



Studio tecnico – Ingegneria Civile
ing. **Filadelfo Tornabene**
Via Etnea, 214 – 95010 Nunziata di Mascali (Ct)
cell. 3471691954
e-mail: filadelfotornabene@libero.it
pec: filadelfo.tornabene@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica di Stima

Relativa al

Procedura 42 / 2022 Reg. G. Es

**Appartamento Posto al Piano Primo di un Fabbricato Condominiale
Sito in Via Lucia Mangano n. 26- Traversa di Via S. Rocco Vecchio
2/A– Misterbianco (Ct)**

GIUDICE

Dott.ssa Venera Fazio

PROMOSSO DA: Creditore Procedente
NEI CONFRONTI DI: Debitore Esecutato

INTRODUZIONE

La perizia di stima completa viene inviata al creditore procedente via pec, agli esecutati separatamente via raccomandata. La perizia è strutturata in due parti: 1) quadro di sintesi **previsto obbligatoriamente dal Punto 7 del MOD. 4 REV**; 2) perizia estesa.

Nell'elaborato peritale, dopo una premessa, lo schema è quello di domanda e risposta, secondo l'ordine dei quesiti del mandato. Tutti gli elaborati costituiscono parte integrante e di completamento; la perizia è inscindibile nelle sue parti.

TABELLA DI IMMEDIATA DESCRIZIONE ELEMENTI ESSENZIALI

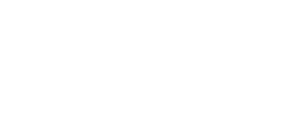
| Localizzazione: Misterbianco – Via L. Mangano n.26, traversa di via San Rocco Vecchio 2/A | | | |
|--|---|--|---------------|
| 1 | Quota Proprietà dell'esecutato 1/1 | Proprietà pignorata per intero – 1/1 : ½ ciascuno dei debitori esecutati, prima in regime di comunione legale dei beni, attualmente divorziati; | |
| 2 | Tipo immobile | Appartamento di 2 vani e accessori, posto al piano primo di un piccolo fabbricato condominiale; superficie commerciale circa 99 mq | |
| 3 | Stato manutenzione | Stato di manutenzione appartamento mediocre, con necessità di interventi in varie parti dell'immobile. Stato manutenzione fabbricato condominiale scarse; | |
| 4 | Situazione Urbanistica | L'appartamento, realizzato abusivamente intorno agli anni 1980 assieme a tutto il fabbricato in cui è posto. Per i vari immobili del fabbricato condominiale furono presentate a suo tempo diverse pratiche di condono edilizio. L'appartamento è oggetto di specifica istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/1994, da completare nella documentazione e nei conguagli degli oneri urbanistici e dell'oblazione (<i>Allegato 5</i>). Sulla conformità del fabbricato nulla si può dire, in quanto non è stato messo a disposizione dal Comune un progetto organico e unico del fabbricato, nonché le altre pratiche di condono fanno capo a ditte non oggetto di procedura; | |
| 5 | Parti da regolarizzare o demolire | Sono state riscontrate delle difformità esterne con la realizzazione di varie aperture e interne con la realizzazione di tramezzature e diversa distribuzione dei vani, rispetto alla planimetria catastale e al grafico indicativo depositato al Comune; stante che l'appartamento ancora non risulta sanato, le difformità riscontrate vanno demolite e i luoghi ripristinati allo stato indicato nelle planimetrie depositate; | |
| 6 | Ipotetico Presunto Valore di Mercato | Al detto prezzo si applicano le detrazioni per i presunti costi di regolarizzazione e dà mandato | € 84.711,00 |
| 7 | Detrazioni | a) Detrazione da mandato 20% con le motivazioni in relazione: - € 16.942,20 | |
| | | b) Detrazione dovute a stima presunta per regolarizzazioni, onorari e oneri vari: - € 27.000,00 | |
| | | Dalla somma di a) + b) si ottiene | € - 43.942,20 |
| PRESUNTO VALORE FINALE DELL'IMMOBILE ARROTONDATO | | € 41.000,00 | |



Indice



| | |
|--|--------|
| 1. Quadro sintetico relazione di perizia | 4 |
| 2. Premessa..... | 7 |
| 3. Svolgimento operazioni peritali | 8 |
| 4. Risposta ai Quesiti..... | 9 |
| Determinazione superficie commerciale..... | 21 |
| Metodi di stima..... | 21 |
| Determinazione Presunto Valore di Mercato..... | 23-26 |
| 5. Conclusioni Finali..... | 27 |
| ElencoAllegati..... | 28 |
| Certificato di destinazione urbanistica..... | 29 |



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

1. -SCHEMA RIEPILOGATIVA DELLA RELAZIONE DI PERIZIA

- OBBLIGATORIAMENTE PREVISTA DAL PUNTO 7 DEL MOD. 4 REV.

PROC. 42-2022 R.G.Es

Si premette che la presente scheda viene redatta per una facile e immediata consultazione delle conclusioni, per come richiesto dall'istruzioni per il CTU. Per un approfondimento completo, si rimanda alla lettura dell'intera relazione, di cui lo stesso schema ne costituisce parte integrante.

| Numero Quesito | QUESITO IN FORMA SINTETICA - indicato con la lettera Q RISPOSTA IN FORMA SINTETICA - indicata con la lettera R | Indice Relazione |
|----------------|---|------------------|
| | Q - Identifichi esattamente i beni pignorati.... | |
| a) | R - Oggetto della procedura è un appartamento per civile abitazione posto al piano primo lato nord-ovest di un fabbricato condominiale, realizzato abusivamente intorno agli anni 80; le varie unità immobiliari sono oggetto di pratica di condono edilizio L. 724/95; così come l'immobile oggetto di procedura con la detta pratica di condono ancora in corso di istruttoria. L'immobile è localizzato in zona semi-centrale della città di Misterbianco (Fig. 1-2), in via Lucia Mangano n. 26. La superficie catastale dell'appartamento è di 99 mq circa comprese aree e accessori esterni (Fig. 4-5-7). Censito al Catasto al Fg. 11 part. 1395, sub. 4 - piano primo - DIFFORMITÀ RILEVATE TRA LO STATO DEI LUOGHI E GLI ATTI CATASTALI In particolare, dal confronto con le planimetrie catastale e depositata al Comune, sono state riscontrate diverse difformità: interne e esterne. Per la trattazione delle difformità a livello urbanistico, si rinvia alla risposta del quesito j); | Pag. 9 |
| b) | Q - Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento R - Dall'esame dell'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione (<i>Allegato 6C- 6E</i>), è possibile individuare i beni oggetto di pignoramento; | Pag. 12 |
| c) | Q - Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.... R - l'appartamento oggetto di procedura è in capo ai debitori esecutati nella quota di ½ ciascuno, all'epoca dell'acquisto in regime di comunione legale dei beni; attualmente è stato riferito essere divorziati (<i>Allegato 6D</i>); | Pag. 12 |
| d) | Q - Accerti l'esatta provenienza del bene R - l'appartamento oggetto di procedura è di piena proprietà dei debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, per averlo acquistato direttamente dal soggetto che ha realizzato il fabbricato con contratto di compra del 09/06/2003 Rep. 30976 e della raccolta n. 6450, a rogito del Notaio Michelangelo Caruso in Misterbianco (Allegato 6D) . Come da relazione notarile (<i>Allegato 6C</i>), nel ventennio anteriore al pignoramento (<i>trascritto il 09/03/2022</i>) si ha continuità delle trascrizioni: i proprietari dal 2003 sono gli esecutati, prima il dante causa; | Pag. 13 |
| e) | Q - Segnali al Giudice la impossibilità di procedere per incompletezza della documentazione prodotta R - la documentazione agli atti risulta completa; | Pag. 13 |
| f) | Q - accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli R - <i>Dall'ispezione del 18/07/2025 (Allegato 6A- 6A/1) e come meglio riportato nella relazione notarile a cui si rinvia (Allegato 6B), in sintesi:</i> | Pag. 13 |

| | | |
|----|--|--------|
| | 1) Trascrizione Atto di Pignoramento del 09/03/2022 ai nn. 10221/7673 a favore di creditore procedente sulla quota di 1/1 dell'immobile; 2) Ipoteca Volontaria , iscritta il 12/06/2003 ai nn. 23109/3190, nascente da concessione a garanzia di finanziamento, sulla quota di 1/1 dell'immobile; 3) Rinnovazione Ipoteca Volontaria, iscritta il 16/03/2023 ai nn. 12383/1158 nascente da concessione di finanziamento di cui al punto 2; 4) Trascrizione Atto di Pignoramento del 08/03/2013 ai nn. 13685/11451 a favore del dante causa degli esecutati sulla quota di 1/2 dell'immobile a capo del solo debitore esecutato; | |
| g) | Q – provveda alla identificazione catastale dell'immobile R – ved. Quesito lett. A), l'appartamento è censito al Catasto Urbano del Comune di Misterbianco (Ct) al Fg. 11 Particella 1395 sub. 4; | Pag.14 |
| h) | Q - indichi, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene R – Dal certificato di destinazione urbanistica del 29/05/2025 <u>e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda</u> (Allegato 1), la Particella 1395 Fg. 11 – ricade in sottozona ZTO “B2”, ricade in zona di vincolo aeroportuale; | Pag.14 |
| i) | Q – Accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica R – l'appartamento oggetto di procedura risulta realizzato abusivamente e oggetto di specifica istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/1994; per come dichiarato nell'istanza è stato realizzato in data antecedente al 1980, così come si presume tutto il fabbricato; varie unità immobiliari, per quanto si presume sono oggetto di istanza di condono edilizio distinte e separate; | Pag.14 |
| j) | Q – In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 ndr n. 380/2001 R – come precisato al quesito j) è stata presentata istanza di condono edilizio; | Pag.16 |
| k) | Q – Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare R – Per l'appartamento oggetto di procedura è stata presentata istanza di condono edilizio nel 1995, da completare nella documentazione e nel pagamento oneri; | Pag.16 |
| l) | Q –In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, R – delle difformità riscontrate sui luoghi rispetto allo stato indicato nella planimetria catastale, se ne prevede la messa in pristino dei luoghi; | Pag.17 |
| m) | Q – verifichi l'esistenza di formalità R – Per le informazioni a disposizione, salvo altra documentazione di cui non si è a conoscenza, non risulta vi siano gravami sull'immobile oggetto di procedura; l'appartamento per come da contratto di compra ha diritto a un posto auto nello spiazzale antistante il fabbricato, ma non risulta identificato dal alcuna planimetria allegata al contratto da parte del dante causa degli esecutati; | Pag.18 |
| n) | Q – verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale R – non si è a conoscenza dell'esistenza di dette formalità.. | Pag.18 |
| o) | Q – verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo....; R – dai titoli non si hanno informazioni in merito; | Pag.18 |
| p) | Q – accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione | Pag.18 |

| | | |
|----|---|-------------------|
| | R – il piccolo fabbricato condominiale non ha amministratore e non si ha conoscenza di spese varie. L'intero fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione scarse; | |
| q) | Q – accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi R – l'appartamento è occupato e in possesso di uno dei due debitori esecutati; | <i>Pag. 18</i> |
| r) | Q – elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita R – Appartamento per civile abitazione realizzato abusivamente e con istanza di condono edilizio in corso di istruttoria (ved. quesiti i) e j)), posto al primo piano lato nord-ovest di un piccolo fabbricato condominiale, composto da 2 vani, ingresso e accessori. Sito a Misterbianco in via Lucia Mangano n. 26, in zona semicentrale. L'immobile <small>STUDIO STI</small> presenta mediocre condizione di manutenzione. La superficie commerciale che si assumer pari a quella catastale è di circa 99 mq. | <i>Pag. 19-21</i> |
| s) | R.1 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE La superficie commerciale ai fini della stima viene valutata secondo riferimenti di normativa, quale il DPR 138/98 (<i>utilizzato dall'Agenzia del Territorio per determinare la consistenza degli immobili</i>) R.1.1) CALCOLO SUPERFICI NOTA: <i>si precisa che la superficie determinata ai fini commerciali non può utilizzarsi per la determinazione ad uso diverso della stima</i> | |
| t) | Q – determini il valore di ciascun immobile R – Il presunto prezzo di mercato determinato con riferimento all'OMI e alle varie indagini, a seguito giudizio di stima: CALCOLATO COME MEDIA DEI DUE METODI DI STIMA - <u>Stima sintetico comparativa</u> : 850,00/mq x 99,00 mq = € 84.150,00 - <u>Stima per capitalizzazione del reddito</u> € 85.272,00 ➤ L'IPOTETICO PRESUNTO VALORE DELL'IMMOBILE , a giudizio di stima: ➤ (€ 84.150,00 + € 85.272,00)/2 = € 84.711,00 ; ➤ Riduzioni Applicate € 43.942,20 PRESUNTO VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, ARROTONDATO. DA PORRE A BASE D'ASTA : € 41.000,00 | <i>Pag. 21-25</i> |
| u) | Q – tenga altresì conto della riduzione di prezzo.... R – applicate quesito sopra | <i>Pag. 25</i> |
| v) | Q – indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto R – La vendita va effettuata in unico lotto; | <i>Pag. 26</i> |
| w) | Q – alleghi idonea documentazione fotografica R – l'elaborato fotografico è allegato alla relazione - all'allegato 3 – Q – accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza al debitore esecutato... | <i>Pag. 26</i> |
| x) | R – il bene è in capo ai debitori esecutati per intero (1/1), nella quota di ½ ciascuno; Q – nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione.... R – il lotto è unico | <i>Pag. 26</i> |

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: *PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE* Proc. 42/2022 R.G. Es.

G.E. Dott.ssa Venera Fazio

2. PREMESSA

In data 01/04/25 veniva nominato CTU, dall'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni, nel procedimento **n. 42/2022 REG. Es.**, con le seguenti parti:

- Creditore Procedente;
- Debitrice Esecutata;

il sottoscritto **ing. Filadelfo Tornabene** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4560, al registro dei Consulenti Tecnici e al registro separato dei Periti del Tribunale di Catania, con studio in Nunziata di Mascali – via Etnea – 214, con il seguente mandato:

-----PER EVITARE RIPETIZIONI IL CONTENUTO DEI QUISITI È RIPORTATO NEL CAPITOLO 4 DELLE RISPOSTE, DA PAG. 9

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il CTU, a seguito l'esame della documentazione agli atti e degli accertamenti presso gli uffici anagrafe del Comune di Misterbianco, procedeva a dare inizio alle operazioni peritali e fissava data sopralluogo per il 29/04/2025 comunicata tramite raccomandata inviata ai debitori esecutati e pec alla parte creditrice (*Allegato 7*).

Pertanto, il giorno 29/04/2025 alle ore 11.00 si procedeva al sopralluogo degli immobili oggetto di procedura, ma non risultava presente nessuno. Successivamente, la parte esecutata nel possesso dell'immobile contattava il CTU e si fissava nuovo sopralluogo per il 03/05/2025.

Il 03/05/2025 alle ore 10.00 si procedeva al sopralluogo. In tale occasione era presente la debitrice esecutata che ha il possesso dell'immobile e permetteva l'accesso. Si procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dei luoghi e si chiudevano le operazioni alle ore 11.20 (*Verbale Allegato 2*). L'immobile al momento del sopralluogo risultava abitato dalla stessa debitrice esecutata dove la stessa ha anche residenza anagrafica. Successivamente si procedeva con tutti gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misterbianco.

4. RISPOSTA AI QUESITI DEL 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;*

Oggetto della procedura esecutiva immobiliare (Foto Allegato 3) è un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, lato nord-ovest, di un fabbricato condominiale realizzato abusivamente intorno agli anni 80, le cui varie altre unità immobiliari terze per quanto riferito sono oggetto di pratica di condono edilizio L. 724/95; per l'immobile oggetto di procedura la suddetta pratica è ancora in corso di istruttoria. L'immobile è localizzato in zona semi-centrale della città di Misterbianco (Fig. 1-2), in via Lucia Mangano n. 26, traversa di via San Rocco Vecchio 2/A, zona – Piazza del Mercato, vicino agli uffici comunali, all'ufficio postale e aree sportive, oltre ad essere prossimo a tutte le altre parti della località. Inoltre è in posizione ottimale per raggiungere la strada scorrevole Misterbianco – Paternò, la tangenziale di Catania, l'Ospedale di Nesima, i Centri Commerciali, l' Aeroporto e le infrastrutture di trasporto di maggiore importanza.

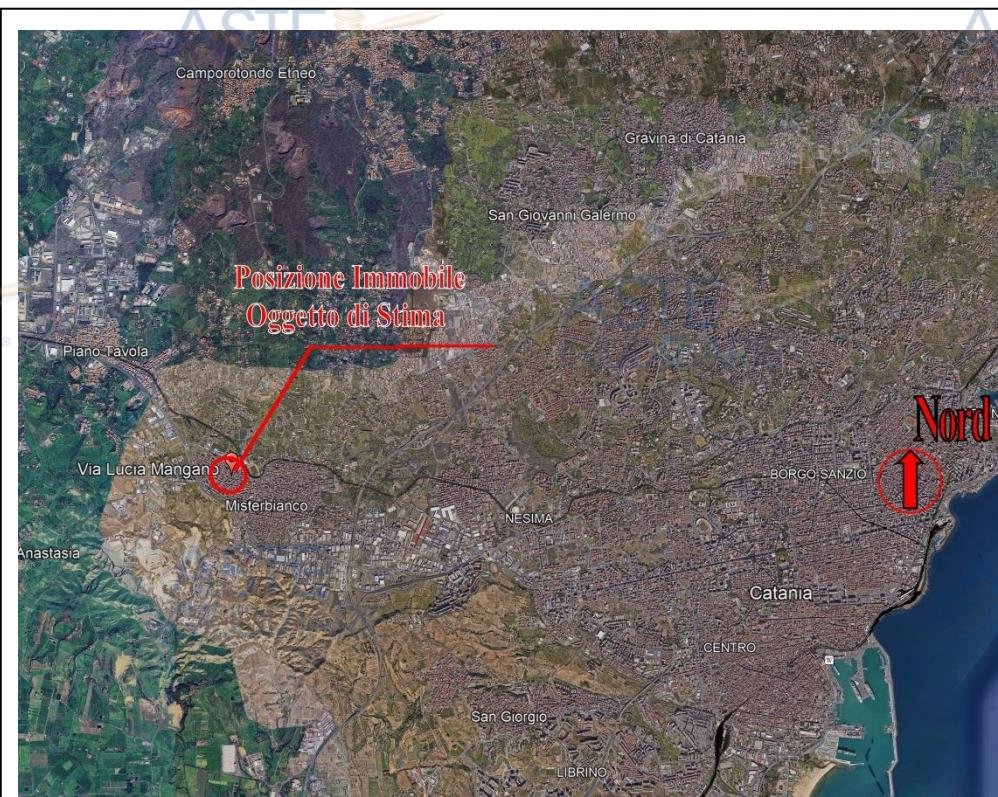


Fig. 1 Localizzazione Geografica Immobile- Immagine tratta da Google

La superficie catastale dell'appartamento è di 99 mq circa comprese aree e accessori esterni; a livello geometrico ha forma più o meno rettangolare. L'appartamento presenta

una serie di difformità sia esterne con la creazione di aperture non indicate nella planimetria catastale, che interne con una diversa ripartizione degli spazi (Fig. 4-5-7).



Fig. 2 Inquadramento Immobile- Immagine tratta da Google Earth

➤ **STRALCI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI (ALLEGATO 4)**

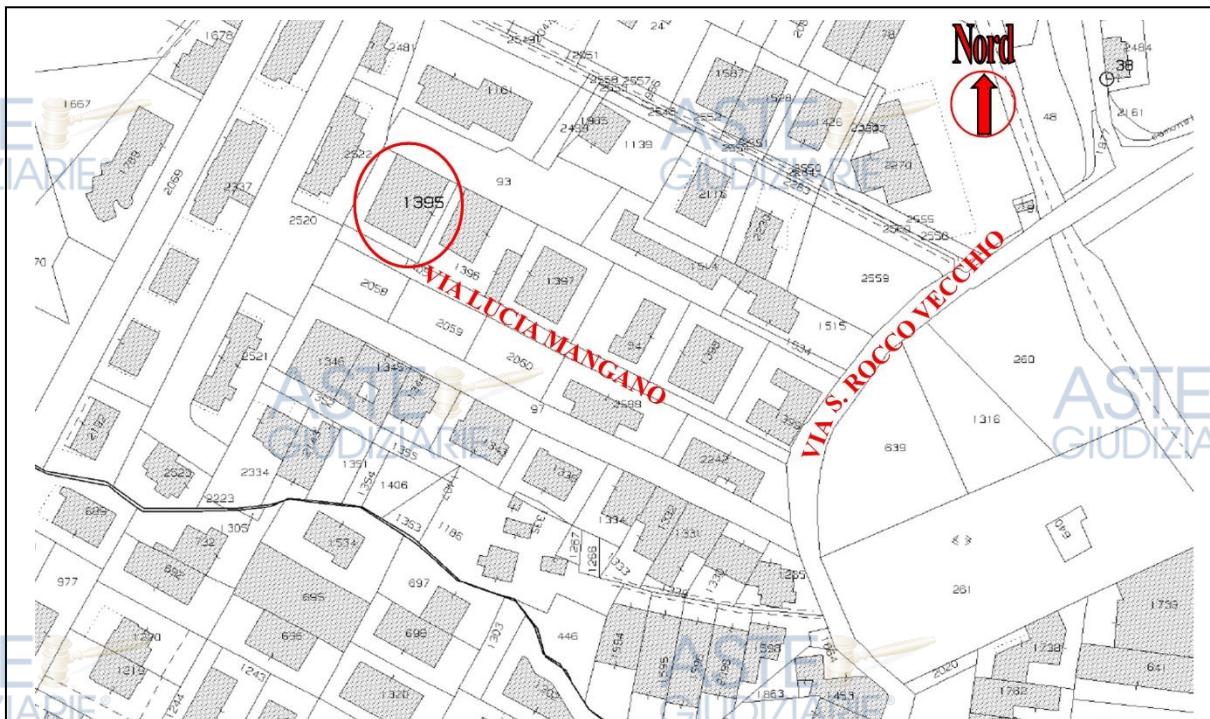
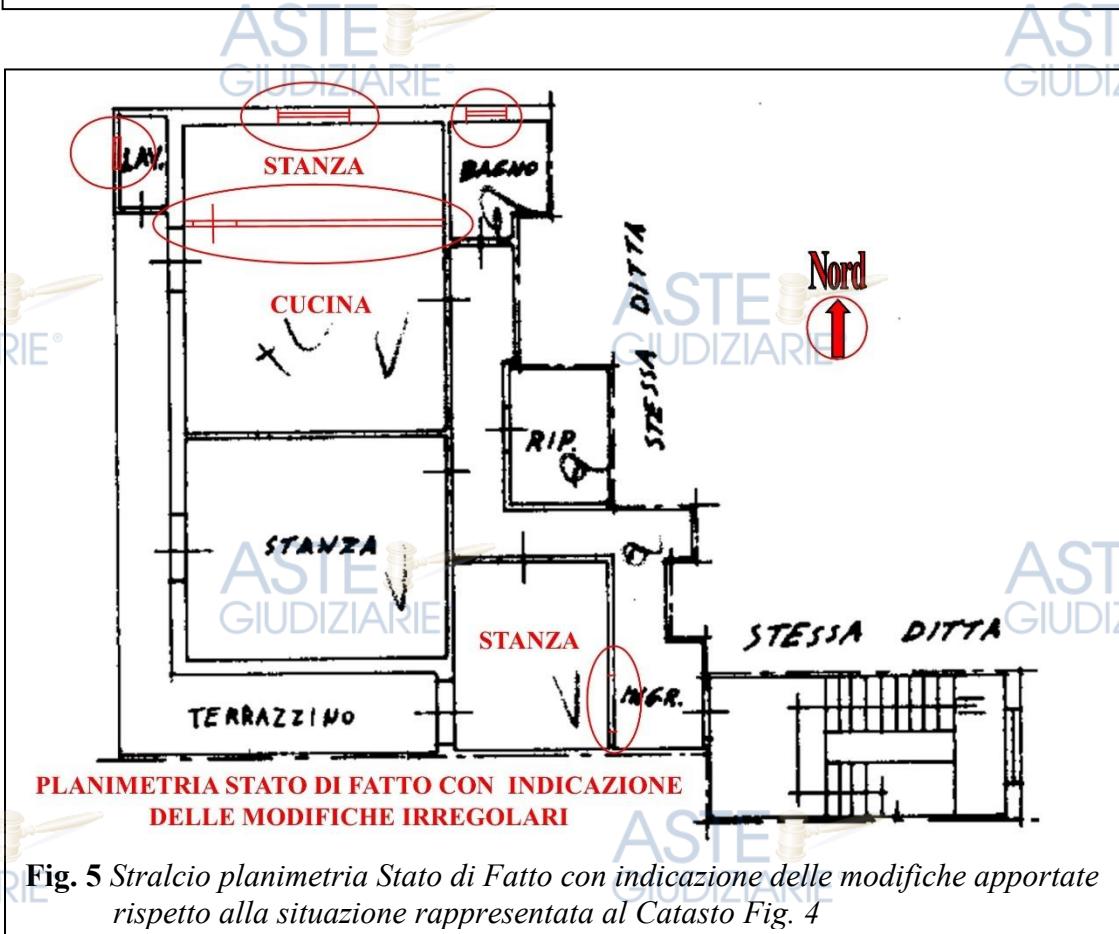
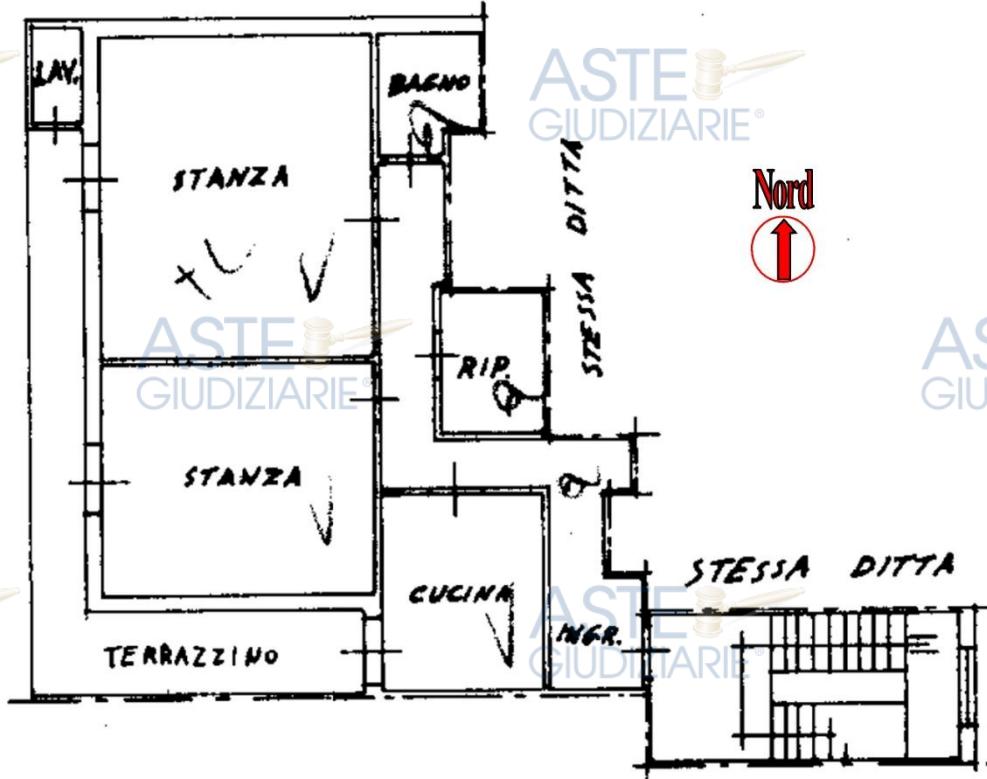


Fig. 3 Stralcio Mappa Catastale- Fg. 11 Particella 1395– Misterbianco (Ct)



Nulla si può dire relativamente alla regolarità dell'intero fabbricato in assenza di un progetto unico e organico di tutto l'edificio, nonché per assenza di informazioni non fornite dal Comune perché a causa delle varie istanze di condono terze e non oggetto di procedura non è stato possibile effettuare verifica.

- **DATI DEL CATASTO DEL COMUNE DI MISTERBIANCO (Allegato 4C):**

➤ **Fg. 11 part. 1395, sub. 4 - piano primo** (Fig. 4) categoria A/3 (Abitazioni di Tipo Economico) - classe 4 – consistenza 4,5 vani, superficie catastale 99 mq comprese aree scoperte, 94 mq escluse aree scoperte - rendita € 169,66;

- **CONFINI** (Fig. 3-4) - Planimetria e Visura Allegato (4A -4B-4C)

Il detto appartamento, posto al piano primo di un piccolo fabbricato condominiale, nel suo insieme confina: a nord con area confinante libera di altra ditta, a est e a sud con appartamenti dello stesso piano di altre ditte e anche vano scale; a ovest con area, al momento libera, a piano terra, probabilmente di altra ditta (*non esiste un elaborato planimetrico, né dal titolo di proprietà degli esecutati è possibile risalire alla proprietà delle aree esterne al fabbricato o nello stesso sono indicate*).

- **DIFFORMITÀ RILEVATE TRA LO STATO DEI LUOGHI E GLI ATTI CATASTALI**

Considerato che la pratica di condono edilizio non risulta istruita e completata, le difformità vengono rilevate dal confronto tra la planimetria catastale depositata al Catasto nel 1983 e lo stato dei luoghi (Fig. 4-5-7). In particolare si sono riscontrate diverse difformità: interne nella distribuzione degli spazi con realizzazione di tramezzature e finestre luce non previste e scambio posizione della cucina con un altro vano; esterne con l'apertura di vani finestra nella lavanderia posta sul lato ovest e nella parete nord di confine di una stanza e bagno (Fig. 5 Foto n. 2-23-26 Allegato 3). Per la trattazione delle difformità a livello urbanistico, si rinvia alla risposta del quesito j);

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;*

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione della procedura in questione (Allegato 6C- 6E) si riscontra la corrispondenza tra i due atti e che viene colpita l'intera unità immobiliare, di proprietà dei debitori esecutati nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno;

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;

l'appartamento oggetto di procedura è in capo ai debitori esecutati per averlo acquistato con contratto di compra, quando erano sposati, in regime di comunione di beni nella quota di ½ ciascuno; attualmente, da quanto riferito in sede di sopralluogo i due esecutati risultano, successivamente all'acquisto del bene in questione, divorziati;

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

l'appartamento oggetto di procedura è di piena proprietà dei debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno per averlo acquistato direttamente dal soggetto che ha realizzato il fabbricato condominiale (*il detto fabbricato, da quanto riferito è oggetto di diverse pratiche di condono edilizio per le rispettive unità immobiliari terze, tra cui anche la pratica dell'appartamento in questione*) con contratto di compra del 09/06/2003 Rep. 30976 e della raccolta n. 6450, a rogito del Notaio Michelangelo Caruso in Misterbianco (Allegato 6D). Come da relazione notarile (Allegato 6C), nel ventennio anteriore al pignoramento (*trascritto il 09/03/2022*) si ha continuità delle trascrizioni; l'appartamento oggetto di procedura dal 2003 è in capo agli esecutati; prima apparteneva al dante causa che l'aveva costruito sul terreno ricevuto in donazione (*accettata*) nel 1972; il dante causa ha venduto agli esecutati anche il diritto di parcheggio per un'autovettura nello spazio antistante il fabbricato (*non identificato in nessuna planimetria*);

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 precedente;

La documentazione a disposizione nel fascicolo oggetto di procedura è completa per rispondere ai quesiti del mandato;

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;

Dall'ispezione del 18/07/2025 (Allegato 6A-6A/I) e come meglio riportato nella relazione notarile a cui si rinvia (Allegato 6B), in sintesi:

- 1) **Trascrizione Atto di Pignoramento** del 09/03/2022 ai nn. 10221/7673 a favore di creditore procedente sulla quota di 1/1 dell'immobile;
- 2) **Ipoteca Volontaria**, iscritta il 12/06/2003 ai nn. 23109/3190, nascente da concessione a garanzia di finanziamento, sulla quota di 1/1 dell'immobile;
- 3) **Rinnovazione Ipoteca** Volontaria, iscritta il 16/03/2023 ai nn. 12383/1158 nascente da concessione di finanziamento di cui al punto 2;
- 4) **Trascrizione Atto di Pignoramento** del 08/03/2013 ai nn. 13685/11451 a favore dante causa degli esecutati sulla quota di 1/2 dell'immobile in capo del solo debitore esecutato;
- g) **Provveda alla identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- l'appartamento oggetto di procedura censito al Catasto Urbano del Comune di Misterbianco (Ct) al Fg. 11 Particella 1395 sub. 4 è dotato di planimetria ed è possibile identificarlo; seppur con le difformità presenti nello stato di fatto, realizzate (*per la documentazione a disposizione*) in data successiva alla domanda di sanatoria, di cui si prevede la messa in pristino dei luoghi allo stato pregresso descritto in planimetria;
- h) **Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Misterbianco in data 29/05/2025 e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda

(*Allegato 1*), la Particella 1395 Fg. 11 del Catasto Terreni I, ricade in sottozona ZTO “B2” regolamentata dalle N.T.A dagli art. 50, ricade anche in zona di vincolo aeroportuale ai sensi dell'art.85 N.T.A. Altresì al momento non risulta vicolo SS.BB.CC, ma nel futuro, probabilmente, in quanto è in fase di proposta la nuova delimitazione paesaggistica (*PRG consultato via web, pubblicato nel sito del Comune*), potrebbe essere apposto vincolo;

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;

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'appartamento oggetto di procedura, per quanto si è dedotto dalle informazioni reperite, è stato realizzato abusivamente. Per il detto fabbricato condominiale sono state presentate diverse istanze di condono edilizio separate relative alle varie unità immobiliari che lo compongono (*ma non essendo oggetto di procedura non si è riusciti a sapere quante e quali sono*), tra cui, nello specifico, anche quella per l'appartamento oggetto di procedura presentata da una terza persona diversa dal dante causa degli esecutati (*documentazione fornita dal Comune – Allegato 5*). Nella detta istanza di condono, presentata, il 24/01/1995 ai sensi della L. 724/94, è stato dichiarato che la realizzazione del fabbricato è avvenuta in data antecedente al 1980 (*istanza Allegato 5A*); l'accatastamento è del 1983.

Dal confronto con la planimetria fornita dal Comune allegata alla pratica di condono edilizio (*come semplice grafico geometrico descrittivo dell'appartamento- Allegato 5C*) e dalla planimetria catastale (*Allegato 4B*), risultano presenti: delle modifiche nella distribuzione degli spazi interni, con spostamento del locale cucina rispetto alla posizione iniziale, realizzazione di nuove tramezzature; realizzazione di aperture esterne e interne. Il tutto è illustrato in via indicativa alla Fig. 5. Pertanto, *si ritiene, per gli atti a disposizione, che queste modifiche siano state apportate dopo l'accatastamento e il deposito della planimetria al Comune*, senza ancora alcun titolo edilizio e con in corso la pratica di condono edilizio da completare, per cui si prevede la messa in pristino dei luoghi. Inoltre, per le aperture esterne va tenuto conto che si affacciano in parte su proprietà altrui con presunta violazione di diritti terzi (*salvo eventuali diritti acquisiti di cui non si ha conoscenza*). Va precisato, inoltre che gli Uffici tecnici del Comune, appellandosi alla privacy per le altre pratiche di sanatoria di ditte terze, diverse da quella dell'immobile oggetto di procedura, non ha fornito informazioni sulla conformità generale del fabbricato (*quindi nulla si è in grado di riferire*) e sui servizi comuni al fabbricato, per cui non si hanno notizie; di questo viene tenuto conto nella percentuale di riduzione del valore dell'immobile oggetto di procedura.

La pratica di condono edilizio riguardante l'appartamento oggetto di procedura (*Allegato 5*) n. 2245, pos. 59, del 24/01/1995, è in corso di istruttoria con in parte pagati gli oneri concessori e l'oblazione, ma andranno verificati i relativi conguagli, come meglio specificato nei paragrafi successivi. Anche per diverso tipo delle ricevute di pagamento

fornite dal Comune rispetto a quelle allegate al titolo di proprietà (*Allegato 6 D*). Dei detti oneri in via estimativa e forfettaria, salvo conteggi effettivi, in diminuzione o in incremento, solo in via indicativa e presuntiva sono riportate al quesito k) e globalmente nelle detrazioni totali applicate;

j) *In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*
per l'appartamento oggetto di procedura, come è stato specificato ai quesiti precedenti, è presente un'istanza di condono edilizio specifica, presentata ai sensi della L. 724/94, da completare;

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

PRECISAZIONI: va precisato che l'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 riguardante l'appartamento oggetto di procedura, come riferito al quesito precedente i), è ancora in fase istruttoria senza alcun rilascio di concessione edilizia, quindi l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere, nei termini, tempi e modi previsti dalla Legge, alla sua istruttoria, completamento e quant'altro prescritto dalla stessa Legge e dalle richieste dei relativi Uffici preposti.

L'Ufficio tecnico del Comune, a titolo indicativo, per la procedura in questione, ha fornito uno schema indicativo e non esaustivo di quanto necessario a livello di documentazione preliminare, salvo altre richieste in termini di conguagli di oneri e di documentazione (*Allegato 5*). In termini dell'esito che avrà la detta sanatoria al momento non è possibile prevederlo, ma altre unità immobiliare dello stesso fabbricato per quanto riferito hanno ottenuto già la C.E. in sanatoria.

Per cui completata la pratica di sanatoria e dove necessarie, con eventuali opere prescritte dal Comune, si dovrà procedere al completamento dell'iter amministrativo con l'ottenimento dell'autorizzazione all'abitabilità con procedura di autodichiarazione: SCA (modello regionale *Allegato 5F*).

In particolare, dall'indagine urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misterbianco, come da documentazione fornita e posta in (*Allegato 5*), risultano pagati

in prima istanza gli oneri concessori e l'oblazione, ma a questi dovrà essere applicato (se *non risulteranno sufficienti per i conteggi che saranno effettuati*) il conguaglio; nel caso dell'oblazione, tenuto conto in generale che l'istante ha presentato domanda come prima casa, l'oblazione, in caso diverso, subirebbe un aumento in via indicativa di circa € 7.150,00, oltre a eventuali altri conguagli su oneri concessori, il tutto da conteggiare al momento dell'istruttoria. Pertanto, si ipotizza una spesa per oneri urbanistici e oblazione, salvo esatta contabilizzazione in fase di completamento pratica, espressi in via estimativa e forfettaria intorno ai **€ 10.000,00**, salvo calcoli effettivi in incremento o diminuzione, come detto prima determinabili solo al momento della presentazione della istanza di completamento della sanatoria n. 2245/95.

Altresì, andranno presentati tutti gli elaborati necessari a completare la pratica, che a titolo indicativo e non esaustivo, salvo ulteriore documentazione che il Comune chiederà, sarebbero: *progetti, relazione tecnica, perizia giurata, elaborato fotografico, documenti catastali, titolo di proprietà e quant'altro sarà richiesto dal Comune*. Per, la redazione e presentazione delle dette pratiche e studi vari, si stimano in via presunta, estimativa e forfettaria, salvo onorari effettivi (*in incremento o diminuzione*) determinabili al momento della redazione dei progetti e quant'altro necessario per la presentazione della pratica di condono, una somma indicativa e presuntiva di **€ 10.000,00**.

Tutte le somme stimate, in via previsiva e forfettaria, sono da considerare nella globalità assieme a tutte le detrazioni applicate come da tabella finale della stima del presunto valore da porre a base d'asta. Si precisa che le somme necessarie potrebbero essere anche maggiori o minori rispetto a quelle indicate in via previsiva, presuntiva e forfettaria, queste determinabili solo in fase esecutiva;

- I) *In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

In merito alle difformità che l'appartamento oggetto di procedura presenta rispetto alla planimetria catastale e alla planimetria geometrica depositata al Comune annessa all'istanza di condono edilizio (*per cui si ritengono realizzate in data successiva alla detta documentazione*), di cui se ne prevede la messa in pristino dei luoghi, si stima in via previsiva, presunta e forfettaria una spesa di circa € 7.000,00, riferibili a demolizioni, spostamenti tramezzature, rifacimento intonaci, otturazioni vani finestra esterni, tinteggiature, realizzazione di eventuali castelletti ponteggio esterni, salvo costi effettivi

in incremento o decremento. Si precisa che le somme necessarie potrebbero essere anche maggiori o minori rispetto a quelle indicate in via presuntiva e forfettaria, ma queste saranno determinabili solo in fase esecutiva dei lavori. Non si ha notizia di provvedimenti demolitori o altro sul detto immobile, salvo documentazione non messa a disposizione;

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

considerato che si tratta di piccolo fabbricato condominiale, senza amministratore, le uniche informazioni a disposizione provengono dal contratto di compravendita, non si ha notizia in relazione alla documentazione a disposizione di particolari vincoli, salvo altra documentazione o vincoli di cui non si è a conoscenza. Nel titolo di proprietà, per l'appartamento oggetto di procedura vi è solo la destinazione a abitazione e il diritto ad un posto auto nello spazio antistante il fabbricato, ma non esiste una planimetria che ne indichi la posizione e collocazione(*Allegato 6D*); né si ha notizia di tutti i vari servizi del fabbricato in comune di come vengono gestiti né è nota la posizione effettiva e dimensione della fossa settica e quant'altro in comune;

n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente; per la documentazione a disposizione non si hanno notizie di vincoli e oneri vari oltre quanto riferito nel contratto di compravendita (*Allegato 6D*) e riferito ai quesiti precedenti, salvo altre informazioni di cui non si è a conoscenza;

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

Dal titolo di proprietà non si ha notizia di vincoli di tal genere, salvo documentazione di cui non si è a conoscenza;

p) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; trattasi di un piccolo fabbricato condominiale senza amministratore. Non si ha notizie di spese deliberate o fisse. In ogni caso a livello di parti esterne comuni il fabbricato si presenta in pessime condizioni di manutenzione con necessità di interventi;

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

L'immobile oggetto di procedura al momento del sopralluogo risultava abitato e nel possesso di uno dei due debitori: della debitrice esecutata, che ne ha permesso l'accesso (Verbale Allegato 2);

r) *Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna 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.*

Appartamento per civile abitazione, posto al primo piano lato nord-ovest di un piccolo fabbricato condominiale che si sviluppa in un piano terra, primo, secondo e copertura a terrazza, composto da 2 vani, ingresso e accessori (bagno, cucina, disimpegno, lavanderia in locale esterno nel balcone). L'appartamento ha un solo affaccio sul lato ovest, tramite balcone e piccolo terrazzino.

L'immobile è sito a Misterbianco in via Lucia Mangano n. 26, in zona semicentrale. Per la sua localizzazione è prossimo a tutte le infrastrutture viarie di maggior importanza, quali tangenziale, autostrade, aeroporto e i maggiori centri commerciali della provincia di Catania, oltre ad essere prossimo all'Ospedale Garibaldi-Nesima, agli uffici comunali, Postale e delle Forze dell'Ordine.

L'accesso (al fabbricato condominiale) avviene tramite una stradina, via Lucia Mancuso n. 26 (definita privata ma aperta all'accesso libero, salvo altre disposizioni o cessioni al Comune di cui non si è a conoscenza) traversa di via San Rocco Vecchio 2/A, a cui si accede da un'apertura con cancello che si presenta aperto; alla fine della detta traversa è presente il detto fabbricato condominiale con alcuni spazi liberi antistanti. Tramite un tratto di cortile si accede al vano scale condominiale del già menzionato fabbricato dove è situato l'appartamento in questione (Foto6-8-9 Allegato 3).

L'appartamento oggetto di procedura è censito al Catasto Urbano del Comune di Misterbianco (Ct) al Fg. 11 Particella 1395 sub. 4.

Il fabbricato condominiale per quanto si è dedotto e l'appartamento, sono stati realizzati abusivamente intorno agli anni 1980 e sono oggetto di diverse istanze separate di condono edilizio. Per l'appartamento oggetto di procedura è stata presentata specifica istanza di condono edilizio ai sensi della L.724/94 (*Allegato 5*), ancora da completare, sia per la documentazione che per il pagamento dei conguagli degli oneri concessori e dell'oblazione (*vedere risposta ai quesiti i) e j)*); successivamente, ottenuta la C.E. in sanatoria, si dovrà provvedere all'ottenimento dell'autorizzazione all'Agibilità con procedura SCA (*ved. risposte quesite i) e j)*).

A livello di finiture condominiali il fabbricato si presenta in condizioni di scarsa manutenzione e qualità, senza rivestimenti delle rampe scala, senza finitura integrale delle facciate e le aree a piano terra si presentano in pessime condizioni di manutenzione (*Foto 1-5-6-11 Allegato 3*). Tra l'altro in occasione del sopralluogo è stato riferito che l'impianto citofonico condominiale non funzionava.

L'appartamento, oggetto di procedura, nella sua globalità si presenta in mediocri condizioni di manutenzione (*Foto da 12 a 29 Allegato 3*).

L'appartamento presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale depositata al Catasto nel 1983; considerato che le modifiche apportate non risultano autorizzate e tra l'altro con la pratica di condono edilizio in fase di istruttoria, *se ne prevede la messa in pristino dei luoghi* (ved. quesiti a), i), j) k).

L'altezza interna è di circa 3 m, gli ambienti risultano tutti rifiniti di intonaci e tinteggiatura e relativa pavimentazione del tipo di graniglia di marmo nelle varie camere e disimpegni, mentre risultano tipo gres porcellanato nel bagno e nelle pareti relative all'angolo cottura della cucina. I vari vani si presentano in parte in condizioni discrete e in parti con la presenza di tinteggiature vetuste e danneggiate infiltrazioni di umidità. Il soffitto del bagno presenta ammaloramenti probabilmente causati dalla perdita delle condutture del bagno dell'appartamento soprastante (*Foto 22 Allegato 3*). Le porte sono del tipo legno con struttura del tipo tamburato e gli infissi esterni di alluminio con vano vetro. I vani porta esterni sono completi di tapparelle in pvc. Il portoncino di ingresso è del tipo legno con struttura tipo tamburata.

L'appartamento a livello di affaccio esterno, al di là delle aperture finestra irregolari realizzate nella facciata di confine lato nord, ha un solo affaccio sul lato ovest, tramite balcone e un piccolo terrazzino stretto realizzato nella rientranza di sagoma del fabbricato a confine con un'unità immobiliare di altra ditta (*Foto 1-2 -3 da 25 a 29 Allegato 3*).

La superficie commerciale, catastale è di circa 99 mq, mentre la superficie netta escluse aree esterne 82 mq circa, mentre le aree esterne balcone e terrazzino compreso la lavanderia hanno superficie 20 mq circa.

Inoltre, a livello di impianti elettrico, idrico e quant'altro, essendo sottottraccia non è stato possibile effettuare verifiche; dove necessarie andranno fatte eseguire tutte le certificazioni necessarie per la messa a norma dei vari impianti.

R.1 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale ai fini della stima viene valutata secondo riferimenti di normativa, quale il DPR 138/98 (*utilizzato dall'Agenzia del Territorio per determinare la consistenza degli immobili* –).

R.1.1) CALCOLO SUPERFICI

NOTA: si precisa che la superficie determinata ai fini commerciali non può' utilizzarsi per la determinazione della superficie geometrica del fabbricato, né ai fini urbanistici o catastali, tra l'altro le misure vengono arrotondate per difetto o eccesso all'unità

La superficie utile arrotondata è 82 mq circa; la superficie commerciale, che si assume pari a quella catastale, arrotondata, si assume pari a circa 93 mq+ 20 mq circa aree esterne compresa lavanderia (*accessorio non direttamente comunicante*) x 0,30 (*si assume unico coefficiente di ragguaglio*) = arrotondata si assume pari a circa **mq 99,00 circa**.

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

s.1) PREMESSA AI METODI DI STIMA

In riferimento ai metodi estimativi, in generale, si precisa che *l'estimo è una disciplina e non una scienza esatta*. Si parte dal presupposto di dottrina, consolidato e dimostrato, che ogni bene immobile è **UNICO** - “**postulato dell'unicità del bene**”- e possiede delle caratteristiche proprie, che lo rendono diverso da ogni altro bene esistente, anche prossimo finitimo e vicino. Il giudizio di stima è un valore previsivo, basato anche sulla permanenza delle condizioni che hanno permesso di formularlo, ovvero un'attualizzazione di un momento che potrà accadere nel futuro prossimo, ma allo stesso

tempo, si deve tener conto che il prezzo di mercato non è una quantità fissa, ma variabile in un dato periodo, perché funzione di diversi fattori economici generali e intrinseci dell'immobile (*stato di conservazione*), nonché da fattori scaturenti dal contesto economico locale e anche da fattori soggettivi di orientamento delle scelte momentanee (*in un dato intervallo*) della società locale nel tempo.

METODI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, *inteso come il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro un corrispettivo in denaro, alla data della valutazione*, per il tipo di immobile viene determinato dal confronto dei valori determinati mediante due metodi canonici di stima.

- a) Stima sintetico – comparativa
- b) Stima analitica per capitalizzazione del reddito.

La stima sintetico comparativa

si basa sul confronto tra l'unità immobiliare in esame con altre similari, ricadenti nella stessa zona.

Le caratteristiche confrontate sono: posizione, strutture, condizioni di manutenzione intrinseche ed estrinseche, finiture del locale: qualità, impianti tecnologici, tipo di infissi, superfici, anno di costruzione ecc.. Tutte queste indicazioni (*per quanto dichiarate negli annunci, tenendo conto del grado di approssimazione delle stesse*), assieme alle informazioni raccolte dagli osservatori immobiliari e dagli operatori immobiliari della zona, forniscono gli elementi utili a determinare il valore dell'immobile. Per cui, secondo opportune correzioni, il dato rilevato, viene adattato all'immobile oggetto di stima in quanto “*unico*”.

La stima per capitalizzazione del reddito

Permette di determinare il valore dell'immobile tenendo conto della capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona e rilevate dagli osservatori immobiliari ufficiali.

Il valore di mercato (*in questo caso valore di capitalizzazione*) si ottiene come rapporto del reddito annuo calcolato secondo i dati forniti dagli osservatori immobiliari e i dati di mercato (*al netto di tutte le presunte spese necessarie per imposte, tasse, sfitti, assicurazioni, manutenzione ecc*) e il saggio di capitalizzazione (r) in generale per

immobili a civile abitazione localizzati in zone centrali oscilla tra 2,0 % e il 6,0% a seconda delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e dal tipo d'immobile da stimare, considerato come massimo reddito possibile. Per cui si assume un valore che ricade nell'intervallo medio generale indicato prima. Pertanto, il saggio di capitalizzazione inteso come il prezzo d'uso dell'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale, perché investito in beni immobili, in questo caso per la tipologia e condizioni di immobile, si stima intorno al 6,0%.

Le spese medie annue sono state assunte in percentuale variabile tra il 10 - 30 % del reddito lordo medio annuo.

Il presunto valore dell'immobile con il predetto metodo di capitalizzazione del reddito è determinato dalla seguente formula:

$$V = \frac{R - S}{r} = \frac{(12 \times R_M) - S}{r}$$

SIMBOLI: (V) *Valore di mercato*; (R) *Reddito lordo medio annuo presunto*, (R_M) *Rata mensile d'affitto*, (S) *Spese medie annue*; *Tasso di capitalizzazione (r)*

s. 2) VALUTAZIONE DEL PREZZO DELL' IMMOBILE

Il mercato immobiliare della zona centrale di Misterbianco (Ct), con riferimento alle tabelle **OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)** per **l'anno 2024** secondo semestre, per immobili del tipo in oggetto forniscono, per superficie Lorda o Commerciale, un prezzo:

| ESTRATTO TABELLE OMI – SEMESTRE 2 - ANNO 2024 – ALLEGATO 8A | | | | | | | | |
|---|--------------------|-----------------------|-----|--------------|------------------|--------------------------------|-----|--------------|
| Tipologia | Stato Conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Valore Medio | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Valore Medio |
| | | MIN | MAX | | | MIN | MAX | |
| CIVILE ABITAZIONE | NORMALE | 680 | 970 | 825 | L | 2,3 | 3,3 | 2,80 |
| | | | | | | | | |

Riferimento raccolta prezzi medi delle vendite nella zona in questione del **BORSINO IMMOBILIARE** in stabili fascia media (utilizzato come riferimento del prezzo medio degli annunci delle vendite nel periodo considerato) alla data di Luglio 2025:

| ESTRATTO – ALLEGATO 8B | | | | | | | | |
|------------------------|--------------------|-----------------------|--------------|------------------|--------------------------------|--------------|------|------|
| Tipologia | Stato Conservativo | Valore Mercato (€/mq) | Valore Medio | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | Valore Medio | | |
| | | MIN | MAX | | MIN | MAX | | |
| CIVILE ABITAZIONE | NORMALE | 618 | 914 | 766 | L | 2,15 | 3,22 | 2,69 |

Campione Di Inserzioni di Vendita Per Immobili Simili Localizzati Nella stessa Zona

| ALLEGATO | Superficie Commerciale (mq) | Prezzo di vendita (€) | Zona Immobiliare Commerciale | Accessori | Stato | €/mq |
|----------|-----------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------|-------------|---------|
| 8C/1 | 138 | 90.000,00 | Via Libertà | Super accesso riato | buono | 652,00 |
| 8C/2 | 110 | 99.000,00 | Via Buozzi | Super accesso riato | sufficiente | 900,00 |
| 8C/3 | 95 | 98.000,00 | Via Libertà | Super accesso riato | buono | 1031,00 |

Prezzo medio del campione di annunci utilizzato per tipologia di immobile e stessa zona commerciale € 860,00. Pertanto, tenuto conto dei prezzi degli osservatori e del campione di annunci a disposizione e da varie informazioni in loco, per il tipo di immobile oggetto di procedura, si assume un presunto prezzo tipo medio di mercato, in condizioni di manutenzione normale, pari a **€ 850,00/mq** e per gli affitti **€ 3,80/mq** (*a cui saranno applicate le detrazioni varie detrazioni su costi stimati e da mandato*).

La superficie commerciale è stata determinata nella risposta al quesito r).

s. 3) CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA

- Stima sintetico comparativa

- 1) Valore unitario € 850,00/mq)
- 2) Superficie commerciale 99,00 mq circa

VALORE DI STIMA IMMOBILE TIPO : € 850,00/mq x 99,00 mq = **€ 84.150,00**

- Stima per capitalizzazione del reddito

- a. Rata mensile d'affitto (R_M) 99,00 mq circa x € 3,80/mq mese = € 376,20/ mese
- b. Reddito lordo medio annuo presunto (R) = € 376,20/mese x 12 mesi = € 4.514,40 -
- c. Spese medie annue ipotizzate (S) 15% = € 677,16 =
- d. Reddito netto medio annuo = € 3.837,24
- e. Scelta del tasso di capitalizzazione (r) = 6,0 %

f. Valore di mercato ottenuto

$$\frac{(12 \times R_M) - S}{r \cdot 4,5\%} = \frac{3.837,24}{4,5\%} = \text{€ 85.272,00}$$

➤ **L'IPOTETICO PRESUNTO VALORE DELL'IMMOBILE** oggetto di procedura, a giudizio di stima, nelle condizioni di manutenzione in cui si presenta, si ritiene sia pari a circa:

$(\text{€ 84.150,00} + \text{€ 85.272,00})/2 = \text{€ 84.711,00}$, al detto prezzo (come riportato nella risposta al seguente quesito t) si applicano le detrazioni indicate ai quesiti precedenti e quelle da mandato;

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

Per tutte le situazioni dettagliatamente indicate ai quesiti precedenti, si assume una detrazione di mandato pari al 20%, oltre alle altre detrazioni stimate in via presunta e forfettaria, tutto incluso e nulla escluso, per le varie necessità di spesa relative ai vari interventi, sia materiali che di regolarizzazione urbanistica, salvo spese effettive che potranno essere maggiori o minori di quelle previste in questa sede espresse solo in via indicativa, determinabili solo al momento della presentazione delle pratiche o della manutenzione alle opere. Tutte le somme, espresse in via estimativa, presunta e forfettaria, salvo effettive spese in incremento o decremento rispetto alle previsioni, andranno considerate nella loro globalità per tutte le necessità senza distinzione.

Pertanto:

| <u>QUADRO RIDUZIONI:</u> | |
|---|--|
| PRESUNTO Valore di Stima Immobile Intero | |
| ELENCO RIDUZIONI | |
| 1 | La Riduzione da Mandato 20% per eventuali vizi occulti e difformità edilizie non note, assenza di garanzie e situazioni non note |
| 2 | Riduzione per presunti costi per manutenzione, ripristini, regolarizzazione oneri concessionari e oblazioni, eventuale aggiornamento planimetria catastale se necessario. Il tutto in modo previsivo, in via presunta e forfettaria, salvo effettivi costi in incremento o diminuzione |
| TOTALE RIDUZIONI, CONSIDERATE NELLA GLOBALITÀ PRECISAZIONE: si precisa che sia la riduzione da mandato che quelle in via previsiva per i vari vizi, devono intendersi nella loro globalità e utilizzate nella globalità delle necessità per la regolarizzazione urbanistica e manutenzione dell'appartamento di procedura. Il tutto viene stimato in via previsiva, presunto e forfettario, salvo maggiori o minori costi non preventivabili in detta fase e determinabili solo al momento degli interventi e completo delle pratiche di regolarizzazione. | |
| Presunto Valore Finale di Stima al Netto di Riduzioni | |
| € 40.768,80 | |

VALORE ARROTONDATO IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA**€ 41.000,00**

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

Trattandosi di un appartamento singolo la vendita deve essere effettuata in un unico lotto.

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

La documentazione fotografica è stata inserita nell'Allegato n. 3, le planimetrie catastali nell'Allegato n. 4.

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

l'immobile oggetto di procedura è di proprietà totale dei debitori esecutati anche se divorziati;

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

- *A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'apportazione verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servizi 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.

L'immobile è indivisibile e costituisce un unico lotto.

5. CONCLUSIONI FINALI

PRECISAZIONE SULLA SITUAZIONE URBANISTICA: a livello urbanistico l'appartamento oggetto di procedura ha istanza di condono edilizio n. 2245, pos. 49, del 2245/1995 presentata ai sensi della L. 724/1994, da completare nella documentazione, nei conguagli degli oneri urbanistici e relativa oblazione, ma presenta delle difformità rispetto alle planimetrie catastale e grafico indicativo depositate al Catasto e al Comune, per cui è prevista la messa in pristino dei luoghi; in merito alla conformità dell'intero fabbricato condominiale nulla è possibile dire perché non si hanno informazioni, neanche sui servizi comuni: impianti fognari, elettrici, ecc...., perché le varie pratiche di condono edilizio per gli immobili facenti parte del fabbricato condominiale sono distinte, separate e di ditte terze su cui non è stato possibile accedere in quanto non oggetto di procedura.

Nei capitoli precedenti, nel capitolo di sintesi posto all'inizio dell'elaborato previsto dalle regole per il CTU - MOD. 4 REV, sono stati elencati tutti i vari elementi relativi all'immobile in questione che si è ritenuto utile mettere in evidenza.

Nel capitolo introduzione della perizia è stata redatta una tabella sintetica con gli elementi più salienti per una rapida consultazione. Si precisa che ogni capitolo della relazione, introduzione, sintesi e tabella di sintesi, costituiscono parte integrante e inscindibile della stessa, per cui l'elaborato va analizzato in modo completo e non può essere scisso casualmente in parti autonome.

Per quanto riportato ai capitoli precedenti, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione in merito che l'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni vorrà chiedere, Si ringrazia per la fiducia accordata e si pongono Distinti Saluti.

Catania lì 18/07/2025

Il C.T.U.
ing. Filadelfo Tornabene

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco ALLEGATI

1. Certificato di Destinazione Urbanistica ;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Allegato fotografico;
4. Visure Catastali;
5. Documentazione Indagine Urbanistica;
6. Ispezione Ipotecaria, Relazione Notarile, Nota di Trascrizione Pignoramento, Titolo di Proprietà, Atto di Pignoramento;
7. Comunicazioni;
8. Prezzi Osservatorio OMI;



ALLEGATO N.1

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 29/05/2025





CITTÀ DI MISTERBIANCO

Città Metropolitana di Catania

Codice Fiscale: 80006270872 – Partita IVA: 01813440870

Telefono: 095.7556200

Pec: protocollo.misterbianco@pec.it – E-mail:
protocollo@comune.misterbianco.ct.it

XI SETTORE “URBANISTICA-SVILUPPO ECONOMICO-SUAP”

QUESTO UFFICIO

Vista la richiesta dell'ing. Filadelfo Tornabene nella qualità di CTU del Tribunale di Catania, prot.gen.n.31339 del 26/05/2025;

Visto l'art.2 della L.R. 17/94;

Visto l'art.30 del D.P.R. 380/2001;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n.60 del 29/11/2023 di presa d'atto dell'efficacia ed esecutività del Piano Regolatore Generale del territorio di Misterbianco ai sensi e per gli effetti del c.3 dell'art.54 della L.R. 13/08/2020 n.19 e ss.mm.ii. “norme per il governo del territorio” integrato dalle circolari D.R.U. 1/2021 e 2/2021;

Viste le norme di attuazione, annesse al Piano Regolatore Generale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.60 del 29/11/2023;

ATTESTA

che il terreno, sito in territorio di Misterbianco, distinto in Catasto **Foglio -11- Part.-1395-** in atto ricade:

Ai sensi e per gli effetti del P.R.G. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.60 del 29/11/2023 in SOTTOZONA B2 - Ambiti urbani di completamento e di recente formazione.

Si attesta, inoltre, che tutto il territorio del Comune è soggetto al vincolo aeroportuale, di cui all'art.85 delle Norme di attuazione.

Di seguito si riporta lo stralcio delle Norme di Attuazione, annesse al Regolamento Edilizio, relative alle aree in parola.

SOTTOZONA B2. - Ambiti urbani di completamento e di recente formazione. Detta Zona è regolata dall'art.50 delle norme di attuazione che così recita:

Definizione: comprende il comprensorio della zona Toscano, caratterizzata da una maglia regolare e da un assetto urbanistico consolidato, nonché aree urbane edificate di recente formazione definenti frange della città consolidata e le aree del PRG previgente adiacenti al centro urbano. Costituiscono isolati in buona parte già definiti, non ancora completamente edificati, occupati da edilizia di recente costruzione.

Attuazione: Con interventi diretti attraverso CONC e AUT, con PA per interventi di ristrutturazione urbanistica.

Indici urbanistici ed edilizi:

– Indice volumetrico fondiario: $Ivf = 2,5 \text{ mc/mq}$;

– Altezza massima: $h. \text{ max} = 10,90 \text{ m}$ fermo restando l'osservanza della normativa antisismica e del Codice della navigazione (Parte aeronautica);

– Rapporto di copertura: $Rc = 0,35 \text{ mq/mq}$ per lotti inferiori a mq 1000;

$Rc = 0,30 \text{ mq/mq}$ per lotti uguali o superiori a mq 1000;

– Distanze:
a-dai fabbricati = nulla o m 10,00, sono consentite le deroghe nei casi previsti dall'art.39 della L.R.19/72 e successive modifiche ed integrazioni.

b- dai confini del lotto = 5,00 m e non inferiore a 1/2 dell'altezza nel caso di costruzione con altezza superiore a m10,00;

c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale, in alternativa il ritiro deve essere non inferiore a 5,00 m.

Destinazioni d'uso consentite.

Le destinazioni d'uso compatibili nella zona sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea, siccome già definite, nonché esercizi di vicinato e medie strutture di vendita secondo i dettami della legge regionale 28/99 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

Per gli edifici di nuova costruzione prospettanti sul fronte di strade aperte al transito veicolare è vietata la destinazione residenziale al piano terra. Il piano rialzato potrà essere reso abitabile per un'altezza del suo piano di calpestio non inferiore a m 1,20 dal piano stradale.

Interventi consentiti.

Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti, nel rispetto delle norme antisismiche, nonché la nuova costruzione mediante singola concessione.

Interventi di ristrutturazione urbanistica possono realizzarsi mediante piani di recupero ex L.n.457/78, sia pubblici che privati.

Tipologie consentite.

– Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente.

– Sono consentite le formazioni di cortili, mentre sono vietate le chiostrine ed i cavedi. Sono consentite tipologia a palazzine isolate, a schiera, in linea.

– Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

Note particolari.

È consentita l'edificazione in aderenza e sul confine ineditificato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

n.118/25 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TORNABENE FILADELFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a02579028810133796917fe07724f61

Si porta a conoscenza che, ai sensi del comma 3 dell'articolo 12 del T.U. dell'Edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001, dal 05/01/2022, è decaduta l'efficacia della misura di salvaguardia.

Ulteriori dettagli, a richiesta, possono essere elaborati a seguito di specifica istanza con allegato rilievo celerimetrico.

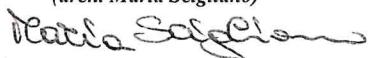
Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Legge n.183 del 12/11/2011).

Il presente certificato si rilascia esente dal bollo, ai sensi dell'art.18 del DPR n.115 del 30/05/2002, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia.

I sottoscritti firmatari dichiarano che non sussistono motivi di astensioni ai sensi della L.R. 7/2019 del D.P.R.62/2013 e del Codice di comportamento integrativo.

Misterbianco, lì 29/05/2025

Istruttore Tecnico
(arch. Maria Scigliano)



Il Responsabile XI Settore Urbanistica
(arch. Luigi Lo Presti)



