

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**VI SEZIONE CIVILE**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 439/2022**

PROMOSSA DA:



NEI CONFRONTI DI



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**Avv. CHISARI MARIA ANGELA**

**RELAZIONE DI STIMA**  
**DELL'ESPERTO NOMINATO**

**DOTT. ING. ALBERTO MARIA DOMENICO RAPISARDA**

L'Esperto stimatore

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda



**Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda**

PEC: [albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu](mailto:albertomariadomenicorapisarda@ingpec.eu)

Via Vittorio Emanuele, 122 – Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

## SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. GIURAMENTO .....	7
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	7
4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA.....	11
5. CONCLUSIONE .....	41
ALLEGATI.....	



**1.PREMESSA**

Con il decreto di nomina del 09 Aprile 2024, l'Ill.mo Sig. Giudice Avv. Maria Angela Chisari, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 3969 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Esperto stimatore nella **procedura esecutiva immobiliare n. 439/2022 R. Gen. Esec. Civ.**, avente ad oggetto unità immobiliari sita in Biancavilla (CT), Cortile Latina n. 11-13, e specificatamente un'abitazione di tipo economico posto al piano Terra e primo, distinta al N.C.E.U. del Comune di Biancavilla Foglio 40, part. 1917 sub 3, cat. A/3

promossa da:

██████████ con sede a ██████████ (TV) in via ██████████, iscritta al registro delle imprese di ██████████, e per essa quale **procuratrice speciale** la ██████████ con sede legale a ██████████ in viale ██████████, e per essa, quale **mandataria con rappresentanza** ██████████ con sede legale a ██████████ iscritta al registro delle di ██████████ n. ██████████, la quale con atto del 1° giugno 2021 iscritto l'8.06.2021, **ha modificato la propria denominazione sociale** in ██████████

**in danno**

del sig. ██████████

C.F.: ██████████, residente a ██████████  
in seguito indicato come DEBITORE ESECUTATO.

Con l'incarico di:

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

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

**i.** accertare 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.** verificare, 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 n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

**k.** accertare 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. elencare ed individuare 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.

**m.** 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;

**n. determinare 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 e il 20% del valore stimato;**

**o. indicare 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;

**p. allegare 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;



- q. accertare, 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;
- r. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

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



## 2 – GIURAMENTO

In data 27 aprile 2024 il sottoscritto Esperto Stimatore prestava il giuramento di rito e trasmetteva, in modalità telematica, l'atto di giuramento.

Il Giudice concede al sottoscritto Esperto Stimatore 120 giorni dal giuramento per il deposito della relazione, copia della relazione dovrà essere inviata al debitore, anche se non costituito.

Ove il sottoscritto Esperto stimatore riceva osservazioni dalle parti nei quindici giorni anteriori all'udienza, dovrà intervenire personalmente e rendere i prescritti chiarimenti.

## 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito del mandato conferito il sottoscritto Esperto stimatore, ha provveduto ad esaminare gli atti in causa, e dalla disamina di tali documenti è emerso quanto segue:

- [REDACTED] con contratto del

[REDACTED]  
spedito in forma esecutiva in data [REDACTED] ha concesso ed erogato, in favore del sig.

[REDACTED]  
d'interesse fisso nominale annuo pari ad 1,95% con TAEG/ISC pari al 2,26% e interessi di mora pari al tasso di interesse contrattuale maggiorato di 2,00 punti percentuali e comunque non superiore al tasso soglia stabilito trimestralmente ai sensi della Legge n. 1108/1996 per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui" – in conformità del proprio statuto, degli artt. 10 e 38 TUB nonché ai patti e alle condizioni risultanti dal Capitolato, sottoscritto dalle parti e allegato al contratto;

- Contestualmente, a garanzia di tutti gli obblighi nascenti dal predetto contratto di mutuo e dell'allegato capitolato, il sig, [REDACTED] ha consentito che, a proprio carico, fosse



iscritta ipoteca (Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Catania 46169 Numero Generale e 6237 Numero Particolare), in favore della [REDACTED] per la complessiva somma di € [REDACTED] sul seguente immobile di proprietà del mutuatario, sito nel Comune di Biancavilla in Cortile Latina nn. 11/13, nonché su tutte le adiacenze, accessioni e ogni altra pertinenza:

*“appartamento per civile abitazione posto l piano terra e primo, composto da quattro vani catastali, confinante con detto cortile, con vano scala e con proprietà [REDACTED], salvo altri o aventi causa; detto immobile è riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 40, particella 1917, subalterno 3, categoria A/3, classe 7, vani 4, superficie catastale totale mq 103-90, Rendita catastale Euro 202,45, cortile Latina n. 11, n. 13 p. T-1”;*

- [REDACTED], ha concluso con [REDACTED] nel contesto del programma di emissione di obbligazioni bancarie garantite istituito da [REDACTED], un contratto quadro di cessione di attivi, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 7 bis e 4 L. n. 130 e dell'art. 58 TUB, tra cui vi rientra quello oggetto del presente atto di precepto, giusto contratto pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Parte II n. 61 del 26.5.2018;
- [REDACTED] quale propria procuratrice speciale, rilasciando, in [REDACTED]
- A sua volta, [REDACTED] l'incarico di svolgere l'attività di amministrazione e incasso dei propri crediti, tra i quali quello oggetto di codesta procedura, rilasciando, in favore della mandataria, procura [REDACTED]
- Il sig. [REDACTED] si è reso gravemente inadempiente, non avendo onorato il pagamento di tutte le rate di mutuo scadute e, in forza delle pattuizioni contrattuali



nonché delle vigenti disposizioni normative, nel caso di mancato pagamento da parte del mutuatario alla scadenza fissata anche solo di una parte delle somme dovute, la banca ha diritto di esigere il pagamento integrale di ogni proprio credito in capitale, interessi, accessori e di dare corso al procedimento esecutivo;

- È stata omessa la notifica del titolo esecutivo ai sensi dell'art. 41 TUB;

oltre alle spese successive occorrente e agli interessi di mora fino alla data dell'effettivo soddisfo, coevamente avvertendo l'intimato debitore che, trascorso infruttuosamente il termine di dieci giorni dalla notifica, si sarebbe proceduto a esecuzione forzata, nei modi di legge:

- La suddetta intimazione è rimasta priva di esito alcuno, e che pertanto la creditrice precedente, ha sottoposto a pignoramento ed esecuzione forzata il seguente immobile sito nel Comune di Biancavilla in Cortile Latina nn. 11/13, con ogni frutto, pertinenza, accensione, servitù attive e passive, e tutto quanto su di essi eventualmente insista:

*“appartamento per civile abitazione posto al piano terra e primo, composto da quattro vani catastali, confinante con detto cortile, con vano scala e con proprietà [REDACTED], salvo altri o aventi causa; detto immobile è riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 40, particella 1917, subalterno 3, categoria A/3, classe 7, vani 4, superficie catastale totale mq 103-90, Rendita catastale Euro 202,45, cortile Latina n. 11, n. 13 p. T-1”, di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED];*

- che in forza di detto pignoramento risulta pendente innanzi al Codesto Tribunale la presente esecuzione R.G.E. 439/2022;

che il pignoramento immobiliare come sopra promosso è stata trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania;

- che occorre quindi porre in vendita il bene come sopra pignorato di proprietà dell'esecutata;

- che il bene immobile pignorato è gravato da una **ipoteca giudiziale di secondo grado a favore di soggetto diverso** da quello relativo alla presente procedura esecutiva;
- che dai documenti agli atti del fascicolo risultano **atti di intervento** da parte di ulteriori creditori a nome del soggetto esecutato.

In data del [REDACTED] e nei giorni seguenti, lo scrivente ha proceduto ad effettuare **ispezioni ipocatastali** in modalità telematica dell'immobile presso la Conservatoria dell'Agenzia del Territorio e ad acquisire telematicamente la **planimetria catastale**, la **visura storica catastale** e l'**estratto della mappa catastale** dell'immobile oggetto della presente stima, presso l'ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio.

Dopo aver verificato l'indirizzo di residenza del *debitore esecutato* (cfr. *Allegato A – Generalità dell'esecutata*), l'**inizio formale delle operazioni peritali** veniva fissato per giorno **5 Luglio 2024 alle ore 16.00**, e veniva comunicato al debitore esecutato tramite lettera raccomandata A/R inviata in data 13/06/2024 e comunicato via PEC al legale del creditore procedente in pari data (cfr. *Allegato B – Comunicazione Inizio delle operazioni peritali*).

In data 5 Luglio 2024, così come stabilito e comunicato alle parti, avevano inizio le operazioni peritali e il sottoscritto Esperto stimatore effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento sito in **Biancavilla, cortile Latina nn. 11/13 e più precisamente presso:**

- **Abitazione posta al piano terra e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Biancavilla al Foglio 40, part. 1917, sub 3 cat. A/3, cl. 7, vani 4; R.C. euro 202,45.**

In tale luogo, data e ora definiti, erano presenti il sottoscritto Esperto stimatore, il signor [REDACTED], proprietario dell'immobile, che permetteva e agevolava le operazioni peritali, non era presente alcuno in rappresentanza di parte creditrice. Nel corso del suddetto accesso, il sottoscritto Esperto stimatore ha preso visione dell'immobile, ha effettuato un rilievo fotografico e metrico degli ambienti, annotando appunti in separati fogli, il tutto allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare le

condizioni dei beni, oltre che accertare da chi i beni fossero occupati e a che titolo. Le operazioni peritali venivano concluse in pari data e veniva redatto l'apposito verbale (cfr. *Allegato C – Verbale delle operazioni peritali*).

Successivamente, il sottoscritto CTU esperiva le necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli, e quindi, alla redazione della presente perizia.

Durante lo svolgimento delle indagini tecniche, a seguito del ritardo nel ricevere la documentazione completa da parte dell'Ufficio Tecnico di Biancavilla per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile, il sottoscritto Esperto stimatore inviava all'Ill.mo Sig. Giudice Avv. Maria Angela Chisari, in data 19 agosto 2024, istanza di proroga dei termini.

In data 02 settembre 2024, il sottoscritto Esperto stimatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Biancavilla per sollecitare l'accesso agli atti per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile della presente procedura in modo da poter ultimare la presente perizia. In data 04/092024 l'Ufficio Tecnico rispondeva che in riscontro alla richiesta introitata i dati contenuti nella PEC non sufficienti per la ricerca degli atti amministrativi nei loro archivi relativi agli immobili di interessi. In data successiva il sottoscritto CTU inviava ulteriore PEC specificando il numero di pratica e la data del rilascio di concessione di interesse, in riscontro a quest'ultima PEC, l'Ufficio tecnico, rispondeva che *'la stessa risulta catalogata e rubricata nei nostri registri la P.E. 81/1988 (progetto di sostituzione tetto di copertura a solaio calpestabile) ..... ma nei nostri archivi risulta non rintracciabile'*.

### **3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA**

Esperite le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di potere cogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, dà risposta ai singoli quesiti formulati in ordinanza nei seguenti paragrafi:

**QUESITO a)** (identificare 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.)

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, in particolare dall'atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione, e dai dati emergenti durante il sopralluogo, risulta che l'unità immobiliare interessata dalla procedura è la seguente:

- **Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e primo, composto da quattro vani catastali, riportato al N.C.E.U. del Comune di Biancavilla al foglio 40, particella 1917, subalterno 3, categoria A/3, classe 7, vani 4, superficie catastale mq 103-90, Rendita catastale euro 202,45, cortile Latina n. 11, n.13 p. T-1.**

Il bene immobile è costituito da:

1) Abitazione di tipo economico (A/3) posta al piano terra e piano primo, ubicato a Biancavilla (CT), cortile Latina n. 11/13, censito al NCEU del Comune di Biancavilla Foglio 40 particella 1917.

I confini dell'immobile sono:

- Immobile di altra proprietà a Nord;
- Immobile di altra proprietà a Est;
- Immobile di altra proprietà a Sud;
- Cortile Latina a Ovest.

Il bene immobile pignorato che risulta essere un'abitazione di tipo economico (A/3) posta su un livello al piano terra e terrazzo al piano primo, ubicata in Biancavilla (CT), cortile Latina n. 11/13, è così individuato catastalmente al NCEU:

**Comune di Biancavilla - Foglio 40 Part. 1917 sub 3, Categoria A/3, Classe 7;**

**Consistenza: Vani 4;**

**Superficie Catastale Totale: 103 m<sup>2</sup>, Totale escluse Aree Scoperte: 90 m<sup>2</sup>;**

**Rendita: Euro 202,45;**

**Indirizzo: Cortile Latina n. 11-13 Piano T-1.**

Dalla **visura storica catastale acquisita** si legge che il suddetto immobile risulta intestato al debitore esecutato con diritto di **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, il sottoscritto Esperto **ha potuto rilevare la conformità** tra lo stato dei luoghi con quelli emergenti dai certificati in atti.

**QUESITO b)** *(verificare 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 si evince che l'immobile pignorato è il seguente:

- **Immobile sito nel Comune di Biancavilla in Cortile Latina nn. 11/13, con ogni frutto, pertinenza, accensione, servitù attive e passive, e tutto quanto su di essi eventualmente insista:**

**“appartamento per civile abitazione posto al piano terra e primo, composto da quattro vani catastali, confinante con detto cortile, con vano scala e con proprietà Motta, salvo altri o aventi causa; detto immobile è riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 40, particella 1917, subalterno 3, categoria A/3, classe 7, vani 4, superficie catastale totale mq 103-90, Rendita catastale Euro 202,45, cortile Latina n.**

**11, n. 13 p. T-1”, di proprietà esclusiva del**

La nota di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegato D – Documentazione ipocatastale delle operazioni peritali) per l’immobile pignorato è la seguente:

TRASCRIZIONE - Registro Particolare 24200 Registro Generale 31924

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANIA - UNEP Repertorio 6456 del

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Dalla relativa nota nella Sezione B – Immobili si ricava che gli immobili pignorati sono:

**Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1

Comune A841 - BIANCAVILLA (CT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 1917 Subalterno 3

Natura A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza – 4

vani

Indirizzo – CORTILE LATINA

N. civico 11



Piano T-1

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome Nome

Nato il

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

Si rileva che vi è correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e vi è piena corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

Si conferma che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore esecutato.

**QUESITO c)** (verificare 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...;)

Dai controlli effettuati è stato verificato che l'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà del debitore esecutato (cfr. *Allegato A – Generalità del debitore esecutato*) in ragione dell'intero della piena proprietà e quindi non vi è comproprietà con altri soggetti diversi dalla stessa esecutata.

L'immobile è pervenuto in proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni tramite il seguente titolo:



CONTRO



A tutta la parte venditrice la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è pervenuta come segue:

- la quota di proprietà di 2/30 per ciascuno dei venditori per successione legittima della



- la quota di proprietà di 1/30 per ciascuno dei venditori per successione legittima del

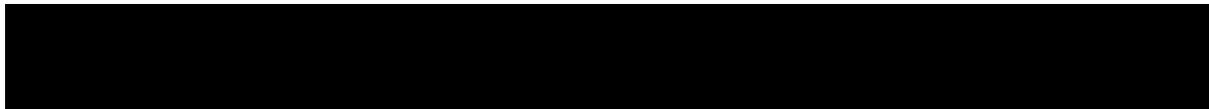


Dai documenti ipocatastali, **l'immobile pignorato per la quota di 1/1 risulta per l'intero di proprietà del debitore esecutato in regime di separazione dei beni.**

**QUESITO d)** *(accertare 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)*

Per quanto concerne l'esatta provenienza del bene (cfr. *Allegato I – Atto notarile di Compravendita*), l'immobile è pervenuto in proprietà del debitore esecutato:

L'immobile è pervenuto in proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni tramite il seguente titolo:

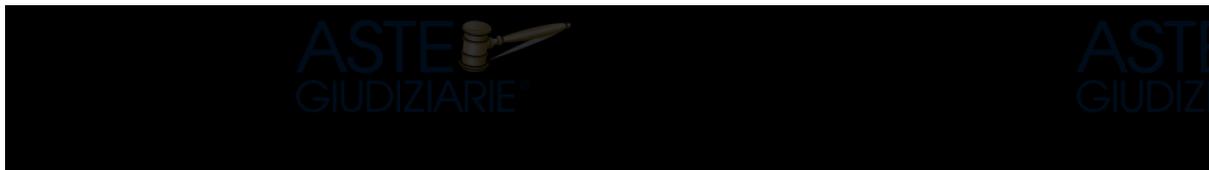


CONTRO



A tutta la parte venditrice la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è pervenuta come segue:

- la quota di proprietà di 2/30 per ciascuno dei venditori per successione legittima della



- la quota di proprietà di 1/30 per ciascuno dei venditori per successione legittima del



Ai coniugi [REDACTED] l'immobile in oggetto è pervenuto

[REDACTED]

Dalla documentazione ipocatastale acquisita telematicamente dall'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio), ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE [REDACTED] - Registro Particolare 35071 Registro Generale 46167

Pubblico ufficiale [REDACTED]

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

(Tale Trascrizione di Accettazione tacita di eredità riguarda la quota complessiva di 20/30 appartenuta [REDACTED] e deceduta [REDACTED]; la restante quota complessiva di 10/30 appartenuta a [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] era già stata ereditata prima del ventennio)

TRASCRIZIONE [REDACTED] - Registro Particolare 35072 Registro Generale 46168

Pubblico ufficiale [REDACTED]

ATTO

TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare 24200 Registro Generale 31924

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANIA - UNEP Repertorio 6456 del  
17/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

In definitiva, sull'immobile in capo all'esecutata **è accertata l'esatta provenienza ed è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore** alla data dell'Atto di pignoramento immobiliare.

L'Atto di compravendita [REDACTED] con il quale la quota di 1/1 dell'immobile è pervenuto al debitore esecutato, sebbene non anteriore al ventennio, ha consentito di risalire ai dati circa gli estremi della costruzione e della concessione utili per ricostruire la conformità urbanistica dell'immobile e ne viene prodotta copia (*cf. Allegato I - Atto notarile di compravendita*).

**QUESITO e)** (*segnalare 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*)

L'Esperto stimatore nominato **non ritiene vi siano motivazioni ostantive alla stesura della presente perizia tecnica estimativa**, ritenendo la documentazione predisposta dal creditore completa ed idonea ai fini del presente accertamento.

**QUESITO f)** (accertare 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 ipotecaria effettuata dal sottoscritto Esperto Stimatore dal sottoscritto Esperto Stimatore in data 10/06/2024 per l'immobile pignorato in capo al debitore esecutato (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio) si rileva il seguente elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE [REDACTED] - Registro Particolare 6237 Registro Generale 46169  
Pubblico ufficiale [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE [REDACTED] - Registro Particolare 4923 Registro Generale 42810  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2113/2021 del 27/05/2021  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE [REDACTED] - Registro Particolare 24200 Registro Generale 31924  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANIA - UNEP Repertorio 6456 del  
17/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Dall'esame delle formalità si accerta che sul bene gravano **iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli anche diverse da quelle relative alla presente procedura** di esecuzione immobiliare.

In particolare la seguente iscrizione:

- ISCRIZIONE [REDACTED] - Registro Particolare 4923 Registro Generale 42810  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2113/2021 del 27/05/2021  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

È a favore di soggetto diverso da quello relativo alla presente procedura

E dalla relativa nota si deduce che tale iscrizione è a favore di:

*Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE*

[REDACTED]

La formalità pregiudizievole sopra descritta rappresenta per le unità immobiliari di interesse, **Ipoteca di 2° grado a favore di soggetto diverso da quello della presente procedura.**

**Le formalità da cancellare col decreto di trasferimento, per l'immobile pignorato, sono** quelle di seguito indicate:

- ISCRIZIONE [REDACTED] - Registro Particolare 6237 Registro Generale 46169  
Pubblico ufficiale [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- ISCRIZIONE [REDACTED] - Registro Particolare 4923 Registro Generale 42810  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2113/2021 del 27/05/2021  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE [REDACTED] - Registro Particolare 24200 Registro Generale 31924  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANIA - UNEP Repertorio 6456 del  
17/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

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

Dall'esame degli atti, in particolare dell'atto di pignoramento, si desume che l'immobile pignorato è il seguente:

- **Immobile sito nel Comune di Biancavilla in Cortile Latina nn. 11/13, con ogni frutto, pertinenza, accensione, servitù attive e passive, e tutto quanto su di essi eventualmente insista:**

***“appartamento per civile abitazione posto al piano terra e primo, composto da quattro vani catastali, confinante con detto cortile, con vano scala e con proprietà Motta, salvo altri o aventi causa; detto immobile è riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 40, particella 1917, subalterno 3, categoria A/3, classe 7, vani 4,***

**superficie catastale totale mq 103-90, Rendita catastale Euro 202,45, cortile Latina n.**

**11, n. 13 p. T-1", di proprietà esclusiva del [REDACTED].**

Dall'esame degli atti catastali ed in particolare dal certificato catastale l'immobile si ha quanto segue:

L'immobile risulta censito al NCEU del Comune di Biancavilla nel modo di seguito indicato:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
40	1917	3	A/3	7	4 vani	<b>Totale: 103 mq Totale escluse aree scoperte: 90 mq</b>	<b>€ 202,45</b>
<b>Indirizzo:</b>		<b>Cortile Latina n. 11-13 Piano T-1.</b>					

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, relativamente al bene immobile soggetto a stima, è possibile affermare che è conforme rispetto alle planimetrie depositate.

In definitiva **allo stato attuale il bene è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale, per cui non è necessario alcun aggiornamento.**

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

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Biancavilla, la zona in cui ricade l'unità immobiliare di che trattasi è una Zona "A1" del PRG, 'Centro antico'.

**Quesito i)** (accertare 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).

Al fine di accertare la conformità alle vigenti Norme, il sottoscritto Esperto stimatore ha richiesto, all'Ufficio Tecnico del Comune di Biancavilla, l'accesso agli atti relativi alla pratica autorizzativa del fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. In data 04/09/2024 l'Ufficio Tecnico comunicava al sottoscritto la carenza di dati per la ricerca degli Atti amministrativi. Il sottoscritto il 09/09/2024 tramite PEC integrava la richiesta di cui sopra con gli ulteriori dati su numero di pratica e numero di protocollo e data di rilascio della Concessione che il sottoscritto CTU aveva appreso dall'Atto di compravendita acquisito in data 06/09/2024.

In riscontro a quest'ultima PEC, l'Ufficio tecnico del Comune di Biancavilla con PEC Prot. N. 26952 del 30/09/2024 comunicava al sottoscritto Esperto in riferimento alla richiesta fatta che *'la stessa risulta catalogata e rubricata nei nostri registri la P.E. 81/1988 (progetto di sostituzione tetto di copertura a solaio calpestabile) ..... ma nei nostri archivi risulta non rintracciabile'* (cfr. Allegato E – Richiesta di accesso agli Atti e Documentazione acquisita dal Comune di Biancavilla).

Da quanto si qui esposto e da quanto rilevato dall'Atto di compravendita con cui il bene immobile è pervenuto al debitore esecutato, sia all'Art. 1, 3° periodo di detto Atto, ove si legge: *'Detta unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nelle planimetrie, regolarmente depositate al Catasto in data 26 settembre 2017 protocollo n. CT0196072'*; sia all'Art. 6, 1° periodo, ove si legge: *'La parte venditrice, ..., dichiara, ..., che i lavori di costruzione*

dell'immobile sono stati eseguiti in data anteriore all' 1 settembre 1967 e successiva Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Biancavilla in data 27 aprile 1989, Pratica n. 081/88, Prot. 15119/88'.

Pertanto per l'immobile oggetto di pignoramento, ai fini della conformità urbanistica poiché trattasi di edificio, secondo quanto dichiarato dalla parte venditrice, realizzato prima del 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della l. 765/1967) e con successiva Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Biancavilla in data 27 aprile 1989, Pratica n. 081/88, Prot. 15119/88 come si evince dall'Atto di compravendita (cfr. Allegato I – Atto notarile di compravendita), pratica catalogata e rubricata nei registri del Comune, P.E. 81/1988, come progetto di sostituzione tetto di copertura a solaio calpestabile compravendita (cfr. Allegato E – Richiesta di accesso atti e Documentazione acquisita dal Comune di Biancavilla), al fine della valutazione se il Fabbricato nella sua conformazione attuale sia rispondente a quello oggetto dell' Atto di compravendita del notaio [REDACTED] ha preso a riferimento la planimetria catastale depositata in data 26 settembre 2017 protocollo n. CT0196072 (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio) oggetto del trasferimento, confrontandola con quanto è emerso durante il sopralluogo sull'immobile oggetto di pignoramento.

Dal confronto effettuato tra le planimetria catastale sopraddetta che rappresenta l'unico riferimento grafico dell'immobile sia passato che attuale e da quanto riscontrato sull'immobile si è accertato che vi è risondenza tra l'immobile e la planimetria catastale indicata nell'Atto di compravendita del notaio [REDACTED] con cui il debitore esecutato ha acquisito la proprietà dell'immobile pignorato. Inoltre, poiché non è stato possibile verificare se l'Immobile possiede il Certificato di agibilità poiché la pratica edile, così come affermato nella PEC Prot. N. 26952 del 30/09/2024 dell'Ufficio tecnico del comune di Biancavilla, non è rintracciabile, nel computo della stima dell'immobile si terrà conto di un ulteriore onere economico per la redazione della “Segnalazione Certificata di Agibilità” (SCA) per l'immobile da parte di un Tecnico abilitato.

In definitiva, in base ai dati acquisiti dal sottoscritto Esperto, è possibile accertare la conformità del fabbricato alle vigenti norme in materia urbanistico.

**Quesito i)** *(verificare, 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 n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.*

Da quanto riscontrato sull'immobile, da quanto appreso dall'Ufficio tecnico del Comune di Biancavilla e dal confronto effettuato tra la planimetria catastale, indicata nell'Atto di compravendita del notaio [REDACTED], con cui il debitore esecutato ha acquisito la proprietà dell'immobile pignorato si è accertato la rispondenza generale dell'immobile alle vigenti norme in materia urbanistico.

Pertanto l'immobile, oggetto della presente procedura, **non risulta essere immobile abusivo.**

**Quesito k)** (accertare 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).

Il bene immobile pignorato di proprietà del debitore esecutato risulta essere la residenza dello stesso debitore e della sua famiglia ed è ivi domiciliato. Pertanto **tale immobile non risulta in affitto e/o locato e non viene pagato alcun canone di affitto e/o locazione.**

**Quesito L)** (elencare ed individuare 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).

L'immobile pignorato è:

- **Immobile sito nel Comune di Biancavilla in Cortile Latina nn. 11/13, con ogni frutto, pertinenza, accensione, servitù attive e passive, e tutto quanto su di essi eventualmente insista:**
  - **“appartamento per civile abitazione posto al piano terra e primo, composto da quattro vani catastali, confinante con detto cortile, con vano scala e con proprietà**

**Motta, salvo altri o aventi causa; detto immobile è riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 40, particella 1917, subalterno 3, categoria A/3, classe 7, vani 4, superficie catastale totale mq 103-90, Rendita catastale Euro 202,45, cortile Latina n. 11, n. 13 p. T-1", di proprietà esclusiva del [REDACTED];**

L'appartamento è ubicato al piano terra di un edificio in cui al primo piano vi è il terrazzo. L'edificio ha parti murarie portanti in pietra e mattoni ed elementi in cemento armato, i tramezzi sono in laterizio forato ed il solaio realizzato in putrelle in ferro e tavelle in laterizio ed è stato realizzato in data antecedente al 1967 ed in parte a seguito di Concessione del 27 aprile 1989 come si evince dalle dichiarazioni all'art. 6 'Dichiarazioni urbanistiche e fiscali' dell'Atto di compravendita del [REDACTED] *Atto I - Atto notarile di compravendita*).

I soffitti e le pareti di tutti i vani dell'appartamento sono tinteggiati con idropittura, le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica. I pavimenti sono in ceramica, i gradini della scala che porta in terrazza sono senza rivestimento. Le porta esterna di ingresso è in ferro con elementi in vetro, i serramenti sono in alluminio con vetrate e con persiane esterne. Le porte interne sono in legno tamburato a pannelli ciechi o con vetro. La facciata esterna ha intonaco con finitura color giallo con zoccolatura in piastrelle di ceramica color grigio chiaro. La copertura del vano scala per l'accesso alla terrazza è in realizzata in lastre in cemento-amianto per cui è necessaria la loro sostituzione con dismissione e bonifica.

L'immobile in capo al debitore esecutato, è ubicato nel Cortile Latina n. 11-13, Comune di Biancavilla, in zona Centro Storico. Nell'abitazione non vi è un impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico necessita di verifica e/o adeguamento alla normativa vigente. Si stima che i costi di verifica e/o adeguamento dell'impianto elettrico siano pari a € 500,00. L'appartamento è dotato di impianto idrico sanitario.

I confini dell'immobile sono:

- Immobile di altra proprietà a Nord;

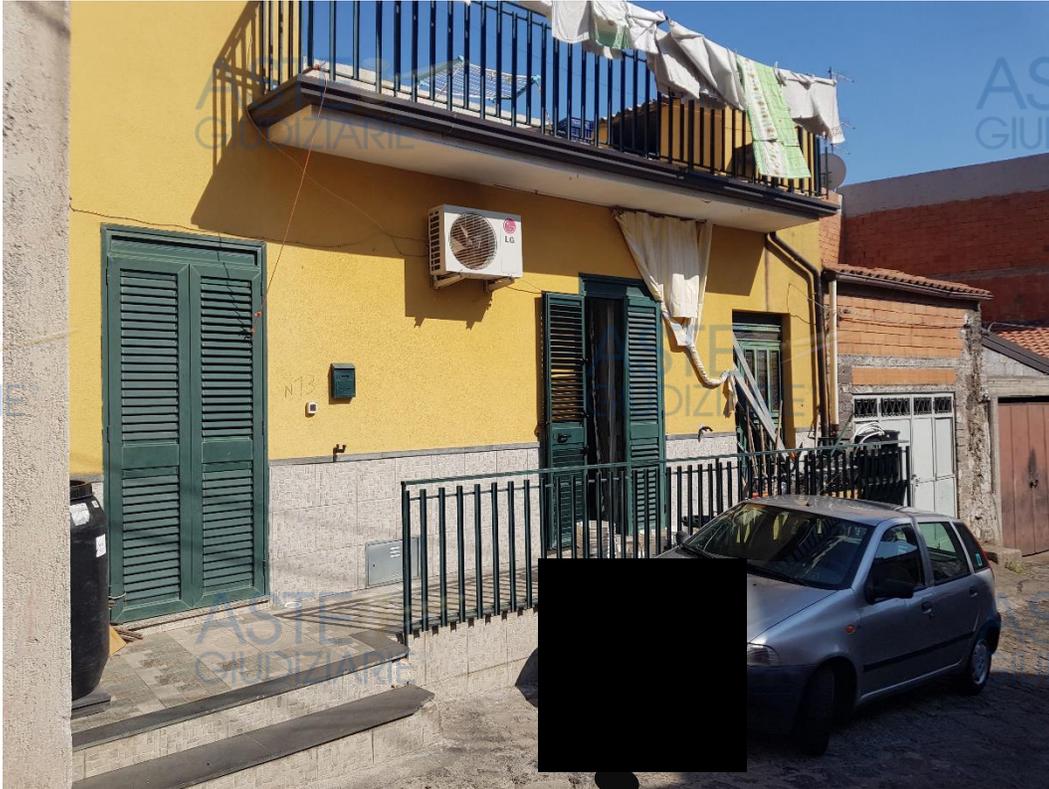
- Immobile di altra proprietà a Est;
- Immobile di altra proprietà a Sud;
- Cortile Latina a Ovest.



*Ubicazione dell'u.i. sita in cortile Latina n. 11/13, Comune di Biancavilla*

Nell'immobile vi è il servizio di Energia Elettrica ma non l'utenza di GAS e telefonia.

Lo stato di conservazione dell'immobile all'esterno è discreto ma all'interno è ammalorato con parti di intonaco distaccato e screpolature estese della tinteggiatura dovuta all'azione dell'umidità di infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza di cui vi sono segni estesi su tutto il solaio e nelle pareti.



*Immobile sito in cortile Latina n. 11/13*

Per quanto concerne la superficie utile e commerciale dell'abitazione si ha quanto segue:

- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**

-

Superficie utile e superficie commerciale dell'abitazione

**Foglio 40 Part. 1917 Sub 3 cat. A/3**

La superficie utile abitabile (Su) dell'unità abitativa è pari a mq 77,3 e la superficie scoperta è pari 11,7 quella dei balconi.

Di seguito si ha una tabella delle superfici del bene immobile:

CALCOLO SUPERFICIE UTILE	
Vani abitazione	Superficie Utile
Cucina	16,8 mq
Bagno	4,2 mq
Letto	16,2 mq
Camera	11,4 mq
Disimpegno	4,7 mq
<b>Totale Superficie Utile</b>	<b>53,3 mq</b>

CALCOLO SUPERFICIE SCOPERTA	
Piano Primo	Superficie scoperta
Terrazza	64,0 mq
<b>Totale Superficie scoperta</b>	<b>64,0 mq</b>

**SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE:** ai fini della stima del bene immobile, la

**superficie commerciale (Sc)** viene considerata pari alla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile che distinguiamo in superfici principali e in superfici ornamentali.

Per quando concerne le Superfici principali si considera un'incidenza del 100% della superficie abitativa lorda ( $S_{Abit\_lorda}$ ), somma della superficie utile dei vani abitabili e della quota delle superfici occupate dai muri interni e di quelli perimetrali, mentre si considera il 50% della superficie dei muri confinanti con altri immobili (**superficie utile lorda**).

Per tale u.i. la superficie abitabile lorda dalle misurazioni effettuate in situ risulta essere pari a  $S_{\text{abitativa\_lorda}} = 78,7 \text{ m}^2$ .

Per quando concerne le Superfici di ornamento si considera una incidenza del 35% della **superficie della terrazza** fino a 25 mq mentre l'eccedenza viene calcolata al 10%.

Per tale u.i. la superficie complessiva della terrazza è pari a 64,0 mq,  $S_{\text{terrazza}} = 64,0 \text{ m}^2$ .

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	Superficie effettiva	Coefficiente di ragguglio	Coefficiente riduttivo	Superficie convenzionale
Superficie abitativa lorda	78,7 mq	100%	1	78,7 mq
Terrazza mq 64,0 (fino a 25 mq)	25,0 mq	35%	1	8,75 mq
Terrazza mq 64,0 (oltre 25 mq)	39,0 mq	10%	1	3,9 mq
<b>Totale superfici</b>	<b>142,7 mq</b>			<b>91,35 mq</b>

**La superficie commerciale ( $S_{\text{commerciale}}$ ) dell'abitazione è pari a 91,35 mq che si arrotonda a 91,4 mq.**

**Quesito m)** (determinare 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 e il 20% del valore stimato).

La determinazione del valore commerciale (inteso come "giusto prezzo" ottenibile dalla vendita del bene) dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto dello stato di fatto e degli attuali prezzi di mercato. Si procede alla determinazione del valore commerciale del bene

immobile attraverso la media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo sintetico comparativo e con il metodo di stima per capitalizzazione del reddito.

**A- VALORE DI STIMA DELL'ABITAZIONE**

**m.1a) - Metodo sintetico comparativo**

Il metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona. Tale metodo consente di stabilire il probabile valore dell'immobile in esame attraverso l'analogia con altri immobili aventi caratteristiche simili e presenti nella zona in esame. Altresì, si è tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: CATANIA

Comune: BIANCAVILLA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO%20STORICO%20VIE%20-

VITTORIO%20EMANUELE%20%20III%

Codice zona: 20-%20LORENZO-COLLEGIO-INNESSA-MONGIBELLO-PACINI-ETNEA-

Microzona: 1

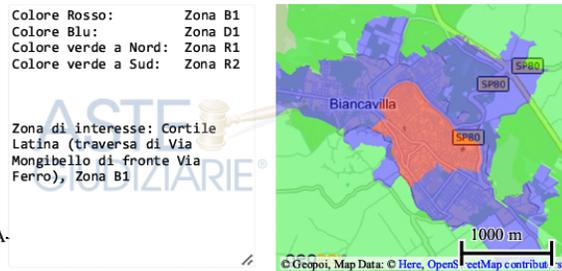
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	900	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	340	510	L	1,2	1,8	L
Autorimesse	Normale	400	600	L	1,6	2,4	L
Box	Normale	550	800	L	2,3	3,4	L

Stampa

Legenda



*Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio*

Nelle rilevazioni aggiornate al secondo semestre dell'anno 2023 per la zona "Semicentrale" codificata con codice di zona "C1" riguardante le Vie: per la zona "centrale/nucleo storico" codificata con codice di zona "B1" riguardante le Vie: Vittorio Emanuele, Lorenzo, Collegio, Innessa, Mongibello, Pacini, Etnea, che comprende anche la zona in esame, in quanto il cortile Latina è una traversa di via Mongibello, si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per le Abitazioni di tipo economico il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **340 €/m<sup>2</sup>** e il valore massimo è pari a **510 €/m<sup>2</sup>**, mentre i valori di locazione variano da un minimo di **1,2 €/ m<sup>2</sup>·mese** ad un massimo di **1,8 €/ m<sup>2</sup>·mese**.

Da indagini di mercato in loco, da informazioni acquisite sul mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione, si ritiene congruo assumere come parametro base di stima il valore unitario di **€ 350,00 (V<sub>b\_unitario</sub>)** per ogni metro quadrato di superficie commerciale. Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione, dei caratteri tecnologici e del livello di piano.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di differenziazione:

$C_1=0,85$  (coefficiente di età);

$C_2=0,80$  (stato di conservazione e manutenzione – Stato scadente);

$C_3=0,90$  (caratteri tecnologici – assenza di impianto di riscaldamento);

$C_4=0,95$  (livello di piano – Terra);

Pertanto, la migliore stima del valore di mercato  $V_{mercato\_1}$  del bene immobile oggetto della presente perizia, col metodo 'Sintetico comparativo', è dato dal seguente valore:

$$V_{\text{mercato}_1} = S_{\text{commerciale}} \cdot V_{\text{b\_unitario}} \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4$$

$$V_{\text{mercato}_1} = \text{mq } 91,4 \cdot \text{€ } 350,00 \cdot 0,85 \cdot 0,80 \cdot 0,90 \cdot 0,95 = \text{€ } 18.598,99.$$

**Il valore arrotondato vale  $V_{\text{mercato}_1} = \text{€ } 18.600,00$ .**

### m.2a - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Al fine di ulteriore verifica del valore di mercato dell'unità immobiliare, applichiamo anche la stima a capitalizzazione di Reddito. Tale metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e consente di determinare "il più probabile valore di mercato" applicando un opportuno saggio d'interesse al reddito netto, ottenuto attraverso l'analisi dei costi e dei ricavi. La sua determinazione si ottiene dividendo per il tasso di capitalizzazione il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi.

Nel caso in esame, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per appartamenti simili vanno da un minimo di **1,20 €/mq·mese** ad un massimo di **1,80 €/mq·mese**, per il bene immobile oggetto della presente procedura si può ritenere congruo un reddito mensile medio pari a circa **€ 120,00**.

Applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito il valore di mercato è dato da  $V=R/r$ , in cui,  $R$ =reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e  $r$  = tasso di capitalizzazione, dove  $r = r_m + \Sigma I + \Sigma D$ , con  $r_m$  che è il saggio medio che dipende dal mercato immobiliare, e nel nostro caso vale  $r_m = 4,2\%$ , e  $I$  e  $D$  sono gli incrementi e i decrementi al reddito che dipendono da caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive

Nel caso oggetto della presente procedura esecutiva, si consideriamo gli incrementi e i decrementi riportati sotto, ricordiamo che le caratteristiche positive diminuiscono  $r$ , quelle negative lo aumentano.

$I_1$  (Grado di finitura e livello tecnologico) = + 0,06%;

$I_2$  (Necessità di manutenzione) = + 0,12%;

$I_3$  (Età dell'edificio) = + 0,09%;

$I_4$  (Quota rispetto al piano stradale) = + 0,03%;

Per cui si ricava  $r = 4,2\% + 0,06\% + 0,12\% + 0,09\% + 0,03\% = 4,5\%$ .

Il valore di mercato  $V_{\text{mercato}_2}$  col metodo a 'Stima a Capitalizzazione di Reddito', mediante gli opportuni calcoli, si ottiene nel modo seguente:

Reddito lordo annuo:	€ 120,00 x 12 mesi	= € 1.440,00
Spese di gestione e manutenzione:	€ 1.440,00 x 20%	= € 288,00
Reddito annuo netto:	€ 1.440,00 - € 288,00	= € 1.152,00
Valore di mercato stimato:	€ 1.152,00/0,045	= € 25.600,00

**Il valore arrotondato vale  $V_{\text{mercato}_2} = € 25.600,00$ .**

I due metodi applicati hanno portato a due valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce la miglior stima del prezzo di mercato, pari a:

$$\underline{\underline{\text{VALORE DI STIMA}}} = V_{\text{Stima}_{\text{abitazione}}} = (\text{€ } 18.600,00 + \text{€ } 25.600,00)/2 = \text{€ } 22.100,00$$

### **m.3 – Detrazioni sul prezzo per la regolarizzazione dell'immobile**

La miglior stima del prezzo di mercato  $V_{\text{Stima}} = \text{€ } 22.100,00$  determinata nel paragrafo precedente deve essere decurtata dei costi necessari alla regolarizzazione del bene immobile.

Tali costi sono riportati nell'elenco seguente:

- Costi di verifica/adeguamento impianto elettrico:	€ 600,00;
- Lavori edili dismissione copertura in eternit e sostituzione lastre:	€ 1.500,00;
Competenze per il professionista incaricato di redigere la pratica:	€ 1.300,00;

Ulteriori costi per la Segnalazione Certificata di Agibilità SCA (Diritti di segreteria, marche da bollo, verifiche, Tecnico abilitato, ...):

€ 1.200,00

La somma dei costi per la regolarizzazione è: € 4.600,00

Sommando gli importi sopra indicati si ottiene un costo pari a: C= € 4.600,00, per cui la stima del valore commerciale dell'unità immobiliare viene ridotto per gli oneri sopra indicati.

La stima del valore commerciale dell'unità immobiliare decurtato degli oneri dovuti alla regolarizzazione urbanistica, vincoli ed oneri giuridici dell'immobile è pari a:

**Valore di stima al netto dei costi di regolarizzazione:**

$$V_{\text{Stima\_ridotto}} = € 22.100,00 - € 4.600,00 = € 17.500,00$$

**m.4) – Riduzione prezzo da effettuare sul valore di stima per assenza di garanzia**

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 20% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{Stima\_ridotto}} = € 17.500,00;$$

Importo pari al 20% di  $V_{\text{Stima\_ridotto}}$

$$[\text{Rid. prezzo}] = € 17.500,00 \times 0,20 = € 3.500,00;$$

Per cui il prezzo di vendita  $V_{\text{vendita\_stimato}}$  è dato dal Valore di stima decurtato dagli oneri necessari per la regolarizzazione a cui si sottrae il 20% dello stesso, per cui si ottiene:

$$V_{\text{vendita\_stimato}} = V_{\text{Stima\_ridotto}} - [\text{Rid. prezzo}] = € 17.500,00 - € 3.500,00 = € 14.000,00$$

Per cui arrotondando, in definitiva, si ha:

$$\underline{\underline{\text{VALORE DI VENDITA STIMATO} = V_{\text{vendita\_stimato}} = € 14.000,00}}$$

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto a IVA (imposta sul valore aggiunto) in quanto si tratta di cessione di beni da parte di privato e non da parte di Impresa soggetta ad IVA.

**Quesito n)** (indicare 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).

Viste le caratteristiche del bene oggetto della vendita la vendita avverrà in unico lotto già catastalmente individuato:

• **UNICO LOTTO:**

**Unico lotto composto da:**

- **Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Biancavilla in Cortile Latina nn. 11/13, con ogni frutto, pertinenza, accensione, servitù attive**

e passive, e tutto quanto su di essi eventualmente insista, posta al piano terra e primo, composta da quattro vani catastali, riportata al NCEU del Comune di Biancavilla al foglio 40, particella 1917, subalterno 3, categoria A/3, classe 7, vani 4, superficie catastale totale mq 103-90, Rendita catastale Euro 202,45, cortile Latina n. 11, n. 13 p. T-1”.

Valore di vendita lotto stimato:  $V_{\text{vendita\_stimato}} = \text{€ } 14.000,00$ .

**La vendita non è soggetta ad IVA.**

**Quesito o)** *(allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati).*

In occasione del sopralluogo effettuato il 05/07/2024 è stata eseguito rilievo fotografico sia all'interno che all'esterno dei luoghi di causa, che viene allegato alla presente relazione (*cf. Allegato F – Documentazione fotografica*). Altresì si allega la planimetria catastale del bene in scala 1/200 (*cf. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio*). È stata, altresì, elaborata la planimetria del bene immobile per verificarne la conformità alle planimetrie catastali e a quelle autorizzate (*cf. Allegato G – Planimetria di rilievo*). Tali elaborati sono tutti allegati alla presente perizia.

**Quesito p)** *(accertare, 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).*



Il presente quesito non viene trattato, poiché il bene oggetto della vendita risulta pignorato nella sua interezza e la quota intera appartiene al debitore esecutato.

**Quesito 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).

Il presente quesito non viene trattato, poiché il bene in esame risulta pignorato nella sua interezza e la quota intera appartiene al debitore esecutato.

## CONCLUSIONE

Per quanto sopra, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e le ricerche presso gli Enti competenti, ha potuto espletare il mandato conferito dall'Ill.mo Sig. Giudice che sinteticamente riepiloga nel modo seguente:

- **IMMOBILE PIGNORATO:**

L'immobile pignorato è:

- **Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Biancavilla in Cortile Latina nn. 11/13, con ogni frutto, pertinenza, accensione, servitù attive e passive, e tutto quanto su di essi eventualmente insista, posta al piano terra e primo, composta da quattro vani catastali, riportata al NCEU del Comune di Biancavilla al foglio 40, particella 1917, subalterno 3, categoria A/3, classe 7, vani 4, superficie catastale totale mq 103-90, Rendita catastale Euro 202,45, cortile Latina n. 11, n. 13 p. T-1”.**

- CORRISPONDENZA TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE:

**Vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.**

- PROPRIETA' IN CAPO ALL'ESECUTATA:

**L'immobile pignorato risulta in proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/1.**

- ESATTA PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO:

**È stata accertata l'esatta provenienza dell'immobile ed è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.**

- ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

**Si accerta che sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli anche diverse da quelle relative alla presente procedura ed in particolare grava anche una ipoteca di secondo grado a favore di soggetto diverso da quello della presente procedura.**

- FORMAZIONE DEI LOTTI E VALORE STIMATO:

**Si procede alla vendita in un UNICO LOTTO definito dal seguente immobile:**

- **Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Biancavilla in Cortile Latina nn. 11/13, con ogni frutto, pertinenza, accensione, servitù attive e passive, e tutto quanto su di essi eventualmente insista, posta al piano terra e primo, composta da quattro vani catastali, riportata al NCEU del Comune di Biancavilla al foglio 40, particella 1917, subalterno 3, categoria A/3, classe 7, vani 4, superficie catastale totale mq 103-90, Rendita catastale Euro 202,45, cortile Latina n. 11, n. 13 p. T-1".**

**Valore di vendita lotto stimato:  $V_{\text{vendita\_stimato}} = \text{€ } 14.000,00$ .**

**La vendita non è soggetta ad IVA.**

La presente relazione, completa degli allegati di seguito elencati, viene depositata nelle modalità previste dal Processo Civile Telematico.

**ALLEGATI:**

*Allegato A – Generalità dei debitori eseguiti;*

*Allegato B – Comunicazioni di inizio operazioni peritali;*

*Allegato C – Verbale di sopralluogo;*

*Allegato D – Documentazione rilasciata dall’Agenzia del Territorio;*

*Allegato E – Richiesta di accesso atti e Documentazione acquisita dal Comune di  
Biancavilla;*

*Allegato F – Documentazione fotografica;*

*Allegato G – Planimetria di rilievo;*

*Allegato H – Osservatorio del mercato immobiliare, Banca Dati dell’Ag. delle  
Entrate.*

*Allegato I – Atto notarile di Compravendita*

Tanto era dovere sottomettere all’attenzione della S.V. Ill.ma.

*Biancavilla, 23 Ottobre 2024*

L’ESPERTO STIMATORE

*Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda*