

TRIBUNALE DI CATANIA

## SESTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°462/2023

Promossa da: [REDACTED]

Nei confronti di: [REDACTED]

## PERIZIA DI STIMA

Giudice dell'esecuzione: **dott.ssa Cristiana Delfa**

Esperto Estimatore: **dott. ing. Andrea Chiaramonte**

Allegati:

- 1) verbale di sopralluogo
- 2) elaborato fotografico
- 3) visure e planimetria catastale
- 4) visure ipotecarie
- 5) regolarità edilizia
- 6) titolo di proprietà

**dott. ing. Andrea Chiaramonte – e-mail: [sayonara60@virgilio.it](mailto:sayonara60@virgilio.it) – PEC: [andrea.chiaramonte@ingpec.eu](mailto:andrea.chiaramonte@ingpec.eu)**

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

## Indice generale

Premessa.....	8
Operazioni eseguite.....	8
Risposta ai quesiti.....	9
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.	9
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.....	9
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 expressa 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.....	10
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.....11

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.....12

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.....13

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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.....14

h) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.....15

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.....15

- j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr 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.....16
- 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^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.....16
- 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.....18
- 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.....18
- n) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.....18

- 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..... 19
- 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..... 19
- 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)..... 19
- 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 trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti..... 19
- 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'essenza 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).....22

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.....26

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.....27

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.....27

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.....27

x) Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente

possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all’apportazione verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all’intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese excessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.....27

Conclusioni.....28

Allegati.....31

1) Verbale di sopralluogo

2) Elaborato fotografico

3) Visure e planimetrie catastali

4) Visure ipotecarie

5) Regolaità edilizia

6) Titolo di proprietà



## Premessa.

Con decreto del 09/11/2024 il Giudice delle Esecuzioni immobiliari dott.ssa Cristiana Delfa ha nominato il sottoscritto dott. ing. Andrea Chiaramonte esperto estimatore nell'esecuzione iscritta al n°462 del 2023 del registro delle esecuzioni immobiliari, promossa da [REDACTED] in danno di [REDACTED]  
[REDACTED]. Con pec del 11/11/2024 è stata notificata la nomina al sottoscritto che giurava l'incarico il giorno 20/11/2024.

Il Giudice dell'Esecuzione ha concesso termine fino a 90 giorni dalla data del giuramento per il deposito della consulenza e per l'invio di copia integrale della medesima alle parti.

## Operazioni eseguite.

Io sottoscritto in data 09/12/2024, mi recavo in Motta Sant'Anastasia, via Moncada n°4, alla presenza del debitore [REDACTED] e dell'avv. Annalisa Basile nominata custode giudiziario e del mio collaboratore [REDACTED]  
[REDACTED], ho eseguito un minuzioso sopralluogo dell'immobile al primo piano destinato ad abitazione, preso misure, scattato fotografie e preso appunti in separati fogli.

Le operazioni peritali sono proseguite sull'immobile al piano terreno dello stesso fabbricato, per vedere il garage facente parte del compendio pignorato. Anche in questo caso ho eseguito un minuzioso sopralluogo, preso misure, scattato fotografie e preso appunti in separati fogli.

Sulla base degli accertamenti eseguiti ho proceduto alla stesura della presente relazione tecnica rispondendo ai quesiti posti.

## Risposta ai 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.*

Dall'esame dei documenti in possesso e da indagini eseguite ho identificato i beni pignorati:

- Immobile sito in Motta Sant'Anastasia – via Moncada n°4, piano primo, censito in Catasto al foglio 4, particella 158, subalterno 6. Confinante a nord, a est ed a ovest con corte comune, a sud con vano scala condominiale e altra ditta.
- Immobile sito in Motta Sant'Anastasia – via Moncada n°4, piano terra, censito in Catasto al foglio 4, particella 158, subalterno 7. Confinante a nord ed corte comune, a sud ed a ovest con terrapieno, a est con altra ditta e corte condominiale.

Così come riportato 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.*

In atti si legge che sono state sottoposte a pignoramento:

*"le unità immobiliari facenti parte dell'edificio sito nel Comune di Sant'Anastasia, Via Antonio Moncada n°4, già via Luna n.c.34, di proprietà per*

la quota di ½ [REDACTED], e precisamente:

- *Appartamento posto al piano primo, lato nord del corpo di fabbrica o scala "A", distinti con il numero interno 3, composto di soggiorno, tre camere da letto, accessori, sovrastante terrazza e relativa colonna d'area. Confinante nell'insieme da tre lati, nord, est, e ovest, con area su corte condominiale, a sud con vano scala e con terrazza di pertinenza di altro appartamento, salvo se altri;*

- *Locale garage posto al piano primo sottostrada della scala "A", della superficie catastale di metri quadrati 45 (quarantacinque). Confinante nell'insieme: da due lati, nord ed ovest con corte condominiale del fabbricato, a sud con terrapieno e ad est con corte condominiale del fabbricato ed in parte con garage sub. 8, salvo se altri.*

*Dette unità immobiliari risultano distinte nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Motta Sant'Anastasia al foglio 4, particella 158:*

- *Sub. 6, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, R.C. Euro 469,98;*
- *Sub. 7, categoria C/6, classe 6, mq. 45, R.C. Euro 106,91.*

*con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenza. Salvo ed impregiudicato ogni diritto od azione."*

I dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione risultano coincidenti, gli immobili sono correttamente individuati.

- 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.*

Da indagini fatte e dai documenti in mio possesso, ho potuto verificare che gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente:

- immobile sito in Motta Sant'Anastasia via Antonio Moncada n°4, piano primo, censito in Catasto al foglio 4, particella 158, subalterno 6;
- immobile sito in Motta Sant'Anastasia via Antonio Moncada n°4, piano primo sottostrada, censito in Catasto al foglio 4, particella 158, subalterno 7, in regime di separazione dei beni;

sono di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per ½ di piena proprietà, e [REDACTED]

[REDACTED] per ½ di piena proprietà, in

regime di separazione dei beni.

*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.*

Gli immobili oggetto di pignoramento, come scritto al punto precedente, sono in piena proprietà dei debitori [REDACTED]

[REDACTED] per ½ di piena proprietà, e [REDACTED]

[REDACTED] per ½ di piena proprietà.

Ai quali è pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio Carmela Portale del 25/01/2011 rep.44226/8137, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 22/01/2011 ai nn.6978/9597, contro [REDACTED]

[REDACTED] per ½ di piena proprietà e [REDACTED]  
[REDACTED] per ½ della proprietà.

Ai quali è pervenuto per atto notarile di divisione a rogito Notaio Michelangelo Caruso del 04/05/2010 rep. 55300/12752, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 11/05/2010 ai nn.16857/29432, contro [REDACTED]

[REDACTED] per 1/10 di piena proprietà,  
[REDACTED] per 2/10 di piena proprietà,  
[REDACTED] per 2/10 di piena proprietà.

Ai quali è pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio Michelangelo Caruso del 26/09/1995 rep. 11005, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Catania il 24/10/1995 al n.24151 contro [REDACTED]  
[REDACTED] per 1/1 di piena proprietà.

Copia dell'atto di compravendita dei debitori è riportata nell'allegato 6.

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

La documentazione presente nel fascicolo e quella da me prodotta sono sufficienti per procedere all'accertamento ed alla valutazione del bene.

*f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione e da quella prodotta dal sottoscritto, i vincoli in atto esistenti da cancellare con il decreto di trasferimento sull'immobile sono:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catania ai nn.1297/9598 del 22/02/2011, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 25/01/2011, numero di repertorio 44227/8138 Notaio Carmela Portale, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], contro [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED]. Capitale €261.600,00, di cui € 174.400,01 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 30 anni.
- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catania ai nn.3738/29278 del 19/07/2019, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], contro [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]; per €13.500,00 di cui € 12.820,59. Tribunale di Catania del 04/07/2017 rep.4182.
- Pignoramento immobiliare del 12/07/2023, rep.7107 emesso da Tribunale di Catania, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catania ai nn.29566/39158 il 03/08/2023, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], contro [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED]

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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono così censiti al Catasto del comune di Motta Sant'Anastasia:

- foglio 4 particella 158 subalterno 6, cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 469,98, via Luna n°34, piano 1;
- foglio 4 particella 158 subalterno 7, cat. C/6, classe 6, consistenza 45m<sup>2</sup>, rendita € 106,91, via Luna n°34, piano sottostrada.

L'indirizzo indicato nelle visure non corrisponde all'indirizzo attuale ovvero via Moncada n°4.

Sono state riscontrate delle difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto degli immobili di seguito descritte:

- appartamento fg 4 part. 158 sub 6: è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e l'eliminazione del ripostiglio con conseguente aumento della superficie balconata; è stata realizzata una veranda su parte del balcone nel prospetto est;
- garage fg.4, part. 158, sub 7: è stato realizzato un ulteriore ingresso totalmente aperto verso l'esterno senza alcun portone o serranda sul prospetto nord.

Per cui occorre presentare al Catasto le nuove planimetrie catastali.

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

Data la natura dei beni non occorre l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

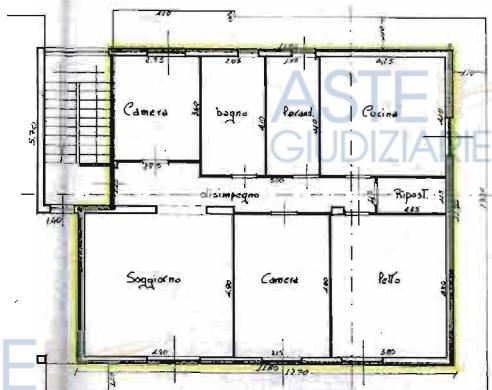
***i) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, 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.***

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio, in data 03/10/1986 prot. n°13837 è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi delle L.47/85, ed è stata ottenuta la concessione in sanatoria n°423 del 21/07/1999.

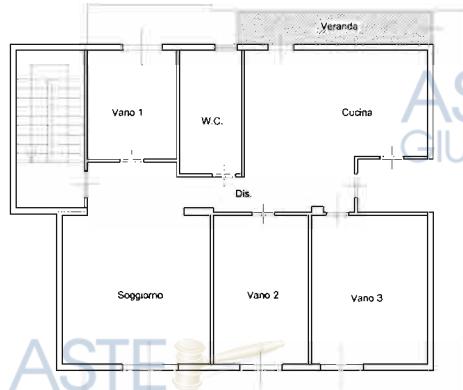
Al momento del sopralluogo risultano delle difformità rispetto alle planimetrie indicate alla concessione in sanatoria di seguito descritte:

- appartamento fg 4 part. 158 sub 6: è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e l'eliminazione del ripostiglio con conseguente aumento della superficie balconata; inoltre è stata realizzata una veranda su parte del balcone nel prospetto est;
- autorimessa fg.4, part. 158, sub 7: sul prospetto nord è stata realizzato un

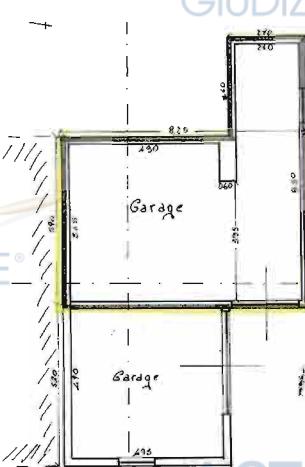
ulteriore ingresso carrabile privo di chiusure esterne.



*Appartamento - planimetria approvata*



*Appartamento - stato di fatto*



*Garage - planimetria approvata*



*Garage - stato di fatto*

- j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr 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.*

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono abusivi, le difformità riscontrate nell'appartamento possono essere sanate in quanto non costituiscono aumento di superficie abitabile e/o di volume, bensì una riduzione della superficie abitabile a favore della superficie non residenziale, anche l'apertura nel garage può essere sanata. Per la riduzione della volumetria, con aumento della superficie non residenziale e la diversa distribuzione degli spazi interni, e la realizzazione dell'apertura del garage occorre presentare un'unica SCIA in sanatoria. I costi comprensivi di competenze tecniche per la presentazione della SCIA si stimano in € 4.000,00.

Per quanto riguarda la veranda realizzata sul balcone ovest nell'appartamento, può essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 della L.R.4/2003 con una CILA, previa rimozione dei servizi e dei punti acqua. I costi per la presentazione comprensivi di competenze tecniche si stimano in € 2000,00.

*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<sup>a</sup> 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.*

Come detto al punto precedente le difformità riscontrate nell'appartamento e nel garage possono essere sanate con un'unica SCIA in sanatoria. I costi comprensivi di diritti di segreteria oblazioni e competenze tecniche si stimano in € 4.000,00.

La veranda realizzata sul balcone può essere regolarizzata con una CILA, previa rimozione dei servizi e dei punti acqua. I costi per la presentazione della pratica comprensivi di competenze tecniche si stimano in € 2000,00.

*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.*

Non risulta emessa alcuna istanza di demolizione.

*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.*

Su tutti gli immobili oggetto della presente non risultano vincoli e oneri gravanti sui beni a carico dell'acquirente.

*n) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.*

Da indagini eseguite non risulta costituito alcun condominio, non vi sono formalità, vincoli e oneri da cancellare o inopponibili all'acquirente riguardanti le parti comuni.

*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.*

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, il diritto di godimento del debitore non deriva 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.*

Gli immobili pignorati fanno parte dello stesso fabbricato, non risulta costituito alcun condominio, non sono accantonate spese per la manutenzione ordinaria, non sono state deliberate spese straordinarie.

*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.)*

Al momento del sopralluogo i beni pignorati risultavano occupati dai debitori che vi abitano.

*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.*

Ubicazione e contesto urbano – Gli immobili oggetto della presente si trovano in Motta Sant'Anastasia - via Moncada n°4 piano sottostrada e primo, in zona periferica caratterizzata da modesto traffico urbano, carente di servizi essenziali, quali opere di urbanizzazione, scuole, inoltre non risulta servita da mezzi pubblici.

Tipologia immobile – I due immobili pignorati fanno parte di un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra (foto n°1, 2, 3) e un piano sottostrada, con struttura portante in cemento armato e copertura a terrazza. L'immobile destinato a garage si trova al piano sottostrada, quello destinato a civile abitazione al primo piano. Attorno al fabbricato vi è una corte comune (foto n°4).

Accessi e confini – L'accesso al fabbricato avviene dalla corte comune dalla quale si accede direttamente al garage e tramite una scala condominiale (foto n°5) si accede all'appartamento dei debitori (foto n°6).

Il fabbricato confina a nord e ad est con corte comune, a sud con via Antonio Moncada, ad ovest con altra ditta.

Dati catastali – Immobili risultano così censiti in Catasto del comune di Motta Sant'Anastasia:

• foglio 4, particella 158, subalterno 6, cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 469,98;

- foglio 4 particella 158 subalterno 7, cat. C/6, classe 6, consistenza 45m<sup>2</sup>, rendita € 106,91.

#### Descrizione immobile piano terra fg. 4, part. 158, sub 6

Trattasi di un appartamento, costituito da un ingresso soggiorno (foto n°7), corridoio (foto n°8), 3 vani (foto n°9, 10, 11), cucina (foto n°12), bagno (foto n°13), una veranda utilizzata come lavanderia (foto n°14), ed un ampia superficie balconata (foto n°15, 16).

La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti sono rifinite con pittura, tranne il bagno e la lavanderia che sono rifiniti con maiolica alle pareti fino a 2,15m d'altezza e la cucina che è rifinita con maiolica per una striscia di 80cm lungo il piano cottura. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio con "vetro singolo" e persiane. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, l'impianto di riscaldamento è a termosifoni, non risulta alcuna iscrizione al Catasto energetico. L'altezza media dei vani è di 3,05m.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella seguente tabella:

	Superficie netta	Superficie coperta	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
appartamento	117,34 m <sup>2</sup>	129,50 m <sup>2</sup>	1,00	129,50 m <sup>2</sup>
balconi	-----	40,75 m <sup>2</sup>	0,25	10,19 m <sup>2</sup>
veranda	-----	7,59 m <sup>2</sup>	0,60	4,55 m <sup>2</sup>
<b>Totale</b>	-----	-----	-----	144,94 m <sup>2</sup>

In c.t. 144,00m<sup>2</sup>.

#### Descrizione immobile piano terra fg. 4, part. 158, sub 7

Il bene è un garage con pavimentazione in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto sono rifinite con intonaco. Non ci sono infissi interni, ha un portone sul prospetto est, sul prospetto nord la muratura esterna è parzialmente aperta, gli infissi sono in ferro, l'altezza media è di 2,10m. L'immobile è dotato di impianto elettrico non a norma, per metterlo a norma si stima un costo di €1 000,00. La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella seguente tabella:

	Superficie netta	Superficie coperta	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
Garage	46,55 m <sup>2</sup>	55,19 m <sup>2</sup>	1,00	55,19 m <sup>2</sup>

In c.t. 55,00m<sup>2</sup>.

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'essenza 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).*

La scelta del metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e riflessione, a tal proposito ho ritenuto doveroso, anche in relazione all'odierna situazione del mercato immobiliare, proporre vari metodi di stima, in modo tale da poter valutare gli immobili nel modo più sereno e coscienzioso.

I metodi qui utilizzati sono:

1) Stima sintetica – comparativa:

La stima comparativa conduce al più probabile valore di mercato, considerando gli immobili, delle stesse caratteristiche di quelli oggetto di stima, che sono stati oggetto di compravendita nell'ultimo periodo.

I parametri che sono stati presi in considerazione, riguardano sia fattori intrinseci che estrinseci, ovvero nel nostro caso: la posizione dell'immobile, che è in zona periferica della città, e la mancanza di servizi essenziali.

2) Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi di costi e ricavi attraverso cui si giunge al reddito netto, previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che a tal proposito si è assunto al 3,00%.

*Immobile piano terra fg. 4, part. 158, sub 6*

1) *stima sintetica – comparativa*

Il prezzo assunto attraverso informazioni su altri immobili della stessa epoca di costruzione, nella zona in questione, tenuto conto delle condizioni

intrinseche dell'immobile, e delle condizioni di manutenzione del fabbricato cui appartiene, è di €/m<sup>2</sup> 800,00.

Poiché l'immobile ha una superficie commerciale (al netto della superficie abusiva non sanabile) di 144,00 m<sup>2</sup> si ha:

$$\text{m}^2 144,00 \times \text{€}/\text{m}^2 800,00 = \text{€} 115.200,00$$

## 2) Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi

Da informazioni desunte per immobili analoghi nella zona, tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, può ritenersi equo un reddito lordo mensile pari a €/mese 400,00, quindi un reddito annuo lordo di:

$$\text{€}/\text{mese} 450,00 \times 12 = \text{€} 5.400,00$$

detrarre il 40% per spese di manutenzione, imposte ed altro:

$$\text{€} 5.400,00 \times 0,40 = \text{€} 2.160,00$$

reddito annuo netto:

$$\text{€} 5.400,00 - \text{€} 2.160,00 = \text{€} 3.240,00$$

considerando un tasso di capitalizzazione del 3,00% il valore dell'immobile sarà:

$$\text{€} 3.240,00 \times 100/3,00 = \text{€} 108.000,00$$

Onde evitare eventuali errori esistenti nei predetti metodi di valutazione, ritengo equo mediare i risultati arrotondando l'importo che ne risulta e assumendolo come valore di stima, ottenendo quindi:

$$(\text{€} 115.200,00 + \text{€} 108.000,00) / 2 = \text{€} 111.600,00$$

A questo importo va detratta la somma per regolarizzare la veranda, stimata in € 2000,00 e ulteriori € 2.000,00 per la SCIA, in definitiva si ha:

$$\text{€} 111.600,00 - \text{€} 2.000,00 - \text{€} 2.000,00 = 107.600,00$$

*Immobile piano terra fg. 4, part. 158, sub 7*1) *stima sintetica - comparativa*

Il prezzo assunto attraverso informazioni su altri immobili della stessa epoca di costruzione, nella zona in questione, tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile, e delle condizioni di manutenzione del fabbricato cui appartiene, è di €/m<sup>2</sup> 500,00.

Poiché l'immobile ha una superficie commerciale (al netto della superficie abusiva

non sanabile) di 55,00 m<sup>2</sup> si ha:

$$\text{m}^2 55,00 \times \text{€}/\text{m}^2 500,00 = \text{€} 27.500,00$$

2) *Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi:*

Da informazioni desunte per immobili analoghi nella zona, tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, può ritenersi equo un reddito lordo mensile pari a €/mese 100,00, quindi un reddito annuo lordo di:

$$\text{€}/\text{mese} 100,00 \times 12 = \text{€} 1.200,00$$

detrarre il 40% per spese di manutenzione, imposte ed altro:

$$\text{€} 1.200,00 \times 0,40 = \text{€} 480,00$$

reddito annuo netto:

$$\text{€} 1.200,00 - \text{€} 480,00 = \text{€} 720,00$$

considerando un tasso di capitalizzazione del 3,00% il valore dell'immobile sarà:

$$\text{€} 720,00 \times 100/3,00 = \text{€} 24.000,00$$

Onde evitare eventuali errori esistenti nei predetti metodi di valutazione, ritengo equo mediare i risultati arrotondando l'importo che ne risulta e assumendolo come valore di stima, ottenendo quindi:

$$(\text{€} 27.500,00 + \text{€} 24.000,00) / 2 = \text{€} 25.750,00$$

A questo importo va detratto € 2.000,00 per la SCIA, in definitiva si ha:

$$\text{€ } 25.750,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 23.750,00$$

Data la natura dei beni, come descritto meglio al punto u) è conveniente vendere tutti i beni in un unico lotto, per cui per sanare le difformità si può presentare un'unica SCIA per entrambi gli immobili, con un costo totale di € 4.000,00, per questo dal valore di ogni immobile determinato sono stati sottratti € 2.000,00 per la presentazione della SCIA.

*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.*

Si considera una riduzione del prezzo di mercato del 15% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, per cui si ha:

- immobile foglio 4, particella 158, subalterno 6:

$$\text{€ } 107.600,00 \times 0,85 = \text{€ } 91.460,00$$

in c.t. **€ 91.000,00**

- immobile foglio 4, particella 158, subalterno 7:

$$\text{€ } 23.750,00 \times 0,85 = \text{€ } 20.187,50$$

in c.t. **€ 20.000,00**

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

Trattasi di due immobili indipendenti facenti parte di un unico fabbricato, per cui sarebbe possibile procedere alla vendita singola di ogni immobile ma considerando l'enorme differenza di valore degli stessi ed il vantaggio che si ha

ad acquistare un appartamento comprensivo di garage, il compendio pignorato risulta di più facile appetibilità se venduto tutto insieme.

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.*

A supporto della descrizione dei beni immobiliari in oggetto, si produce – in Allegato 2 – la documentazione fotografica così distinta:

*foto 1 – Ingresso fabbricato*

*foto 9 – Vano 1*

*foto 2 – Fabbricato*

*foto 10 – Vano 2*

*foto 3 – Fabbricato*

*foto 11 – Vano 3*

*foto 4 – Corte comune*

*foto 12 – Cucina*

*foto 5 – Scala condominiale*

*foto 13 - WC*

*foto 6 – Ingresso appartamento*

*foto 14 – Veranda – Lavanderia*

*foto 7 – Ingresso/corridoio*

*foto 15 – Superficie balconata 1*

*foto 8 – Soggiorno*

*foto 16 – Superficie balconata 2*

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.*

I debitori sono gli unici proprietari dei beni oggetto della presente.

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'apporzioneamento 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.*

Come descritto al punto u) è preferibile vendere tutti gli immobili in un unico lotto.

## Conclusioni.

Il compendio pignorato, oggetto della presente perizia, è costituito da due immobili facenti parte di un fabbricato sito in Motta Sant'Anastasia, via Antonio

Moncada n°4, aventi le seguenti caratteristiche:

- immobile censito al Catasto del comune di Motta Sant'Anastasia al foglio 4, particella 158, subalterno 6, risulta occupato dai debitori, ha le seguenti caratteristiche:
  - superficie commerciale 144,00 m<sup>2</sup>;
  - il valore commerciale è di € 91.000,00;
- Immobile censito al Catasto del comune di Motta Sant'Anastasia al foglio 4, particella 158, subalterno 7, risulta utilizzato dai debitori, ha le seguenti caratteristiche:
  - superficie commerciale 55,00 m<sup>2</sup>;
  - il valore commerciale è di € 20.000,00.

Fanno parte integrante della presente n°6 allegati:

- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) elaborato fotografico;
- 3) visure e planimetrie catastali;
- 4) visure ipotecarie;
- 5) regolarità edilizia;
- 6) titolo di proprietà;

Catania 19/02/2025

L'Esperto Estimatore  
dott. ing. Andrea Chiaramonte