

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 459/2023 R.G. Es.

Promossa da: OMISSIS

nei confronti di: OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

G.E.: *Dr.ssa Cristiana DELFA*

Esperto: *Arch. Ylenia Maria Sole COSTABILE*

INDICE

1. INCARICO	pag. 2
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
3. RISPOSTE AI QUESITI POSTI IN MANDATO	pag. 5
a) <i>IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO</i>	pag. 5
b) <i>CORRETTEZZA DEI DATI</i>	pag. 5
c) <i>TITOLARITA'</i>	pag. 5
d) <i>PROVENIENZA VENTENNALE</i>	pag. 6
e) <i>COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 CPC</i>	pag. 6
f) <i>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</i>	pag. 6
g) <i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	pag. 6
h) <i>NORMATIVA URBANISTICA</i>	pag. 7
i) <i>REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA</i>	pag. 7
j) <i>SANABILITA' DEGLI ABUSI EDILIZI</i>	pag. 7
k) <i>PROCEDURE SANZIONATORIE</i>	pag. 8
l) <i>INSANABILITA' DEGLI ABUSI EDILIZI</i>	pag. 8
m) <i>FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	pag. 8
n) <i>FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</i>	pag. 8
o) <i>SERVITU' CENSO LIVELLO ED USO CIVICO</i>	pag. 8
p) <i>SPESE CONDOMINIALI</i>	pag. 8
q) <i>STATO DI POSSESSO</i>	pag. 8
r) <i>CARATTERISTICHE PREVALENTI</i>	pag. 8
s) <i>VALORE DI MERCATO DEL BENE</i>	pag. 9
t) <i>VALORE DI VENDITA FORZATA</i>	pag. 11
u) <i>FORMAZIONE LOTTI</i>	pag. 11
v) <i>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</i>	pag. 11
w) <i>DIVISIBILITA'</i>	pag. 12
x) <i>VALORE QUOTE PIGNORATE</i>	pag. 12
4. CONCLUSIONI	pag. 12

ELENCO ALLEGATI

- N° 1: Rilievo fotografico
- N° 2: Documentazione catastale
- N° 3: Atto di compravendita
- N° 4: Ispezioni ipotecarie
- N° 5: Documentazione urbanistico-edilizia
- N° 6: Fonti di mercato immobiliare
- N° 7: Verbale delle operazioni peritali

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° R.G.E. 459/2023

Promossa da Omissis
nei confronti di Omissis

G.E.: dr.ssa Cristiana DELFA
Esperto: arch. Ylenia Maria Sole COSTABILE

RELAZIONE DI STIMA

ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

1. INCARICO

La scrivente arch. Ylenia Maria Sole Costabile, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n. 1619, nonché dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catania al n. 2964, con provvedimento emesso dal G.E. Dr.ssa Cristiana Delfa in data 24/01/2025, notificato il giorno 28/01/2025, veniva nominata esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare in intestazione allo scopo di redigere perizia estimativa rispondendo ai seguenti quesiti:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquisito 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. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine si sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle **variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene**, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del 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. 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;
- k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie, i relativi costi;
- l. in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- 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;
- 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**;
- q. accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto di accesso) **o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

- 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, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- s. determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza 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);
- t. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15% ed il 20% del valore stimato;**
- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v. alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di 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 tenere 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. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, avvenuto telematicamente il giorno 04/02/2025, la scrivente, in adempimento all'incarico ricevuto, unitamente al nominato custode giudiziario, il dott. Giovanni Luca Astorina, procedeva ad effettuare un primo tentativo di accesso al bene staggito il giorno 24/02/2025 alle ore 9:00, previo avviso al creditore con pec del 10/02/2025 e al debitore a mezzo raccomandata a/r del 07/02/2025. Tuttavia, le operazioni peritali in detto giorno non hanno avuto inizio dal momento che l'esecutato, giunto sul posto, dichiarava che l'immobile non era nella sua disponibilità essendo occupato da un terzo non presente sui luoghi; pertanto, in accordo col custode e lo stesso debitore si decideva un secondo tentativo di accesso per il giorno 04/03/2025 alle ore 16:00. In tale circostanza, la sottoscritta, alla presenza del custode, dell'esecutato e del sig. Omissis, che occupava senza titolo l'immobile pignorato, esperiva i necessari rilievi metrici e fotografici del bene in questione, verificando la corrispondenza tra lo stato di fatto e le risultanze catastali, la consistenza e l'esistenza o meno di tutti quei fattori ritenuti determinanti nel giudizio di stima finale legati all'ubicazione, alle caratteristiche strutturali, alla destinazione d'uso, alle finiture e alle condizioni generali del cespite (cfr. all. n. 7). Successivamente, la scrivente procedeva ad effettuare gli ulteriori accertamenti richiesti in mandato presso i vari uffici competenti (Ufficio Tecnico Comunale, Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari), eseguendo in ultimo indagini sui valori di mercato nella zona OMI di riferimento, elaborando con i dati raccolti la presente relazione peritale.

3. RISPOSTE AI QUESITI POSTI IN MANDATO

Si specifica di seguito, con massima scrupolosità ed obiettività, quanto richiesto in mandato.

Quesito a): IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene pignorato, con ogni diritto, accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, è il seguente:

Bene Unico - quota di 1/1 della piena proprietà di locale deposito ubicato al piano seminterrato dell'edificio residenziale plurifamiliare del tipo "a torre" sito in Misterbianco via dei Gerani n. 2 (al cancello di ingresso pedonale e carrabile comune), di metri quadrati ottantacinque (mq. 85), confinante a nord con terrapieno e area di ritiro verso Via Portella della Ginestra, ad est con altro locale deposito di proprietà di terzi, a sud con area comune di accesso, ad ovest con giardinetto di terzi; censito al catasto fabbricati al foglio 9 particella 624 subalterno 9, cat. C/2, cl. 5, estesa mq. 75, superficie catastale mq. 85, rendita catastale € 185,92.

Quesito b): CORRETTEZZA DEI DATI

I dati reali e attuali del cespite pignorato corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto; altresì, si riscontra corrispondenza tra la quota pignorata e quella di diritto dell'esecutato.

Quesito c): TITOLARITA'

Il bene oggetto di esecuzione forzata è per la quota di 1/1 della piena proprietà in capo all'esecutato:

Omissis, nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]; coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Quesito d): PROVENIENZA VENTENNALE

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (04/08/2023) risulta rispettata la continuità delle trascrizioni, nello specifico dalla consultazione dei registri immobiliari, delle note e del titolo di provenienza si evince che il bene staggito è pervenuto all'esecutato omissis, per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di:

Atto di compravendita del 26/04/2019, repertorio n. 50417 e raccolta n. 22017, a rogito del dott. Giuseppe Lombardo, Notaio in Catania, trascritto a Catania il 29/04/2019 ai nn. 16253/12054, da potere di Omissis, nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], e Omissis, nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (cfr. all. n. 3).

A Omissis, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'originario immobile (annotato al C.F. di Misterbianco Foglio 9 Particella 467 Sub. 9) è pervenuta per atto di compravendita del 13/01/2003, repertorio n. 23016, regto il 30/01/2003, a rogito del notaio M. T. Clausi da Catania, trascritto il 15/01/2003 ai nn. 1779/1405, da potere di Omissis, nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

Quesito e): COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

Quesito f): FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente in data 05/05/2025 (cfr. all. n. 4) è emerso che, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (04/08/2023), il bene staggito ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Iscrizione NN. 16254/2092 del 29/04/2019** *ipoteca volontaria* nascente da concessione a garanzia di mutuo del 26/04/2019, repertorio n. 50418/22018, rogato in Notaio Lombardo Giuseppe da Catania, a favore di Creval S.p.a., con sede in Sondrio, codice fiscale 00043260140, contro l'esecutato Omissis, sopra generalizzato, per euro 79.200,00 (sorte capitale euro 44.000,00), durata 15 anni.

Grava sulla piena proprietà del bene in Misterbianco Foglio 9 Particella 624 Sub. 9.

2. **Trascrizione NN. 39402/29763 del 04/08/2023** nascente da verbale di pignoramento immobili del 07/07/2023, repertorio n. 6847 emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello di Catania, con sede in Catania, a favore di Credit Agricole Italia S.p.a., con sede in Parma, codice fiscale 02113530345 (richiedente avv. Gabriele Messina Vitrano Via G. Carducci 2 Palermo), contro l'esecutato Omissis, sopra generalizzato.

Grava sulla piena proprietà del bene in Misterbianco Foglio 9 Particella 624 Sub. 9 con unità precedente identificata da Foglio 9 Particella 467 Sub. 9.

Quesito g): IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle risultanze catastali eseguite dalla scrivente in data 06/02/2025 (cfr. all. n. 2), l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco (CT), Foglio 9 Particella 624 Subalterno 9 (già p.lla 467 sub. 5), categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 75, superficie catastale totale mq. 85, r.c. euro 185,92, indirizzo: Via dei Gerani n. 2 Piano T.

In testa a: Omissis, nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), piena proprietà 1/1.

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione del 19/08/2014 pratica n. CT0358412 in atti dal 19/08/2014 bonifica identificativo catastale (n. 202426.1/2014); divisione del 26/09/2002 pratica n. 349437 in atti dal 26/09/2002 divisione (n. 11866.1/2002); variazione toponomastica del 09/07/1994 in atti dal 09/07/1994 standardizzazione indirizzi con dati catasto elettrico (n. 900000.1/1994); variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario; strumento (atto pubblico) del 30/06/1980 in atti dal 16/07/1987 (n. 207/1980); impianto meccanografico del 30/06/1987.

I dati catastali (foglio, particella e subalterno) del cespite corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza del debitore.

Conformità catastale:

Dai rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo del 04/03/2025 è emerso che lo stato di fatto rispetto alla planimetria catastale ha evidenziato la seguente difformità:

- chiusura della terza finestra a bocca di lupo di aerazione posta in fondo al locale sulla parete ovest (cfr. foto 06).

Ai fini della conformità catastale, si dovrà procedere all'aggiornamento planimetrico mediante procedura DOCCA, con un costo stimato, comprensivo di parcella del professionista, di circa € 300,00.

Quesito h): NORMATIVA URBANISTICA

La particella 624 del Foglio 9 su cui ricade il cespite pignorato ricade secondo il vigente P.R.G. di Misterbianco in zona territoriale omogenea "B3 - ambiti urbani periferici di recente formazione".

Quesito i): REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dagli accertamenti eseguiti presso l'U.T.C. di Misterbianco è emerso che la costruzione dell'edificio di cui è parte l'unità oggetto della presente procedura è stata realizzata in base alla licenza edilizia rilasciata il 12/02/1973, pratica n. 2748, su progetto approvato il 27/12/1972 (cfr. all. n. 5).

Tuttavia, i rilievi effettuati nel corso del sopralluogo eseguito dalla scrivente hanno evidenziato alcune incongruenze tra lo stato di fatto ed il predetto progetto approvato consistenti essenzialmente nella trasformazione urbanistico-edilizia dell'intero edificio con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale, il frazionamento in più unità immobiliari, in parte adibite ad abitazioni, e modifiche dei prospetti.

In particolare il piano seminterrato, originariamente costituito da un unico grande locale, adibito alla lavorazione, dotato di servizi igienici, con docce e spogliatoio, e vano scala centrale di collegamento ai piani superiori, ha mostrato le seguenti difformità:

- modifiche delle aperture esterne;
- frazionamento in più unità immobiliari adibite in parte a locali deposito ed in parte ad abitazione.

Lo stato di fatto del bene staggito non corrisponde dunque allo stato autorizzato.

Quesito j): SANABILITA' DEGLI ABUSI EDILIZI

Mentre per i piani superiori del fabbricato in questione sono emerse presso l'U.T.C. di Misterbianco pratiche di sanatoria, alcune già evase, per quanto riguarda il piano seminterrato, dove è ubicata l'unità pignorata, non risulta presentata alcuna istanza di sanatoria inerente le succitate violazioni che tuttavia potranno essere regolarizzate mediante una S.C.I.A. in sanatoria, ex art. 37 D.P.R. 380/2001, che dovrà riguardare l'intero piano seminterrato.

Con riguardo al bene staggito, si stima approssimativamente un costo per il conseguimento del titolo in sanatoria di € 1.000,00 per sanzione, € 516,00 per ogni apertura differente dal progetto originario (nella fattispecie se ne rilevano due rispetto al progetto assentito) ed € 61,00 per diritti comunali, oltre spese tecniche.

Altresì, tenuto conto che la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) del 23/11/2018, prot. 0060955, a firma dell'ing. Paolo Battiato, agli atti del Comune, risulta inefficace poiché effettuata con riferimento ad un manufatto non conforme alla normativa urbanistico-edilizia (cfr. all. n. 5), si dovrà presentare una nuova segnalazione certificata di agibilità con un costo quantificato di circa € 600,00.

Il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del cespite pignorato, comprensivo di oneri tecnici, ammonta a circa € 4.500,00.

Quesito k): PROCEDURE SANZIONATORIE

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Misterbianco non hanno evidenziato procedure amministrative o sanzionatorie a carico del cespite pignorato.

Quesito l): INSANABILITA' DEGLI ABUSI EDILIZI

Le difformità edilizie riscontrate all'interno del bene staggito potranno essere regolarizzate secondo quanto indicato alla lettera j) della presente relazione.

Quesito m): FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Alla data della presente stima non risultano sul bene pignorato vincoli (paesaggistici, artistici ecc.), diritti reali a favore di terzi, servitù attive e/o passive, domande giudiziali e/o giudizi in corso, sequestri penali ed amministrativi, ordine di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale.

Quesito n): FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Si rimanda a quanto esposto al punto f) della presente relazione peritale.

Quesito o): SERVITU' CENSO LIVELLO E USO CIVICO

L'unità immobiliare in stima non è demaniale e non risulta gravata da censo, livello e uso civico.

Quesito p): SPESE CONDOMINIALI

Da quanto emerso nel corso del sopralluogo e dichiarato dall'esecutato, l'edificio di cui fa parte il bene pignorato sarebbe autogestito dai proprietari delle unità immobiliari che lo compongono, pertanto non è stato possibile reperire alcuna informazione sulla eventuale sussistenza di spese condominiali insolute.

Quesito q): STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo eseguito il 04/03/2025 il bene pignorato era utilizzato da terzo senza titolo per deposito di abbigliamento.

Quesito r): CARATTERISTICHE PREVALENTI

Descrizione della zona: l'immobile pignorato si colloca nella popolosa frazione misterbianchese

di Belsito, situata nella parte nordorientale del territorio comunale, distante circa 4 Km dal centro del paese. La zona è caratterizzata da un fitto tessuto urbano di abitazioni di tipo economico-popolare e da diverse attività commerciali. Per la sua posizione di confine con il territorio di Catania, Belsito è servita dai mezzi pubblici dell'AMT che transitano sulla Via Galermo e la Via Sebastiano Catania.

Descrizione sommaria del fabbricato: trattasi di edificio plurifamiliare di forma rettangolare a due elevazioni fuori terra, destinate ad abitazioni civili, con accesso pedonale da via Portella della Ginestra n. 51, ed un piano seminterrato, adibito in parte a magazzini ed in parte ad abitazione, con accesso carrabile da via dei Gerani n. 2 (cfr. foto 01). Le rifiniture e le caratteristiche costruttive dell'edificio sono di livello modesto, con impianti tecnologici limitati a quelli indispensabili; in particolare il fabbricato mostra: struttura in cemento armato a telaio, tamponature esterne e divisori interni in laterizio forato di differenti spessori, solai in latero-cemento, linee architettoniche sobrie con facciate rifinite in intonaco per esterni. Lo stato di conservazione è sufficiente; alcuni interventi di manutenzione straordinaria sono immediatamente necessari altri sono sicuramente opportuni per la buona conservazione dell'immobile e per riportarlo in condizioni di normale decoro. I balconi e le facciate si presentano parzialmente degradati dall'incuria e dagli agenti atmosferici.

Descrizione dell'unità in stima: dopo aver varcato il cancello carrabile in ferro posto su strada pubblica si giunge, attraversando l'area esterna comune, alla porta in alluminio a due ante, del bene in esame, l'ultima sulla destra (cfr. foto 02, 03, 04 e 05). L'unità si compone di un unico locale di forma rettangolare avente dimensioni interne di circa mt. 5,20x14,35, con copertura piana di altezza interna netta di circa 3,80 mt. e tre aperture a bocca di lupo per la ventilazione e l'illuminazione naturale. Comodo l'accesso grazie all'ampia area di manovra antistante. Lo stato di manutenzione e conservazione generale è appena sufficiente, evidenziando modesti fenomeni di umidità di risalita capillare sulle superfici orizzontali e verticali. Le finiture sono minimali con pareti e pilastri intonacati e pavimentazione in piastrelle di cemento e graniglia. Il bene è asservito da impianto elettrico (cfr. foto 06, 07 e 08). In merito alla conformità dell'impianto (elettrico), va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante la sua rispondenza alla vigente normativa. Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali dello stesso, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità, ai sensi del D.M. 37/08, si renderanno necessari quindi specifici interventi di revisione, i cui costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente stimati in € 1.000,00.

Superficie commerciale totale: la consistenza della superficie commerciale (sup. convenzionale vendibile) è stata ricavata dalla superficie catastale totale pari a mq. 85,00.

Quesito s): VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche generali e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile pignorato.

Valore di mercato

Un basilare principio dell'estimo afferma che il valore di un bene economico dipende essenzialmente

dallo scopo che si prefigge la stima. Tale scopo costituisce pertanto l'elemento indispensabile alla stima stessa, in quanto è proprio in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene da stimare. Nel caso che ci si occupa, scopo della stima è determinare il più probabile valore di mercato, con valuta all'attualità, al quale il bene pignorato può essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite. Tale valore, definito dagli standard Internazionali "valore di vendita forzata", si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano detti valori ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene in stima. Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato, la sottoscritta, ha ritenuto idoneo allo scopo utilizzare il metodo diretto (M.C.A.) basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche ed ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello cui si riferisce la stima, tenuto conto delle caratteristiche giuridico-legali dell'immobile in oggetto, dello stato di manutenzione e di quanto altro influenza sulla sua commerciabilità, nonché del particolare andamento del mercato immobiliare, che negli ultimi anni ha subito una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare. Ciò premesso, al fine di determinare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte (cfr. *all. n. 6*):

- *fonti indirette*: che forniscono un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate;
- *fonti dirette*: rappresentate dai valori ottenuti attraverso interviste mirate, fatte a qualificati operatori del settore immobiliare locale.

FONTI INDIRETTE: Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.):

Ultime quotazioni pubblicate: II semestre 2024

Provincia: Catania Comune: Misterbianco

Fascia/zona: Suburbana/Lineri - Poggio Lupo - Belsito

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato (€/mq)			Superficie (L/N)
		V _{min}	V _{medio}	V _{max}	
Magazzini (C/2)	Normale	340	460	580	L

FONTI DIRETTE

Le interviste compiute presso operatori locali ed agenzie specializzate nel settore immobiliare e le consultazioni sui principali siti web di immobili, ricadenti in zone limitrofe, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o analoghe a quelle da valutare hanno fornito i seguenti valori:

Agenzia	Descrizione	Prezzo (€/mq)
Gabetti Immobiliare	Magazzino in buone condizioni di mq. 100 al piano terra di un fabbricato del 1980 sito in Via della Zagara 28.	€ 59.000,00 (€/mq 590)
Megara Immobiliare	Ampio locale deposito in buone condizioni di mq. 160 al piano terra di un fabbricato del 1980 sito in via Finocchiaro Aprile.	€ 100.000,00 (€/mq 625)

Remax Platinum	Magazzino in buono stato di mq. 171 al piano seminterrato di un fabbricato sito in Via Martiri di Via Fani 58.	€ 89.000,00 (€/mq 520,46)
----------------	--	------------------------------

Tenuto conto dell'alea di trattativa che incide in media il 10% circa dei prezzi richiesti, ne consegue che il valore medio zonale per locali ad uso magazzino/deposito è di € 505,47.

(€/mq) dato dalle fonti	Deprezzamento del 10% (€/mq) delle sole fonti dirette
€ 460,00/mq	€ 460,00/mq
€ 590,00/mq	€ 531,00/mq
€ 625,00mq	€ 562,50/mq
€ 520,46/mq	€ 468,41/mq
Deposito/magazzino (C/2):	€ 505,47/mq

Tenuto conto che l'unità in esame, come è stato rilevato in descrizione, presenta qualche elemento particolare di straordinarietà negativa, si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 5% che riduce il suo valore unitario a:

$$\text{€/mq } 505,47 \times 0,95 = \text{€ } 480,19/\text{mq arrotondabile a € } 480,00/\text{mq}$$

Pertanto, applicando tale valore unitario alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98) si ottiene il seguente **valore di mercato** del cespite pignorato:

$$V_m = \text{mq. } 85,00 \times 480,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 40.800,00$$

Quesito t): VALORE DI VENDITA FORZATA

Sulla base dei parametri considerati il valore di mercato del bene in questione è stato riferito in prima approssimazione all'ipotesi ordinaria, occorre però decurtare tale valore di mercato (V_m) di tutti i costi (C) occorrenti per l'aggiornamento planimetrico catastale: € 300,00; per la regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 4.500,00; per l'adeguamento dell'impianto elettrico: € 1.000,00.

Altresi, tenuto conto dell'**abbattimento forfettario del 15% del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzie dei vizi occulti**, oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi e le spese per le regolarizzazioni e/o la messa in pristino secondo quanto descritto in precedenza, si calcola che il valore corretto risulta di:

$$V_m \text{ corretto: } (V_m - C) - 15\% = [\text{€ } 40.800,00 - (\text{€ } 300,00 - \text{€ } 4.500,00 - \text{€ } 1.000,00)] - 15\% = \text{€ } 29.750,00 \text{ arrotondabile a € } 30.000,00 \text{ (euro trentamila).}$$

Quesito u): FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche organiche del cespite pignorato nonché della sua consistenza piuttosto contenuta, l'immobile non si presenta comodamente divisibile; **lo stesso dovrà essere alienato in un lotto unico.**

Quesito v): DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica è costituita dall'allegato n° 1, mentre la planimetria catastale dell'immobile è riportata all'allegato n° 2.

Quesito w): DIVISIBILITA'

Tenuto conto del triplice aspetto economico, materiale e funzionale del concetto di comoda divisibilità di un bene, la sottoscritta, considerate le caratteristiche organiche e la consistenza piuttosto contenuta del cespite pignorato, ritiene che **il bene staggito non possiede i requisiti di comoda divisibilità.**

Quesito x): VALORE QUOTA PIGNORATA

Il debitore detiene la quota di 1/1 della piena proprietà del bene staggito:

Valore quota pignorata: Piena proprietà (1/1) = € 30.000,00 (euro trentamila/00)

4. CONCLUSIONI

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

LOTTO UNICO:

Locale deposito in Misterbianco via dei Gerani n. 2 - N.C.E.U. Foglio 9 Particella 624 Subalterno 9, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 75, superficie catastale totale mq. 85, r.c. euro 185,92.

PREZZO BASE piena proprietà euro 40.800,00

PREZZO BASE CORRETTO piena proprietà euro 30.000,00

Catania, lì 16/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ylenia Maria Sole Costabile

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Tipologia immobile	Deposito (C/2)		
Ubicazione	Via dei Gerani n. 2, Misterbianco (CT) - piano S		
Diritto reale	proprietà per 1/1	Quota pignorata	1/1
Dati catastali	N.C.E.U.: Comune Misterbianco (CT) - Foglio 9 particella 624 sub. 9		
Conformità catastale	La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.		
Superficie commerciale	mq. 85,00		
Descrizione	Unico locale di forma rettangolare al piano seminterrato di un edificio residenziale plurifamiliare del tipo "a torre".		
Titolo edilizio	Immobile realizzato in forza di: - licenza edilizia rilasciata il 12/02/1973, pratica n. 2748, su progetto approvato il 27/12/1972.		
Conformità urbanistico-edilizia	Lo stato di fatto non corrisponde allo stato autorizzato.		
Spese di regolarizzazione catastale/edilizia	Le violazioni edilizie consistenti in: - modifiche delle aperture esterne; - frazionamento dell'intero piano seminterrato in più unità immobiliari adibite in parte a locali deposito ed in parte ad abitazione; potranno essere regolarizzate mediante una S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37 D.P.R. 380/2001 con un costo di: € 4.500,00 per S.C.I.A. in sanatoria e S.C.A. € 300,00 per aggiornamento planimetrico catastale € 1.000,00 per spese adeguamento impianti		
Spese condominiali	Nessuna		
Stato di occupazione	Occupato da terzo senza titolo		
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	- Iscrizione NN. 16254/2092 del 29/04/2019 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 26/04/2019, repertorio n. 50418/22018, rogato in Notaio Lombardo Giuseppe da Catania, a favore di Creval S.p.a., con sede in Sondrio, codice fiscale 00043260140, contro l'esecutato OMISSIS, sopra generalizzato, per euro 79.200,00 (sorte capitale euro 44.000,00), durata 15 anni. Grava sulla piena proprietà del bene in Misterbianco Foglio 9 Particella 624 Sub. 9. - Trascrizione NN. 39402/29763 del 04/08/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 07/07/2023, repertorio n. 6847 emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello di Catania, con sede in Catania, a favore di Credit Agricole Italia S.p.a., con sede in Parma, codice fiscale 02113530345 (richiedente avv. Gabriele Messina Vitrano Via G. Carducci 2 Palermo), contro l'esecutato OMISSIS, sopra generalizzato. Grava sulla piena proprietà del bene in Misterbianco Foglio 9 Particella 624 Sub. 9 con unità precedente identificata da Foglio 9 Particella 467 Sub. 9.		
Continuità trascrizioni	SI		

Divisibilità	Immobile non comodamente divisibile
Valore di mercato	Euro 40.800,00 (quarantamilaottocento/00)
Prezzo base corretto	Euro 30.000,00 (trentamila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

