



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PERIZIA ESTIMATIVA



PROCEDIMENTO ESECUTIVO E.I. **RG 460/2021**

GIUDICE Dott.ssa Venera Fazio



CREDITORE PROCEDENTE “**G.L.**” ##

##

DEBITORE ESECUTATO “**M.F.A.**” ##

##

CREDITORE INTERVENUTO “**C.A.I.**” ##

##

CREDITORE INTERVENUTO “**S.S.**” ##

##

GENERALITA' DELL'ESPERTO Dott. Arch. Sebastiano Caggegi

CONFERIMENTO INCARICO con provvedimento del 02 settembre 2024
notificato in data 04/09/2024 e GIURAMENTO effettuato il 06 settembre 2024

TERMINE COMPLESSIVO concesso giorni 120

DATA DEPOSITO DELLA CTU 23 dicembre 2024



Indice

1. Premessa	pag. 04
2. Risposte ai Quesiti di cui al mandato del 02/09/2024	
punto A) - Identificazione dei beni pignorati	pag. 10
punto B) - Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento	pag. 14
punto C) - Titolarità dei beni	pag. 14
punto D) - Provenienza dei beni	pag. 14
punto E) - Segnalazione per incompletezza documentazione	pag. 15
punto F) - Formalità da cancellare alla vendita	pag. 15
punto G) - Identificazione catastale /aggiornamento catastali ...	pag. 17
punto H) - Destinazione urbanistica eventuale certificato	pag. 18
punto I) - Conformità urbanistica da accertamento	pag. 18
punto J) - Eventuale sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n.380/2001 ed istanze di condono presentate	pag. 20
punto K) - Eventuale istanza di condono ai sensi dell' art.40 della L 47/85 ovvero dell'art.46 del D.P.R. 380/01 oppure sanabili/condonabili ai sensi del D.L. 269/03 ...	pag. 20
punto L) - Eventuali abuso non sanabile ed adempimenti	pag. 21
punto M) - Formalità, vincoli e oneri anche condominiali sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 21
punto N) - Formalità, vincoli e oneri anche condominiali che saranno cancellati e inopponibili all'acquirente	pag. 22
punto O) - Beni pignorati gravati da censo, livello, uso civico	pag. 22
punto P) - Spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie deliberate o condominiali non pagate .	pag. 22
punto Q) - Detenzione immobili	pag. 22
punto R) - Elenco immobili ed elementi utili per la vendita	pag. 23
punto S) - Valore di mercato degli immobili e riduzioni	pag. 25
punto T) - Riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	pag. 29
punto U) - Indicazione per procedere alla vendita in lotto unico o lotti separati	pag. 29
punto V) - Documentazione fotografica e planimetrie	pag. 30
punto W) - Eventuale bene indiviso e valutazione della quota di pertinenza del debitore e divisibilità del bene	pag. 31
punto X) - Progetto di divisione in natura per più beni pignorati in quota	pag. 31
3. Conclusioni	pag. 32

ELENCO degli **ALLEGATI** alla C.T.U.



ALLEGATO 1 - Documentazione Fotografica

- Foto da 01 a 54 dell'abitazione in villini, di fatto villino bifamiliare, sita in Pedara (CT), Via Galileo Galilei n. 16 composto da porzione di fabbricato a due elevazioni fuori terra (piano terra e primo);

ALLEGATO 2 - Documentazione Sopralluogo e comunicazioni

- Verbale di Sopralluogo effettuato in data del 10/10/2024;
- Comunicazioni C.T.U. effettuate alle parti con allegate ricevute di invio e avvenuta consegna;

ALLEGATO 3 - Planimetrie Stato di Fatto e Doc. Catastale

- Abitazione in villini sita in Pedara (CT) censita presso il c. f. dello stesso comune al foglio 18, part. 310, sub. 2, Via Galileo Galilei n. 16, piano T-1, cat. A/7: 1) Planimetria stato di fatto; 2) Inquadramento planimetrico; 3) Planimetria catastale; 4) Elaborato planimetrico; 5) Elenco immobili; 6) Visura storica; 7) Mappa catastale;

ALLEGATO 4 - Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni

- Ispezione Ipotecaria sul bene immobile censito presso il c.f. del Comune di Pedara (CT) al fg. 18, part. 310, sub. 2 con note allegate;
- Ispezione Ipotecaria sul debitore esecutato quale soggetto intestatario del bene immobile pignorato;

ALLEGATO 5 - Regolarità Edilizia e richiesta accesso atti

- Concessione edilizia in variante rilasciata in data 14 maggio 1998 con elaborati grafici allegati alla stessa e originaria concessione edilizia rilasciata il 27 dicembre 1989, pratica edilizia n. 9/89;
- Certificato di conformità rilasciato dal Genio Civile di Catania in data 5 dicembre 2001;
- Autorizzazione allo scarico rilasciata in data 25 novembre 2022 in merito all'intero edificio;
- Dichiarazione di vincolo a parcheggio con asservimento di area redatto in data 18 dicembre 1989 e registrato in data 21 dicembre 1989;
- Mappa destinazione urbanistica del lotto
- Richiesta accesso atti inviata al Comune di Pedara (CT) a mezzo posta certificata in data 19/10/2024, prot. n. 0024913 del 21/10/2024;

ALLEGATO 6 - Titolo di proprietà

- Titolo di proprietà - Atto di compravendita del 13 gennaio 1999, rep. 29954 racc. 4855.

1. PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 02/09/2024, notificato in data 04/09/2024 e

successivo giuramento effettato in data 06/09/2024, il Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa Venera Fazio nominava il sottoscritto Dott. Arch. Sebastiano Caggegi in

qualità di C.T.U., iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di

Catania al n. 4714 nonché all'Ordine degli Architetti al n.1198 della Provincia di

Catania, nel procedimento esecutivo immobiliare n. R.G. 460/2021 promosso da

“G.L.” ## ## contro il debitore esecutato **“M.F.A.”**

con intervento del creditore con ipoteca volontaria

di I° grado **“C.A.I.”** ## ## e del creditore con ipoteca

di II° grado, **“S.S.”** ## ## ##.

Quesiti del mandato conferito:

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

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

c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita 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 di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;
- 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 del D.P.R. 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, comma 6° della Legge n.47/85 o dell'art.46, comma 5°, del D.P.R. n.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 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);
- r) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le**

operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

- w) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

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

Per adempiere al mandato conferito, il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico ha consultato il fascicolo telematico della procedura esecutiva ed ha effettuato una disamina della documentazione ivi contenuta, come previsto dal mandato.

In data 17/09/2024, a mezzo posta certificata, sono state inviate le comunicazioni alle parti chiedendo, nello specifico, al debitore esecutato la disponibilità per accedere presso l'immobile pignorato descritto agli atti come abitazione in villini, sita in Pedara (CT) presso la Via Galileo Galilei n. 16,

individuata presso il c. f. al foglio 18, particella 310, sub 2, categoria A/7,

consistenza 8 vani, pignorata per l'intera quota della proprietà con relativi

accessori, pertinenze e frutti. Il debitore esecutato, con comunicazione

telefonica e mail certificata, ha fatto presenta che il bene pignorato è nella

disponibilità della ex coniuge "R.S." ## ## nella qualità di

assegnataria della casa familiare ed inoltre ha fatto presente, a mezzo pec, di

voler ricevere le comunicazioni afferenti alla procedura esecutiva alla mail

certificata della ditta allo stesso intestata ovvero

##. (cfr. "Allegato 2" -

Documentazione sopralluogo e comunicazioni)

In data 19/09/2024 è stata inviata raccomandata a/r alla sig.ra "R.S."

al fine concordare la data del sopralluogo presso

l'immobile pignorato. La nota inviata è stata riscontrata dall'Avv. Domenico

Fabiano che ha fornito, per conto della suddetta, il numero di telefono della

sig.ra "R.S." ## ## ##. Dopo avere contattato la stessa, è stata

fissata la data del sopralluogo per il giorno 10/10/2024 alle ore 16.30 ed inoltre,

in data 27/09/2024, è stata inviata comunicata alle parti al fine di prenderne

atto.

Il giorno del sopralluogo, giunto sul posto, in presenza della sig.ra "R.S."

è stato effettuato il rilievo planimetrico e fotografico

del bene immobile pignorato composto da abitazione in villini con terreno di

pertinenza, costituito dalla metà di un villino bifamiliare, avente due elevazioni

fuori terra (piano terra e primo) come sopra descritto in merito all'ubicazione e

dati catastali.

Alle ore 17,30 è stata chiusa l'attività delle operazioni peritali afferenti al sopralluogo rinviando il prosieguo, se necessario, ad altra data da concordare.

È stato inoltre redatto il verbale di sopralluogo nel quale la sig.ra "R.S."

[REDACTED] ## ha eletto come domicilio per le comunicazioni

afferenenti alla procedura la mail certificata dell'Avv. Domenico Fabiano ovvero

[REDACTED] ##. (cfr. "Allegato 2" -

Documentazione sopralluogo e comunicazioni)

Sono state inoltre esperite le ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti l'immobile in oggetto.

Pertanto, esperite le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche

al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato, vengono rassegnate nel presente elaborato le risultanze corredate della necessaria documentazione.

2. RISPOSTE AI QUESITI DI CUI ALL'INCARICO del 02/09/2024 che riportano le

lettere corrispondenti ai vari punti del mandato:

PUNTO A) Identificazione beni pignorati / confini / descrizione dell'immobile pignorato, secondo quanto riscontrato in sede del sopralluogo.

punto A.1 - **IDENTIFICAZIONE** del bene pignorato.

- L'atto di pignoramento eseguito su istanza di "G.L." ## [REDACTED]

[REDACTED] in data 08/07/2021, con notifica avvenuta in data 08/07/2021 con deposito presso la Casa Comunale per irreperibilità del debitore esecutato nell'ultima residenza in atti, trascritto in data 12/08/2021 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai numeri 38575/29143 (reg. gen./reg. part.), repertorio n. 5435/2021, ha indicato quale bene pignorato la piena proprietà sull'immobile sotto riportato in ditta al debitore esecutato "M.F.A." ## [REDACTED]

[REDACTED] ## ovvero:

Abitazione in villini, sita in Pedara (CT) presso la Via Galileo Galilei n. 16, individuata presso il catasto fabbricati del Comune di Pedara (CT) al foglio 18, particella 310, sub 2, categoria A/7, consistenza 8 vani.

- o Pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della proprietà spettante al debitore

esecutato con relativi accessori, pertinenze e frutti.

- In data 10/12/2021 risulta intervenuto il creditore "S.S." ##

garantito da ipoteca giudiziale iscritta in data 20/11/2019 con **ipoteca di II° grado** (cfr. relazione ex art. 567 C.p.c. datata 07/10/2021).

- In data 21/11/2023 risulta intervenuto il creditore "C.A.I." ##

garantito da ipoteca volontaria iscritta in data 27/07/2015 con ipoteca di I° grado (cfr. relazione ex art. 567 C.p.c. datata 07/10/2021). Ai fini

della legittimazione è stato dichiarato che "con atto di fusione per incorporazione, ricevuto dal Notaio "F.Z." ## di Milano del 18

giugno 2018, rep. 71319, il "C.S." ## è stato incorporato nel "C.V." ## con decorrenza dei relativi effetti dal

25 giugno 2018. Con successivo atto di fusione del 12 aprile 2022, ai rogiti del Notaio "M.F." ## di Milano, rep. 6926, ha avuto luogo la fusione

delle società "C.A.I." ## e "C.V." ##

mediante incorporazione di quest'ultima nella prima, con decorrenza dei relativi effetti dal 24 aprile 2022.

punto A.2 - **LA CERTIFICAZIONE NOTARILE** sostitutiva del certificato ipocatastale

redatta dal Notaio "C.T." ## in data 07/10/2021, ai sensi

dell'art. 567 del c.p.c., descrive l'immobile oggetto dell'esecuzione come riportato nell'atto di pignoramento e riporta, oltre alle formalità pregiudizievoli

sopra descritte, anche la formalità relativa al **provvedimento di assegnazione in**

godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Catania il 28 aprile 2021,

rep. 18.423/2019, trascritto nei RR.II. di Catania il 18 maggio 2021 ai nn.

22241/16667, in favore di "R.S." ## e a carico del debitore

esecutato "M.F.A." ##. (cfr. Certificazione Notarile in

atti del 07/10/2021)

punto A.3 - **DI FATTO** il bene pignorato rappresenta un:

- **Abitazione in villini** con terreno di pertinenza, costituito dalla metà di un villino bifamiliare, avente due elevazioni fuori terra (piano terra e primo) sita in Pedara (CT), con accesso da Via Galileo Galilei n. 16, censita presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al **foglio 18, part. 310, sub. 2**, Via Galileo Galilei n. 16, piano T-1, cat. A/7 classe 4, consistenza catastale 8 vani, superficie catastale totale 182 mq, escluso aree scoperte 173 mq, rendita 846,99 euro.

punto A.4 - **CONFINI** del bene pignorato.

- L'immobile confina nell'insieme: a nord con altro immobile censito alla part. 309 dello stesso foglio; a sud con altra unità immobiliare dello stesso edificio censita al sub. 1 dello stesso foglio e particella; a est con Via Galileo Galilei; a ovest con altro terreno censito alla part. 19 dello stesso foglio. (cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di fatto del bene immobile)

punto A.5 - **DESCRIZIONE** del bene pignorato.

- L'immobile è composto da un'abitazione in villini con terreno di pertinenza, costituito dalla metà di un villino bifamiliare, avente due elevazioni fuori terra (piano terra e primo) sita in Pedara (CT) nella parte nord del territorio comunale con accesso da Via Galileo Galilei n. 16.

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni '80 e successivamente completato alla fine degli anni '90 con regolare concessione edilizia in variante.

Il bene pignorato è composto da una porzione dell'intero fabbricato pari alla metà, che complessivamente ospita due unità immobiliari avete caratteristiche simili ovvero abitazioni con terreno di esclusiva pertinenza con accesso diretto dalla strada principale. L'edificio (villino bifamiliare) presenta due elevazioni fuori terra, collegati da scala esterna e interna, con tetto a falde e struttura portante realizzata con travi e pilastri in calcestruzzo armato, ivi compresi i solai alleggeriti con mattoni forati; i muri di tamponamento esterno sono stati realizzati in parte

in muratura e in parte con mattoni forati con interclusa camera d'aria, mentre i

locali interni sono separati da muri di mattoni forati di 8/10 centimetri di spessore e rivestiti con intonaco civile.

La porzione di villino bifamiliare pignorato (abitazione in villini) è composta: al piano terra da un ampio vano salone con scala interna che conduce al piano superiore, una cucina/pranzo, un bagno, una lavanderia ed il disimpegno; al piano primo sono presenti tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno oltre il balcone, pari a 41,00 mq, che costeggia tutto il perimetro e consente l'accesso al piano terra tramite la scala esterna presente nel cortile. Il terreno di esclusiva pertinenza, che rappresenta la porzione della particella non occupata dall'edificio, costeggia detto immobile su tre lati per una consistenza complessiva di 640,00 mq. Detta pertinenza esterna risulta adibita: in parte a corte pavimentata pari a 122,00 mq; in parte a corte giardino pari a 454,00 mq ove risulta realizzata una piccola piscina prefabbricata; in parte a tettoia pari a 64,00 mq. Sia la tettoia che la piscina risultano realizzate senza autorizzazione e per esse non si potrà effettuare la regolarizzazione poiché non rispettano le distanze minime dal confine. Per detti interventi si provvederà a stimare i costi da sostenere per la rimozione che verranno decurtati dal valore dell'immobile.

- La superficie netta rilevata dallo stato di fatto è risultata: di 75,00 mq al piano terra; di 70,40 mq al piano primo il tutto oltre le pertinenze esterne. La superficie linda rilevata dallo stato di fatto è risultata: di 86,00 mq al piano terra; di 82,00 mq al piano primo, esclusa la scala interna conteggiata una sola volta, oltre le pertinenze esterne composte: al piano terra dalla corte pavimentata pari a 122,00 mq e dalla corte giardino pari a 518,00 mq comprensiva delle pertinenze sterne non regolarizzabili quali area adibita a piscina e tettoia; al piano primo dal balcone pari a 41,00 mq. (cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di

fatto)

■ Ai fini della valutazione dell'immobile pignorato si farà riferimento alla superficie autorizzata con i titoli edilizi riscontrati in sede di accertamento presso l'ufficio tecnico comunale. Gli interventi effettuati in assenza di titoli edilizi e non regolarizzabili non saranno oggetto di valutazione, per essi si provvederà a stimare i costi da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi (ultimo titolo edilizio) come meglio relazionato al "punto I)" della presente perizia estimativa.

(cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di fatto; "Allegato 5" Regolarità Edilizia)

PUNTO B)

Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

■ I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare indicato al "punto A.1" risultano corretti come anche indicati nella trascrizione del pignoramento immobiliare.

PUNTO C)

Titolarità del bene.

■ Il bene immobile pignorato risulta di proprietà del debitore esecutato "M.F.A." ## [REDACTED] ## per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà in virtù dell'atto di compravendita del 13 gennaio 1999 a rogito Notaio "S.T." ## [REDACTED] ##, rep. 29.954 e racc. 4.855, trascritto in data 02 febbraio 1999 ai nn. 3983/3216 da potere di "G.GI." ## [REDACTED] ## e "G.GA." ## [REDACTED] ##. (cfr. "Allegato 6" Titolo di proprietà e Certificazione Notarile in atti del 07/10/2021)

PUNTO D)

Provenienza del bene.

■ A "G.GI." ## [REDACTED] ## e "G.GA." ## [REDACTED] ## risulta pervenuto per averlo edificato sulla particella di terreno di proprietà censito al foglio 18, part. 310 del Comune di Pedara (CT) all'epoca sito in Via Archimede n. 75 come riscontrato dalla consultazione della

concessione edilizia rilasciata il 27 dicembre 1989, in merito alla pratica edilizia

n. 9/89. (cfr. "Allegato 5" Regolarità Edilizia)



PUNTO E) Segnalazioni al Giudice.

- Nulla da segnalare con riferimento alla completezza della documentazione prodotta dal creditore precedente.

Si segnala al G.E. la formalità gravante sul bene immobile relativa al **provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare** emesso dal Tribunale di Catania il 28 aprile 2021, rep. 18.423/2019 e trascritto nei RR.II. di Catania il 18 maggio 2021 ai nn. 22241/16667 in favore di "R.S." ## [REDACTED]
e a carico del debitore esecutato "M.F.A." ## [REDACTED]
[REDACTED] ##. (cfr. Certificazione Notarile in atti del 07/10/2021)

PUNTO F) Formalità trascrizioni ed iscrizioni sui beni immobili esistenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania (cfr. "Allegato 4" Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni).

- **FORMALITA'** sul **bene immobile** censito presso il catasto fabbricati del Comune di Pedara (CT) al foglio 18, part. 310, sub. 2.
 - **ISCRIZIONE** del 27/07/2015 - Reg. Part. 3167 Reg. Gen. 27814 - Pubblico ufficiale Notaio "B.G." ## [REDACTED] ##, Repertorio 6628/4413 del 24/07/2015 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di "C.S." ## [REDACTED] ## contro il debitore esecutato "M.F.A." ## [REDACTED] ## per il montante ipotecario di euro 260.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 130.000,00 per la durata di 15 anni gravante sul bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva;

- Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento poiché "C.S." ## [REDACTED] ## è stato incorporato nel "C.V."

[REDACTED] ## e successivamente ha avuto luogo la

fusione di "C.V." ## [REDACTED] ## nella società "C.A.I."

[REDACTED] ## ## che risulta essere creditore intervenuto,

nella presente esecuzione immobiliare, con ipoteca volontaria di I° grado;

- ISCRIZIONE del 20/11/2019 - Reg. Part. 6090 Reg. Gen. 46947 - Pubblico

ufficiale Tribunale di Catania, Rep. 3483 del 26/06/2019 - **IPOTECA GIUDIZIALE**

derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di "S.S." ## [REDACTED] ##

contro il debitore esecutato "M.F.A." ## [REDACTED] ## per il

montante ipotecario di euro 10.000,00 di cui euro 5.060,00 per capitale in forza

del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania il 26/06/2019, rep. 3.483

gravante sul bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva;

- Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento

poiché "S.S." ## [REDACTED] ## ## risulta essere creditore intervenuto, nella
presente esecuzione immobiliare, con ipoteca giudiziale di II° grado;

- ISCRIZIONE del 16/03/2020 - Reg. Part. 1224 Reg. Gen. 14608 - Pubblico

ufficiale Tribunale Ordinario di Milano, Rep. 19.910/2019 del 14/05/2019 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di "G.L."

[REDACTED] ## ## contro il debitore esecutato "M.F.A." ## [REDACTED]

[REDACTED] ## per il montante ipotecario di euro 61.523,00 di cui euro

46.142,74 per capitale in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di

Milano il 14/05/2019, rep. 19.910/2019 gravante sul bene immobile oggetto della

presente procedura esecutiva;

- Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento

poiché "G.L." ## [REDACTED] ## ## risulta essere creditore
precedente, nella presente esecuzione immobiliare, con ipoteca
giudiziale di II° grado;

- TRASCRIZIONE del 12/08/2021 – Reg. Part. 29143 Reg. Gen. 38575 - Pubblico

CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** afferente alla **presente**

esecuzione immobiliare a favore di "G.L." ## [REDACTED] ## contro il debitore esecutato "M.F.A." ## [REDACTED] ## gravante sul bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva;

- o Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento poiché afferente alla presente esecuzione immobiliare.

► **FORMALITA'** sul **debitore esecutato** "M.F.A." ## [REDACTED] ## con riferimento al bene immobile oggetto dell'esecuzione.

- Risultano le stesse formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) sopra riportate in merito al bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

► Si segnala al G.E. la **FORMALITA'** riscontrata sul bene immobile e sul debitore esecutato relativa al provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare ovvero:

▪ TRASCRIZIONE del 18/05/2021 - Reg. Part. 16667 Registro Generale 22241 - Pubblico ufficiale Tribunale di Catania, Rep. 18423/2019 del 28/04/2021 - ATTO GIUDIZIARIO - **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE** in favore di "R.S." ## [REDACTED] ## contro il debitore esecutato "M.F.A." ## [REDACTED] ## ##.

PUNTO G) Dati catastali / eventuale aggiornamento atti catastali.

- Il bene immobile pignorato risulta censito presso il catasto fabbricati del Comune di Pedara (CT) al **foglio 18, part. 310, sub. 2**, Via Galileo Galilei n. 16, piano T-1, cat. A/7, classe 4, consistenza catastale 8 vani, superficie catastale totale 182 mq, escluso aree scoperte 173 mq, rendita 846,99 euro;

- o L'immobile risulta in ditta catastale al debitore esecutato "M.F.A." ## [REDACTED] ##

per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà. (cfr.



"Allegato 3" Visura storica catastale del bene immobile)



- La **documentazione catastale** del bene immobile pignorato risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto riscontrato in sede del sopralluogo al netto degli interventi realizzati senza autorizzazione e non regolarizzabili, in merito si rimanda a quanto relazionato al "punto I)" della presente perizia estimativa ove sono stati stimati i costi da sostenere per la loro rimozione. (cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di fatto e Planimetria catastale del bene immobile)



PUNTO H) Destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

- L'edificio è ubicato nel Comune di Pedara (CT) nella parte nord del territorio comunale, all'interno della zona destinata dal P.R.G. vigente a Z.T.O. "CBCS", ovvero adibita a edilizia stagionale. (cfr. "Allegato 5" Regolarità Edilizia)



PUNTO I) Accertamenti sulla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

- Sono state effettuate le indagini tecniche attraverso la "richiesta accesso atti", presentata al Comune di Pedara (CT) a mezzo posta certificata, inerente alla regolarità edilizia del bene immobile pignorato con richiesta di effettuare le ricerche di titoli autorizzativi richiesti oppure rilasciati tenuto conto degli estremi catastali, dell'indirizzo e delle ditte intestatarie attuali e precedenti. (cfr. "Allegato 5" Regolarità Edilizia e Richiesta accesso atti inviata al Comune di Pedara)



- Dalle ricerche effettuate è emerso che per l'immobile, realizzato alla fine degli anni '80, risulta rilasciata la Concessione Edilizia in data 27 dicembre 1989 (pratica edilizia n. 9/89). Successivamente, alla fine degli anni '90, l'immobile è stata completato in conformità alla Concessione Edilizia in Variante rilasciata in

data 14 maggio 1998 (stessa pratica edilizia n. 9/89). Dalla consultazione della

suddetta pratica edilizia risultano presentati anche: il certificato di conformità

statica, rilasciato dal Genio Civile di Catania in data 5 dicembre 2001;

l'autorizzazione allo scarico rilasciata in data 25 novembre 2022 in merito

all'intero edificio; la dichiarazione di vincolo a parcheggio con asservimento di

area redatta in data 18 dicembre 1989 e registrato in data 21 dicembre 1989.

- Dal riscontro con i grafici allegati alla concessione in variante non sono state rilevate difformità nell'immobile rispetto a quanto rilevato in sede del sopralluogo. Risultano invece realizzate, nella corte giardino, delle pertinenze esterne in assenza di titoli edilizi ovvero, nello specifico, una tettoia e una piccola piscina prefabbricata. Per dette pertinenze esterne non si potrà effettuare la regolarizzazione poiché non rispettano le distanze minime dal confine e per esse si provvederà, pertanto, a stimare i costi da sostenere per la rimozione che verranno decurtati dal valore dell'immobile.

La spesa da sostenere per la rimozione degli abusi edilizi ed il ripristino dello stato dei luoghi, come da titolo edilizio rilasciato, si stima in circa 11.400,00 euro, ovvero quale costo di massima dei lavori necessari conteggiati a 60,00 euro/mc per il complessivo volume delle opere di circa 190,00 mc (volume di demolizione tettoia/piscina), stimato quale costo per l'esecuzione dei lavori comprensivo della demolizione, del trasporto a discarica con relativi oneri e del ripristino dello stato dei luoghi. In merito alla rappresentazione grafica delle difformità si rimanda alla consultazione dell'elaborato grafico allegato dalla presente perizia estimativa. (cfr. "Allegato 3" Inquadramento planimetrico)

Per i lavori di demolizione sopra esposti nessuna spesa si prevede per competenze tecniche posto che, allo stato, sono eseguibili come edilizia libera, ovvero senza titoli edilizi, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 23/2021 che modifica la L.R. 16/2016 anche per la parte afferente alla rimozione spontanea di abusi da

eseguire in edilizia libera se non dichiarati in precedenza.

■ In sede della valutazione, a tutela dell'aggiudicatario, si decurterà dal valore del bene immobile pignorato la somma di € 11.400,00 afferente all'esecuzione dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi come da titolo edilizio rilasciato. (cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di fatto; "Allegato 5" Regolarità edilizia)

PUNTO J) Possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 per eventuali immobili abusivi.

■ In merito alle difformità rilevate nell'immobile si rimanda a quanto già relazionato al superiore punto I) ove sono state esplicite le procedure da adottare al fine di riportare l'immobile nella condizione di conformità urbanistica.

PUNTO K) Verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare per immobili pignorati nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6°, della Legge n.47/85 o dell'art.46, comma 5°, del D.P.R. n.380/01 con chiarimenti se i cespiti medesimi siano o meno sandabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003.

■ In merito a quanto richiesto con il quesito sopra riportato si rimanda a quanto già relazionato al superiore punto I) e dalla documentazione in atti si precisa che:

○ con riferimento all'art. 40, comma 6°, della Legge n.47/85 non sembrerebbe ricorrano le condizioni contemplate dalla norma posto che: l'ultimo

condono afferisce alla Legge n. 326 del 24 novembre 2003 (Conversione in legge del decreto-legge n. 269 del 30 settembre 2003); le ragioni di credito per cui si sta procedendo sono successive alla data sopra indicata;

○ con riferimento all'art. 46, comma 5°, del D.P.R. n.380/01, sembrerebbe

ricorrono le condizioni contemplate nella norma posto che la norma del

c.d. "condono a regime", tra i presupposti per la presentazione della

domanda di concessione in sanatoria non ripete la necessità delle ragioni di

credito anteriori all'entrata in vigore della legge perché, invero, l'abuso di

cui tratta può essere sanato da chiunque e in qualsiasi tempo, in caso di

doppia conformità cioè quando il bene è conforme sia agli strumenti

urbanistici vigenti al tempo dell'abuso sia a quelli vigenti al momento della

presentazione della domanda di sanatoria. Pertanto, in merito, si rimanda a

quanto relazionato al superiore punto J).

PUNTO L) Adempimenti in caso di eventuali immobili abusivi in alcun modo sanabili.

- In merito a quanto richiesto con il quesito sopra riportato si rimanda a quanto già relazionato al superiore punto I).

PUNTO M) Verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

- In merito alle ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI da cancellare con il decreto di trasferimento e che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda a quanto relazionato al punto F) ove sono stati già indicati.

- In merito agli ONERI DI NATURA CONDOMINIALE gravanti sul bene immobile si rappresenta che non rientra nella casistica sopra esposta poiché trattasi di immobile bifamiliare composto da due unità abitative. Si precisa, in merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio, che in sede di valutazione verrà applicato un adeguato "coefficiente di merito" riferito alla vetusta dell'edificio (età e qualità dell'edificio) con conseguente riduzione del valore del bene immobile in funzione dello stato di vetustà nonché di eventuali lavori necessari.

**PUNTO N)**

Verifica sull'esistenza di formalità che saranno cancellati o comunque inopponibili all'acquirente.

- In merito alle ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente si richiama quanto relazionato al punto F) ove sono stati già indicati.

► **Si segnala** inoltre al G.E. la **FORMALITA'** riscontrata sul bene immobile e sul debitore esecutato relativa al provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare ovvero:

- TRASCRIZIONE del 18/05/2021 - Reg. Part. 16667 Registro Generale 22241 -

Pubblico ufficiale Tribunale di Catania, Rep. 18423/2019 del 28/04/2021 - ATTO

GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA

FAMILIARE in favore di "R.S." ## [REDACTED] ## contro il debitore esecutato "M.F.A." ## [REDACTED] ##.

- In merito agli ONERI DI NATURA CONDOMINIALE gravanti sul bene immobile si richiama quanto relazionato al punto M).

**PUNTO O)**

Verifica per eventuali immobili gravati da censo, livello o uso civico.

- Nulla da relazionare con riferimento al quesito sopra riportato.

**PUNTO P)**

Accertamenti su spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

- In merito al quesito sopra riportato si richiama quanto già relazionato al punto M) della presente perizia estimativa.

**PUNTO Q)**

Accertamento sulla detenzione degli immobili.

- L'immobile, come anche riscontrato in sede del sopralluogo, risulta abitato da "R.S." ## [REDACTED] ## e dai figli minorenni giusto **provvedimento di**



assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di



Catania il 28 aprile 2021, rep. 18.423/2019, trascritto nei RR.II. di Catania il 18



maggio 2021 ai nn. 22241/16667, in favore di "R.S." ##

##

contro del debitore esecutato "M.F.A." ##

##. (cfr.

Certificazione Notarile *in atti del 07/10/2021*)



PUNTO R) *Elenco immobili ed elementi utili per le operazioni di vendita.*

■ L'immobile è composto da un'abitazione in villini con terreno di pertinenza, costituito dalla metà di un villino bifamiliare, avente due elevazioni fuori terra (piano terra e primo) sita in Pedara (CT) nella parte nord del territorio comunale con accesso da Via Galileo Galilei n. 16. Si rimanda a quanto relazionato al punto "A.5" per la descrizione completa del bene immobile; al punto "G" in merito ai dati catastali ed eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al punto "I" ai fini della regolarità edilizia, della conformità e delle eventuali difformità riscontrate nel bene pignorato nonché la possibilità di regolarizzazione; al punto "M" in merito agli oneri di natura condominiale.

■ La superficie netta rilevata dallo stato di fatto è pari a 75,00 mq al piano terra e 70,40 mq al piano primo il tutto oltre le pertinenze esterne. La superficie linda rilevata dallo stato di fatto è pari a 86,00 mq al piano terra e 82,00 mq al piano primo, esclusa la scala interna conteggiata una sola volta, oltre le pertinenze esterne composte: al piano terra dalla corte pavimentata pari a 122,00 mq e dalla corte giardino pari a 518,00 mq comprensiva delle pertinenze sterne non regolarizzabili quali area adibita a piscina e tettoia; al piano primo dal balcone pari a 41,00 mq. (cfr. "Allegato 3" *Planimetria stato di fatto*)

Ai fini della valutazione dell'immobile pignorato si farà riferimento alla superficie autorizzata con la concessione edilizia in variante al netto delle pertinenze esterne realizzate in assenza di autorizzazioni e per le quali si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, come da motivazioni sopra



esposte.

■ Consistenza e Caratteristiche - Per il computo della superficie linda commerciale verrà considerata, nel caso specifico dell'immobile, la superficie di quanto autorizzato o comunque regolarizzabile, ovvero verrà considerata: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box/garage ecc.

Descrizione	Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Lorda	Comm. Mq
piano terra	86,00	Mq	100%	86,00	Mq
piano primo	82,00	Mq	100%	82,00	Mq
balconi piano primo (pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con l'edificio/vani principale)	41,00	Mq			
di cui i primi 25 mq e l'eccedenza	25,00	Mq	30%	7,50	Mq
16,00	Mq	10%	1,60	Mq	
corte e giardino (pertinenze esclusive di ornamento unità immobiliari computate al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principale e accessori e al 2% per l'eccedenza)	640,00	Mq (122,00 + 518,00)			
di cui i primi 375 mq e l'eccedenza	375,00	Mq	10%	37,50	Mq
	265,00	Mq	2%	5,30	Mq

Superficie linda commerciale del villino _____ Totale **219,90 Mq**

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche: pavimentazione in maiolica; pareti rivestite con piastrelle in ceramica nei bagni e tinteggiate negli altri vani; soffitti tinteggiati con idropittura; infissi esterni in legno con persiane; infissi interni legno; impianto di climatizzazione funzionante con radiatori e spit; impianto elettrico realizzato sottottraccia e funzionante in tutti i vani.

L'immobile presenta uno stato di conservazione mediocre poiché presenta tracce di umidità e lesioni in alcuni vani; gli ambienti presentano, nelle finiture

ed impianti, una discreta dotazione idonea alla destinazione d'uso, con

riferimento agli impianti esistenti nessuna certificazione è stata prodotta. Il

giardino si presenta ben curato con presenza di piante ornamentali e da frutto.

PUNTO S)

Valore di ciascun immobile con riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica nonché per eventuali spese condominiali insolute ai sensi dell'ex art. 568 C.p.c. nuova formulazione.

■ La valutazione dei beni immobili verrà effettuata con il metodo di stima sintetico-comparativo che si basa sui prezzi unitari di beni simili o assimilabili nonché sulle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche. Il METODO SINTETICO-COMPARATIVO si basa su valori tipici corretti con coefficiente di merito, con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini di mercato (Valori di Mercato) confrontati con le risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale ed inoltre, quale ulteriore fonte di confronto, con le risultanze elaborate dal Borsino Immobiliare.

Per la stima del bene immobile le indagini effettuate sui prezzi unitari di beni simili o assimilabili hanno portato alle seguenti risultanze:

- Quotazioni di Mercato - Pedara (CT), zona periferica Piano Ellera e Tardaria in zone limitrofe al bene immobile in oggetto - I valori sotto riportati sono stati ricavati da indagini effettuate con atti di compravendita di immobili simili in zona e presso agenzie immobiliari che trattano immobili nella zona dove è ubicato il bene immobile in oggetto:

ville e villini "quotazione media di riferimento beni simili" €/mq 1.050,0

ville e villini "quotazione media di riferimento nuovo" €/mq 1.800,0

- Quotazioni Borsino Immobiliare - Pedara (CT), zona periferica Piano Ellera e Tardaria in zone limitrofe al bene immobile in oggetto - I valori unitari del borsino per ville e villini indicano un range di valori minimo/medio/massimo; il bene oggetto di stima si colloca nei valori pari alla media per finiture e caratteristiche.

ville e villini (normale) €/mq 750,0 (Min.) - 985,0 (Medio) - 1.220,0 (Max)

Quotazioni OMI - Pedara (CT), zona periferica Piano Ellera e Tardaria in zone limitrofe al bene immobile in oggetto - Zona D1, Microzona 3 valori riferiti al metro quadrato lordo per la vendita, ricavati da valori aggiornati al 1° Semestre del 2024.

ville e villini (normale) €/mq 1.000,0 (Min.) - 1.250,0 (Medio) - 1.500,0 (Max)

▪ Si procederà alla valutazione del bene immobile utilizzando il valore al mq ricavato dalle indagini di mercato ovvero la “quotazione media di riferimento per beni simili” pari a 1.050,00 €/mq. Detto valore di mercato, utilizzato ai fini della determinazione del valore di partenza, trova in parte conferma nelle quotazioni delle banche dati sopra riportate poiché, posto che il bene immobile risulta con caratteristiche pari alla media, colloca il bene immobile in oggetto nel “range di riferimento” dei valori medi indicati dal Borsino e dall'OMI quest'ultimi, in generale, poco aderenti alla zona in oggetto. Attraverso la quotazione al mq ricavata dalle indagini di mercato (quotazione media di riferimento per beni simili) verrà determinato il valore di partenza del bene, il quale valore, verrà corretto con gli opportuni coefficienti di merito riferiti all'unità immobiliare in oggetto, nonché al fabbricato.

o Visto quanto sopra esposto, ritenuto congruo il valore di partenza al mq sopra riportato, poiché aderente al bene da stimare nonché riferito alla tipologia di bene immobile simili/assimilabili, si ottiene la seguente valutazione:

✓ essendo la superficie linda commerciale del bene immobile di 219,90 mq si ha un valore di partenza di (mq 219,90 x €/mq 1.050,00) = 230.895,00 euro.

Il valore sopra riportato verrà corretto in funzione dei coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche della zona (livello dei servizi, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici,), caratteristiche intrinseche dell'edificio (età e qualità dell'edificio), caratteristiche ambientali intrinseche dell'unità immobiliare (quota rispetto al piano, luminosità, spazi scoperti), nonché delle caratteristiche delle unità

immobiliari (finitura, livello tecnologico, stato di conservazione). Pertanto,

moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di merito si ha:

(1) posizionali estrinseche (pari al valore di riferimento per ubicazione)

1,00

(2) intrinseche edificio (oltre i 25 anni in mediocre stato di manutenzione, pertanto, inferiore al valore di riferimento poiché necessita di interventi di manutenzione straordinaria)

0,80

(3) ambientali intrinseche dell'unità immobiliare (pari al valore di riferimento ovvero in linea con la tipologia di immobili simili/assimilabili poiché unità immobiliare indipendente con buona esposizione e luminosità circondata da corte/giardino di pertinenze)

1,00

(4) caratteristiche tecnologiche e funzionali (pari al valore di riferimento poiché con discreta dotazione ovvero in linea con la tipologia di immobili simili/assimilabili)

1,00

(5) stato di conservazione e manutenzione (inferiore al valore di riferimento poiché in mediocre condizioni)

0,80

Coefficiente di merito finale = (1)x(2)x(3)x(4)x(5) 0,6400

Quindi si ha una stima di € 147.772,00 (euro 230.895,00 x 0,6400 coefficiente di merito finale) quale valore del bene immobile nelle condizioni di generale

regolarità edilizia e normali condizioni del bene, pertanto: ► considerato quanto riportato al "Punto G" non si dovrà effettuare nessuna riduzione per

l'aggiornamento della documentazione catastale; ► considerato quanto riportato al "Punto I" si dovrà effettuare una riduzione pari a euro 11.400,00 per

l'esecuzione dei lavori di rimozione delle pertinenze esterne realizzate in assenza di titoli edilizi e non regolarizzabili nonché il ripristino dello stato dei luoghi come

da originario titolo edilizio rilasciato; ► considerato quanto riportato al punto T)

si ritiene opportuno applicare la riduzione prevista per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto pari al 20% del valore originario (euro 147.772,00) in cifra

tonda di euro 29.500,00 che servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

■ Il **VALORE di vendita dell'abitazione in villini** con terreno di pertinenza, costituito dalla metà di un villino bifamiliare, risulta nella sua interezza e in piena proprietà, al netto delle detrazioni, euro 106.872,00 ovvero **in cifra tonda** pari a €

106.800,00 [euro 147.772,00 valore originario - euro 40.900,00 riduzioni (euro 11.400,00 + euro 29.500,00)].

Al valore originario del bene immobile pignorato pari a 147.772,00 euro è stato sottratto l'importo di euro 40.900,00 quali somme afferenti in parte alla regolarità edilizia ed in parte alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Con riferimento agli oneri condominiali non è stata apportata nessuna riduzione posto che trattasi di un edificio bifamiliare, come riportato al "Punto M" ed in merito si rimanda a quanto nello stesso punto relazionato.

In merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio si precisa che, in sede di valutazione è stato applicato un adeguato coefficiente di merito riferito alla vetusta dell'edificio (età e qualità dell'edificio) con conseguente riduzione del valore dell'immobile in funzione dello stato di vetustà del fabbricato nonché di eventuali lavori necessari.

Si evidenzia al G.E. in merito alla **valutazione effettuata** che il bene immobile pignorato è stato stimato per il diritto della piena proprietà considerandolo come libero poiché il **provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare** gravante sullo stesso, emesso dal Tribunale di Catania in favore del coniuge del debitore esecutato e dei figli minorenni, **non risulta opponibile alla procedura esecutiva** poiché il creditore procedente e i creditori intervenuti hanno iscritto ipoteche in data antecedente alla trascrizione del suddetto provvedimento di assegnazione (trascritto nei RR.II. di Catania in data 18/05/2021 ai nn. 22241/16667).

Invero, il principio delle trascrizioni statuito dalla Cassazione civ., sez. III, con la sentenza n. 12387 del 15 aprile 2022, esclude ogni profilo di assimilabilità del diritto dell'assegnatario a quello del conduttore pertanto, l'assegnazione della casa familiare risulta essere opponibile, solo ed esclusivamente, a coloro che

hanno acquistato diritti in base ad atti trascritti dopo la trascrizione del

provvedimento di assegnazione che l'ha disposta.

L'immobile pignorato pertanto, tenuto conto delle ipoteche iscritte in data antecedente, è stato stimato per il diritto della piena proprietà senza apportare alcuna riduzione afferente al suddetto provvedimento al fine di salvaguardare le ragioni dei creditori che hanno iscritto ipoteca prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione (giusta previsione dell'art. 2812, comma 1 c.c.).

In merito all'opponibilità del provvedimento di assegnazione agli atti esecutivi si evidenzia anche quanto statuito dalla Cassazione civ. con la sentenza n. 7776 del 20 aprile 2016. **In merito alla valutazione effettuata**, per le motivazioni sopra esposte, **si rimanda al G.E. di statuire qualora necessario**, il sottoscritto si rende disponibile ad effettuare integrazioni secondo le eventuali disposizioni che riceverà.

PUNTO T Riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

■ Al valore dell'immobile riportato al punto "S" è già stata sottratta la somma in cifra tonda di 29.500,00 euro quale riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, che si è ritenuto opportuno applicare nella misura del 20% sul valore originario del bene immobile (di 147.772,00 euro) e servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

PUNTO U Indicazione sull'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati con spiegazione sulle ragioni.

■ Si dovrà procedere alla vendita in **unico lotto** del bene immobile poiché trattasi di un singolo immobile pignorato per l'intera quota di proprietà.

LOTTO UNICO composto dall'**abitazione in villini** con terreno di pertinenza,

costituito dalla metà di un villino bifamiliare, sita in Pedara (CT) con accesso carrabile e pedonale dalla Via Galileo Galilei n. 16, censita presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al **foglio 18, part. 310, sub. 2**, Via Galileo Galilei n. 16, piano T-1, cat. A/7.

- Il **valore del lotto** è risultato, in cifra tonda, **€ 106.800,00** per il diritto della piena proprietà e nella sua interezza.

Il pignoramento grave sull'immobile per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà spettante al debitore esecutato "M.F.A." # # # #.

■ Al valore originario del bene immobile pignorato pari a € 147.772,00 è stato sottratto l'importo, in cifra tonda, di euro 40.900,00 di cui: ➤ euro 11.400,00 per l'esecuzione dei lavori di rimozione delle pertinenze esterne realizzate in assenza di titoli edilizi e non regolarizzabili nonché il ripristino dello stato dei luoghi come da originario titolo edilizio rilasciato, come meglio riportato al "Punto I"; ➤ euro 29.500,00 quale riduzione prevista per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto pari al 20% del valore originario, come meglio riportato al punto T) che servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

■ Si rimanda a quanto relazionato al **punto "A.5"** per la descrizione completa del bene immobile; al **punto "E"** in merito ad eventuale segnalazione effettuata al Giudice con riferimento al bene in oggetto; al **punto "G"** in merito ai dati catastali ed eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al **punto "I"** ai fini della regolarità edilizia, della conformità, e delle eventuali difformità riscontrate nel bene pignorato nonché la possibilità di regolarizzazione; al **punto "M"** in merito agli oneri di natura condominiale; al **punto "R"** in merito agli elementi utili per le operazioni di vendita; al **punto "S"** in merito alla valutazione e le riduzioni apportate al valore di stima.

PUNTO V Documentazione fotografica esterna/interna, planimetria catastale e dello stato di fatto rilevato.

ALLEGATO 1 - Documentazione Fotografica

- Foto da 01 a 54 dell'abitazione in villini, di fatto villino bifamiliare, sita in

Pedara (CT), Via Galileo Galilei n. 16 composto da porzione di fabbricato a due elevazioni fuori terra (piano terra e primo);

ALLEGATO 3 - Planimetrie Stato di Fatto e Doc. Catastale

- Abitazione in villini sita in Pedara (CT) censita presso il c. f. dello stesso comune al foglio 18, part. 310, sub. 2, Via Galileo Galilei n. 16, piano T-1, cat. A/7: 1) Planimetria stato di fatto; 2) Inquadramento planimetrico; 3) Planimetria catastale; 4) Elaborato planimetrico; 5) Elenco immobili; 6) Visura storica; 7) Mappa catastale;

PUNTO W) Quota di pertinenza del debitore esecutato, divisibilità del bene pignorato.

- Risulta **pignorata** l'intera **quota** della **piena proprietà** spettante al debitore esecutato "M.F.A." ## pari a € 106.800,00 (centoseimilaottocento).

Note sulla divisibilità - Qualora ipotizzata la divisibilità del lotto si rappresenta che non risulta possibile poiché composto da singola unità immobiliare di medie dimensioni, costituito dalla metà di un villino bifamiliare, che non risulta frazionabile senza l'esborso di spese, anche nel rispetto dei requisiti indicati nel concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 del c.c..

PUNTO X) Progetto di divisione in natura per beni pignorati in quota e individuazione dei lotti omogenei.

- Il pignoramento grava sull'intera proprietà del bene immobile, pertanto, non necessita un progetto di divisione in natura come chiesto nel superiore quesito posto, inoltre, che non sono presenti più beni pignorati in quota.

3. CONCLUSIONI

- **L'atto di pignoramento** eseguito su istanza di "G.L." ##

in data 08/07/2021, trascritto in data 12/08/2021 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai numeri 38575/29143 (reg. gen./reg. part.), repertorio n. 5435/2021, ha indicato quale bene pignorato la piena proprietà sull'immobile sotto riportato in ditta al debitore esecutato "M.F.A."

di fatto composto da:

- ✓ **abitazione in villini** con terreno di pertinenza, costituito dalla metà di un villino bifamiliare, avente due elevazioni fuori terra (piano terra e primo) sita in Pedara (CT), con accesso da Via Galileo Galilei n. 16, censita presso il catasto fabbricati dello stesso comune al **foglio 18, particella 310, sub. 2**, Via Galileo Galilei n. 16, piano T-1, cat. A/7, classe 4, consistenza catastale 8 vani, superficie catastale totale 182 mq, escluso aree scoperte 173 mq, rendita 846,99 euro. Pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà spettante al debitore esecutato sopra riportato.

- ✓ La porzione di villino bifamiliare pignorata è composta da piano terra e piano primo con terreno di esclusiva pertinenza che costeggia detto immobile su tre lati e risulta adibito: in parte a corte pavimentata; in parte a corte giardino ove risulta realizzata una piccola piscina prefabbricata; in parte a tettoia. Sia la tettoia che la piscina risultano realizzate senza autorizzazione e per esse non si potrà effettuare la regolarizzazione poiché non rispettano le distanze minime dal confine. Per detti interventi sono stati stimati i costi da sostenere per la rimozione e sono stati decurtati dal valore dell'immobile, meglio relazionato al "punto I")

della presente perizia estimativa.

- I **dati** riportati nell'**atto di pignoramento immobiliare** indicato al "punto A.1" **risultano corretti** come anche indicati nella trascrizione del pignoramento immobiliare.

■ In merito alle **segnalazioni** effettuate al Giudice si rappresenta che non risultano segnalazioni da effettuare con riferimento alla completezza della documentazione prodotta dal creditore precedente.

■ In merito alle **formalità** si rinvia a quanto relazionato al "Punto F" ove sono state indicate le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, inoltre, non risultano segnalazioni da effettuare al Giudice in merito alla formalità.

Si segnala al G.E. la formalità gravante sul bene immobile relativa al **provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare** emesso dal Tribunale di Catania il 28 aprile 2021, rep. 18.423/2019 e trascritto nei RR.II. di Catania il 18 maggio 2021 ai nn. 22241/16667 in favore di "R.S." ##

e a carico del debitore esecutato "M.F.A."

##. (cfr. Certificazione Notarile in atti del 07/10/2021)

■ In merito alle **indicazioni per la vendita** risulta opportuno procedere alla vendita in unico lotto del bene immobile poiché trattasi di singola unità immobiliare pignorata per l'intera quota di proprietà.

■ Il **valore del lotto** risulta da porre in vendita, in cifra tonda, per **€ 106.800,00** per il diritto della piena proprietà e nella sua interezza.

✓ In merito alla valutazione effettuata **si evidenzia al G.E.** che il bene immobile pignorato è stato stimato per il diritto della piena proprietà considerandolo come libero poiché il **provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare** gravante sullo stesso, emesso dal Tribunale di Catania in favore del coniuge del debitore esecutato e dei figli minorenni, **non**

risulta opponibile alla procedura esecutiva poiché il creditore precedente e i creditori intervenuti hanno iscritto ipoteche in data antecedente alla trascrizione del suddetto provvedimento di assegnazione (trascritto nei RR.II. di Catania in data 18/05/2021 ai nn. 22241/16667).

Invero, il principio delle trascrizioni statuito dalla Cassazione civ., sez. III, con la sentenza n. 12387 del 15 aprile 2022, esclude ogni profilo di assimilabilità del diritto dell'assegnatario a quello del conduttore pertanto, l'assegnazione della casa familiare risulta essere opponibile, solo ed esclusivamente, a coloro che hanno acquistato diritti in base ad atti trascritti dopo la trascrizione del provvedimento di assegnazione che l'ha disposta.

L'immobile pignorato pertanto, tenuto conto delle ipoteche iscritte in data antecedente, è stato stimato per il diritto della piena proprietà senza apportare alcuna riduzione afferente al suddetto provvedimento al fine di salvaguardare le ragioni dei creditori che hanno iscritto ipoteca prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione (giusta previsione dell'art. 2812, comma 1 c.c.). In merito all'opponibilità del provvedimento di assegnazione agli atti esecutivi si evidenzia anche quanto statuito dalla Cassazione civ. con la sentenza n. 7776 del 20 aprile 2016. **In merito alla valutazione effettata**, per le motivazioni sopra esposte, **si rimanda al G.E. di statuire qualora necessario**, il sottoscritto si rende disponibile ad effettuare integrazioni secondo le eventuali disposizioni che riceverà.

- ✓ Al valore originario del bene immobile pignorato pari a € 147.772,00 è stato sottratto l'importo, in cifra tonda, di euro 40.900,00 di cui: ► euro 11.400,00 per l'esecuzione dei lavori di rimozione delle pertinenze esterne realizzate in assenza di titoli edilizi e non regolarizzabili nonché il ripristino dello stato dei luoghi come da originario titolo edilizio rilasciato, come meglio riportato al "Punto I"; ► euro 29.500,00 quale riduzione prevista per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto pari al 20% del valore originario, come meglio riportato al punto T) che servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

- ✓ In merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio si precisa che, in sede di valutazione è stato applicato un adeguato coefficiente

di merito riferito alla vetusta dell'edificio (età e qualità dell'edificio) con conseguente riduzione del valore dell'immobile in funzione dello stato di vetustà del fabbricato nonché di eventuali lavori necessari.

- In merito **quota di pertinenza** del debitore esecutato si rappresenta che risulta pignorata l'intera quota della piena proprietà spettante a "M.F.A." ##Micale Filippo Alberto## pari a € 106.800,00 (centoseimilaottocento).
- In merito alla **divisibilità del bene immobile**, qualora ipotizzata, si rappresenta che non risulta possibile poiché composto da singola unità immobiliare di medie dimensioni, costituito dalla metà di un villino bifamiliare, che non risulta frazionabile senza l'esborso di spese, anche nel rispetto dei requisiti indicati nel concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 del c.c..

Con la presente relazione si è cercato di fornire al Giudice dell'Esecuzione, oltre alla stima del bene, tutti i dati necessari per la vendita del bene immobile oggetto della presente esecuzione, pertanto, ritenendo di aver risposto in ogni sua parte a quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania, 23 dicembre 2024

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sebastiano Caggegi