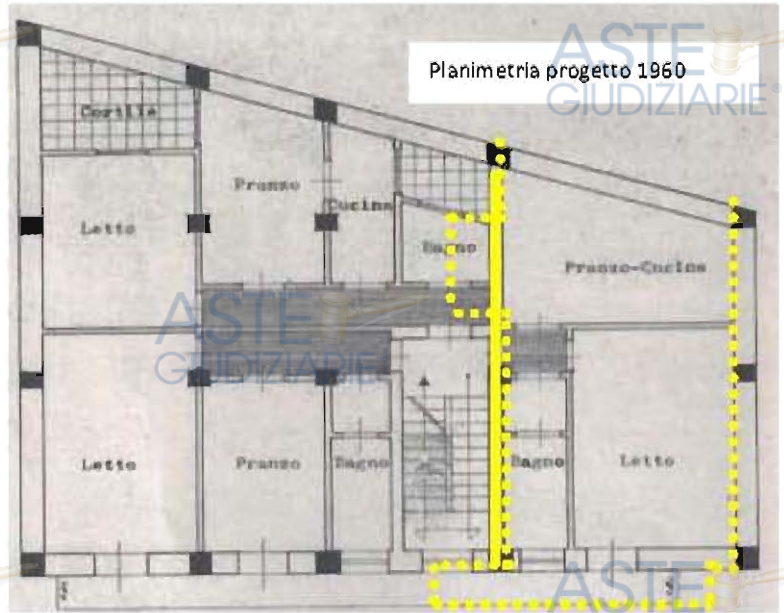
2.i. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia Indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, all'estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e all'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

Il fabbricato è stato realizzato su progetto presentato a nome di Prezavento Consolato nel 1960. In data 21 luglio 1960 fu presentato il progetto di una Casa per civile abitazione a pianterreno 1° e 2° piano, in via da denominare (traversa tra via Bellini e via Marconi), progettista delle opere Ing. Rosario La Russa.

La Commissione Edilizia si esprime favorevolmente durante la seduta del 22 luglio 1960 e in pari data il Sindaco ne autorizzò la costruzione.

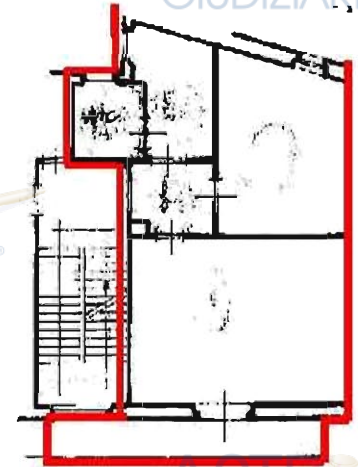
Dal confronto con quanto autorizzato, al sopralluogo il fabbricato si presenta con un piano ulteriore e qualche modifica al prospetto in termini di aperture, anche in corrispondenza dell'unità immobiliare pignorata: la finestra alla sinistra della porta-finestra murata e l'apertura di una finestra a destra, al di fuori del balcone.





In progetto, la parete perimetrale interna era su un unico piano (la parete divisoria con il vano scala doveva proseguire fino alla parete fondale). Prevedeva due vani di cui una camera con porta-finestra su strada ed un pranzo-cucina con finestra su pozzo luce, oltre a piccolo disimpegno e bagno con antibagno.

In variante al progetto, l'unità immobiliare ha acquisito parte del bagno dell'unità limitrofa, modificando la sagoma trapezoidale preventivata. Diversa appare anche la distribuzione interna a svantaggio dei requisiti di abitabilità: in luogo del pranzo-cucina in progetto vi è **un vano** minore e **senza aperture sull'esterno**.



Planimetria catastale 1965 coerente con lo stato di fatto rilevato al sopralluogo (a meno della finestra nel vano minore)



Per rendere abitabile la camera da letto occorre demolire parte della parete divisoria con il camerino. Non potendo modificare arbitrariamente il prospetto, le aperture dovrebbero essere ripristinate in coerenza con il secondo piano, benché sulla facciata ognuno abbia operato a propria discrezione. Ripristinate le aperture e demolita la parete interna che priva la camera della finestra sul pozzo luce, bisogna presentare una SCIA per dichiarare in Comune il diverso frazionamento tra le due unità immobiliari e la diversa distribuzione interna. Si stima una spesa di 5.000 euro, tra costi di ripristino e costi di regolarizzazione, ivi incluso l'aggiornamento catastale.

All. 10 - Documentazione edilizia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.j. Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se all'immobili pianorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in quota

Non vi sono pratiche di sanatoria pendenti sull'edificio, quanto meno non sull'unità immobiliare pignorata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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



L'immobile è occupato dall'ex coniuge della debitrice esecutata. Abita stabilmente nell'appartamento con la propria compagna, ma senza un titolo scritto.

Come confermato dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, è divorziato dalla debitrice.⁵

La fornitura di acqua potabile è intestata al figlio degli ex coniugi [REDACTED]

mentre la fornitura di energia elettrica alla nuora [REDACTED].



⁵ Si rinvia all'Al. 01 per i dettagli.



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

L'immobile è al primo piano di una palazzina di tre elevazioni fuori terra, oltre ad una quarta elevazione in ampliamento al progetto approvato. La palazzina si attesta su una strada minore, tra edifici analoghi per tipologia edilizia e condizioni di manutenzione. La facciata su strada è variegata per colorazioni e tipologia di infissi. Un corpo scala centrale conduce ai vari livelli e divide gli appartamenti per piano. L'immobile periziato è posto sopra un garage. Il corpo scala è in mediocri condizioni.

L'appartamento è anch'esso in mediocri condizioni, che appaiono addirittura fatiscenti nel bagno. La zona giorno ha mantenuto il pavimento originario degli anni sessanta, in mattonelle di graniglia, mentre negli altri ambienti al pavimento originario è stata sovrapposta una ceramica.

I sanitari sono fatiscenti. La cucina, predisposta nel vano soggiorno, è stata smontata e allestita all'interno della veranda sul balcone (fuochi e lavello).

Gli infissi esterni sono originari, in legno e vetro singolo. Le due finestre interne (quella del bagno e quella che dovrebbe essere restituita al vano sul retro) aprono su





un pozzo luce molto alto dalle pessime condizioni (dettate dalla mancata realizzazione degli intonaci alle pareti). La **porta d'ingresso** è rivestita da fogli incollati, effetto impellicciatura, forse per nascondere dei buchi.

L'appartamento va ristrutturato.

L'**altezza utile** interna misura 3,03 metri.

La **superficie dell'immobile**, al lordo delle pareti sia esterne che interne, misura **55 metri quadri**. Il balcone si estende per una superficie reale di 6 mq. La superficie commerciale misura **57 mq**.



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

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

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

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

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

- all'interno del foglio catastale n.61;
- restringendo la ricerca ad immobili di categoria A/3, di rendita catastale analoga;
- limitando il periodo di ricerca agli ultimi dieci mesi (a partire dal 01.03.2025).



Il 75% delle trascrizioni presenti in questo arco di tempo, a queste condizioni di ricerca, è relativo a successioni per *mortis causa*, o ad *accettazioni di eredità*. Le trascrizioni di compravendite rappresentano il 25% delle formalità estratte.

La tabella che segue raccoglie i dati dei due comparabili. Una compravendita è stata esclusa perché il prezzo è apparso troppo basso.

Indirizzo	Superficie commerciale [mq]	Condizioni e dotazioni [1-2-3]	Prezzo richiesto
Via Bari 31-33 intero fabbricato	171	1	95.000
Via Rovigo 46/A	47	1	27.500
Immobile in perizia	57	1	

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

- la superficie,
- lo stato di manutenzione.

Il prezzo marginale della superficie si ottiene dividendo il valore di ciascun comparabile per la rispettiva superficie commerciale; tra i valori ottenuti, come prezzo marginale, si assume il minore. Ne deriva un prezzo marginale della superficie di **555 euro/mq**. Il prezzo marginale della manutenzione è valutato per step. Ogni miglioramento è stimato in 10.000 euro.



PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE

Indirizzo	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [euro]	Prezzo unitario [euro/mq]	Prezzo marginale della superficie [euro/mq]
Via Bari 31-33	171	90.000	555	555
Via Rovigo 46/A	47	27.500	585	

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche intrinseche	Via Bari 31-33	Via Rovigo 46/A
Prezzo	90.000	27.500
Superficie commerciale	$(57 \cdot 171) \cdot 555 = \mathbf{-63.270}$	$(57 \cdot 47) \cdot 555 = \mathbf{5.550}$
Condizioni e dotazioni	$(1 - 1) \cdot 10.000 = \mathbf{0}$	$(1 - 1) \cdot 10.000 = \mathbf{0}$
Prezzo corretto	26.730	33.050

Il test di verifica dei prezzi corretti, basato sulla divergenza percentuale assoluta, conduce ad una divergenza del 23% determinata come segue.

$$(33.050 - 26.730) / 26.730 \cdot 100 = 23\%$$

$$(26.730 + 33.050) / 2 = 30.000 \text{ euro}^b$$

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione nella misura del 15% del valore stimato, si giunge ad un valore di 25.000 euro. Sottraendo i costi per regolarizzare l'immobile, sotto il profilo edilizio e sotto quello catastale, si giunge ad un valore di 20.000 euro.

L'appartamento può essere **proposto al mercato delle aste al prezzo di 20.000 euro.**

^b Valore di 447 euro/mq in linea con la forbice di quotazioni OMI per abitazioni economiche in questa zona semicentrale (valore minimo 440 euro; valore massimo 590 euro. Entrambi per condizioni normali)



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



Non ricorre.





2.o. Allegati idonea documentazione fotografica esterna e interna (almeno una foto per vano) degli immobili pianorati, direttamente in formato digitale, secondo le "Indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati



Le foto sono numerate e comprendono le foto degli esterni e quelle degli interni.





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



Non ricorre.





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

Non ricorre la circostanza.





Si allegano

- All. 01 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della debitrice
 - All. 02 - Atto di compravendita Notale Giunta del 26.06.2008 e relativa trascrizione
 - All. 03 - Verbale di passaggio agli atti tra vivi del testamento pubblico della madre
 - All. 04 - Verbale di passaggio agli atti tra vivi del testamento pubblico del padre
 - All. 05 - Trascrizione di accettazione tacita della metà indivisa di eredità dal padre
 - All. 06 - Trascrizione di accettazione tacita della metà indivisa di eredità dalla madre
 - All. 07 - Certificato di famiglia integrale del padre e della madre
 - All. 08 - Ispezione ipotecaria
 - All. 09 - Documentazione catastale
 - All. 10 - Documentazione edilizia
 - All. 11 - Ricerca comparabili
- Documentazione fotografica**



Catania, 27 novembre 2025



Ing. Valentina Bruno

