

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. N° 509/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da

EUDAIMONIA SPV srl

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E Dott. Venera FAZIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

II CTU

Dott. Ing. Marina PAPPALARDO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

- 1) Rilievo fotografico dei luoghi
- 2) Certificato Residenza [REDACTED]
- 3) Certificato Residenza [REDACTED]
- 4) Planimetria Catastale
- 5) Visura Storica Catastale
- 6) Verbale di Sopralluogo
- 7) Riscontro Archivio Storico comune Catania
- 8) Ispezione ipocatastale cespite pignorato
- 9) Rendicontazione "Condominio via Plebiscito n. 246"
- 10) Atto di compravendita

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla procedura esecutiva immobiliare N. 509/2022

PREMESSA

La sottoscritta *dott. ing. Marina Pappalardo*, con studio in Sant'Agata Li Battiati, via Barriera del Bosco n. 10, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A/4016, con provvedimento del 23/06/2024, nominata consulente per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 509/2022 relaziona quanto nel seguito riportato.

L'incarico conferito si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti, qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia 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 procedente;
- f) **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni** pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) **provveda alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) **indichi, previa acquisizione o aggiornamento** del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) **accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) **In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa**; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

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

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

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

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

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

p) **accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

q) **accerti se i beni pignorati siano 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 com uni, 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 mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato** per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
- u) **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto** o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v) **allegghi 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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

• SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La scrivente ingegnere Marina Pappalardo, stimatore del compendio pignorato nella procedura esecutiva n. 509/2022 R.G., giusta nomina del 23 giugno 2024, con riferimento ai beni pignorati in Catania (CT) relaziona quanto nel seguito riportato.

I beni pignorati nella procedura di interesse consistono in un appartamento posto al primo piano di uno stabile che spicca su due elevazioni sito nel comune di Catania (CT). Dalla ricognizione dei luoghi, per quello che riguarda la toponomastica stradale e l'indicazione del civico di riferimento dello stabile che ospita il bene staggito, non è emersa alcuna difformità rispetto ai dati presenti in atti.

Allo stesso tempo, la scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta al competente Ufficio Anagrafe del comune di Catania (CT), a seguito del quale è stato possibile verificare che i sigg. Debitori, hanno stabilito la propria residenza anagrafica presso l'immobile pignorato (cfr. all.to n.2, all.to n.3).

Tuttavia, ogni tentativo di contatto diretto con le stesse si è rivelato infruttuoso. Le parti eseguite, infatti, sono risultate di fatto irreperibili, rendendo impossibile l'accesso assistito all'immobile e la raccolta di informazioni di prima mano. Solo grazie alla consultazione approfondita del fascicolo

processuale, è stato possibile rinvenire un'istanza di visibilità depositata a nome del sig. [REDACTED]

Da tale documento è stato possibile risalire al nominativo del legale di riferimento, il quale, prontamente contattato, ha consentito di stabilire un contatto diretto con le parti esegutate.

In particolare, il sig. [REDACTED] si è da subito dimostrato collaborativo e disponibile, agevolando le operazioni peritali e consentendo l'accesso all'immobile in tempi rapidi.

Ulteriori difficoltà sono emerse nella verifica della regolarità urbanistica del bene. Infatti, né tra gli atti depositati in giudizio, né presso gli uffici tecnici comunali è stato inizialmente possibile rintracciare documentazione utile a identificare con precisione il numero della licenza edilizia o altri estremi del titolo abilitativo originario.

Solo grazie alla disponibilità dell'amministratrice del condominio in cui è ubicata l'unità immobiliare, che ha fornito indicazioni determinanti, è stato possibile risalire al numero di protocollo della pratica edilizia, ricostruendo così — per quanto possibile — il profilo urbanistico dell'immobile.

Alla data fissata per l'accesso ai luoghi, in presenza del solo sig. [REDACTED], il quale ha assunto un atteggiamento sollecito e collaborativo, la scrivente C.T.U. ha avuto la possibilità di effettuare l'accesso ai luoghi e di prendere visione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. In tale occasione venivano effettuate verifiche metriche e confronti tra la planimetria catastale (cfr. all.to n. 4, all.to n. 5) in possesso e lo stato di fatto riscontrato. Nella stessa sede è stato possibile anche effettuare i relativi rilievi fotografici. Il tutto come meglio riportato nel Verbale di sopralluogo n. 1 di pari data e che si allega alla presente (cfr. all.to n. 6). Le operazioni peritali hanno avuto seguito con le ricerche effettuate dalla sottoscritta C.T.U. presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Catania (CT) allo scopo di verificare le regolarità urbanistiche dei beni oggetto di stima, in particolare

- la Concessione Edilizia (rinvenuto solo il n. di pratica);
- Certificato di agibilità (NON RINVENUTO).

Pertanto, la scrivente ha provveduto ad inoltrare agli uffici tecnici comunali richiesta formale (cfr. all.to n. 7) che ad oggi è rimasta ancora inevasa.

Sono state, altresì, effettuate indagini economiche e di mercato.

Ritenuto di avere raccolto tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato conferito si rilascia la seguente relazione.

- 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;

Con provvedimento emesso dal tribunale di Catania, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania, addetto all'Ufficio Notifiche, il 6 agosto 2022 Numero di repertorio 7456 e trascritto in data 21/09/2022 - Registro Particolare 42134 Registro Generale 32325, veniva effettuato pignoramento immobiliare sui beni così catastalmente identificati:

- unità immobiliare per civile abitazione sita in Catania (CT), Via Plebiscito n.246, censita al catasto fabbricati al foglio 69, particella 347, sub 7 Natura A3 – Consistenza 4,5 vani, piano 1, per la quota di 1/2 ciascuno (cfr. all.to n.5).

Confini: L'immobile oggetto della procedura confina con proprietà terzi e spazi condominiali, salvi migliori e più esatti confini.

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,

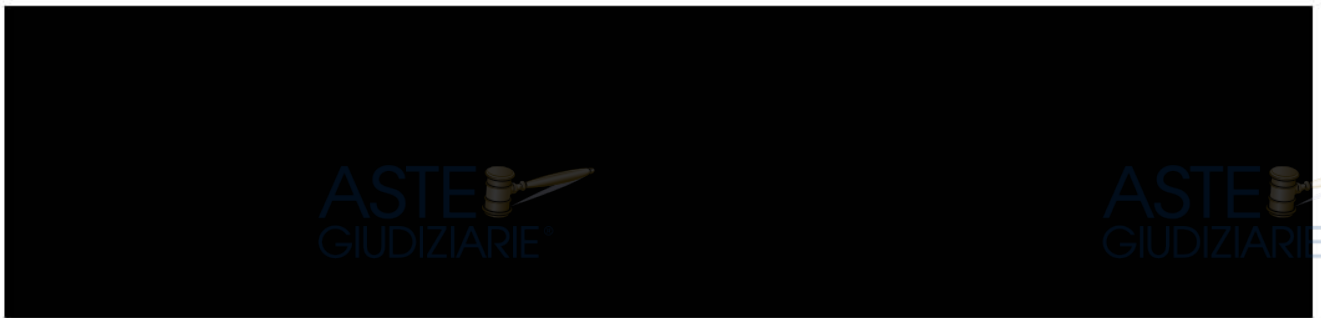
Per quello che concerne detto immobile i dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti ed il pignoramento investe quote spettanti ai sigg. Debitori.

c) + d) 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. 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.

Dall'esame della certificazione notarile presente in atti e dalla documentazione prodotta è possibile attestare la proprietà dell'immobile pignorato in capo al seguente soggetto come sotto riportato:



La quota di proprietà di 1/2 ciascuno di detto immobile è pervenuta ai sigg. Debitori a seguito di giusto atto di compravendita (cfr. all.to 2) a rogito del notaio Portale Carmela di Catania (CT) il 9 agosto 2007 rep. n. 39424/6336, trascritto nei Registri Immobiliari di Catania in data 10 agosto 2007 ai nn. 59211/334624 (cfr. all.to n. 10), da potere di soggetti terzi, estranei alla presente procedura esecutiva, i quali, a loro volta, lo aveva ricevuto in forza di giusto atto di compravendita a rogito del notaio Michele Calì di Catania (CT) del 11 novembre 1986 rep. n. 9258, trascritto nei Registri Immobiliari di Catania in data 1° dicembre 1986 ai nn. 38871/30035 anche in questo caso da potere di soggetti estranei alla procedura di interesse.

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.

Non è stata riscontrata alcuna impossibilità nel procedere al completo accertamento per la incompletezza della documentazione richiesta

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 certificazione notarile presente e dall'esame della visura ipotecaria per immobile (cfr. all.to n.8) effettuata dalla scrivente sui beni oggetto del presente procedimento esecutivo, aggiornata mediante meccanografia dal 01/10/1990 al 20/06/2025, e rilasciata dall'Agenzia del Territorio Provinciale di Catania, risulta verificata la continuità delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento.

In particolare, la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile prima descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli di cui si riporta l'elenco sintetico:

1. TRASCRIZIONE del 10/08/2007 - Registro Particolare 34624 Registro Generale 59211 Pubblico ufficiale PORTALE CARMELA Repertorio 39424/6336 del 09/08/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 10/08/2007 - Registro Particolare 16181 Registro Generale 59212 Pubblico ufficiale PORTALE CARMELA Repertorio 39425/6337 del 09/08/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 21/09/2022 - Registro Particolare 32325 Registro Generale 42134 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 7456 del 06/08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 79 del 10/01/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

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.

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano conformi con quelli emergenti dalle risultanze catastali.

Il C.T.U., durante il sopralluogo, ad eccezione delle variazioni che riguardano sostanziali difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale attuale (cfr. all. to n. 4), in atti all'Agenzia del Territorio di Catania.

Detta difformità consiste in una variazione della distribuzione planimetrica dell'appartamento con particolare riferimento alla trasformazione del terrazzo pertinenziale e nuova destinazione a vani cucina e W.C.

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

Il bene pignorato è un appartamento e, pertanto, non è necessario produrre il 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.

L'attività di verifica urbanistica relativa all'immobile oggetto della presente stima si è rivelata particolarmente complessa e articolata, in quanto, inizialmente, non è stato possibile risalire in modo

immediato e univoco agli estremi del titolo edilizio autorizzativo relativo all'immobile in esame, né tantomeno al numero di pratica edilizia ad esso afferente.

In particolare, all'interno della documentazione acquisita agli atti della procedura esecutiva non risultano presenti riferimenti specifici a concessioni edilizie, licenze o altri titoli abilitativi che attestino l'origine legittima del fabbricato. Anche l'analisi dell'atto di compravendita con il quale il bene è stato trasferito in proprietà agli attuali esecutati si è rivelata infruttuosa sotto questo profilo: nel rogito notarile, infatti, si fa generico riferimento al fatto che l'edificio risulta "costruito anteriormente al 1967", senza che venga indicato alcun elemento tecnico o documentale che consenta di suffragare tale affermazione o di accertare l'effettiva esistenza o inesistenza di un titolo edilizio originario.

È opportuno, in tal senso, operare una breve digressione di natura normativa. Prima dell'entrata in vigore della cosiddetta "Legge Ponte" n. 765 del 6 agosto 1967, che ha riformato in modo significativo la disciplina urbanistica vigente, il riferimento normativo principale era rappresentato dalla Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942. Quest'ultima imponeva l'obbligo di dotazione di strumenti urbanistici ai Comuni, ma non prevedeva l'obbligatorietà di un titolo abilitativo per l'edificazione in tutti i territori comunali, limitandosi a prescriverlo solo nei Comuni dotati di piano regolatore generale. Con l'entrata in vigore della Legge 765/67, l'obbligo di munirsi di licenza edilizia viene esteso anche ai Comuni sprovvisti di PRG, ponendo un chiaro spartiacque normativo e temporale nella disciplina edilizia. In questo contesto, il riferimento alla data del 1° settembre 1967 – giorno di entrata in vigore della riforma – assume un significato determinante nella ricostruzione della legittimità urbanistico-edilizia di un immobile. Tuttavia, è importante sottolineare che la sola qualificazione dell'immobile come "ante '67" non implica automaticamente la legittimità dello stesso, né consente di escludere la presenza (o l'assenza) di un titolo edilizio; è, anzi, doveroso, in sede estimativa, indagare ulteriormente per ricostruire l'effettiva origine del bene sotto il profilo urbanistico.

Per tale motivo, si è proceduto a un'indagine più approfondita presso l'archivio tecnico comunale, anche mediante l'esame di mappe catastali storiche, ortofoto, strumenti urbanistici d'epoca e altri atti disponibili, nel tentativo di ricostruire le fasi storiche dell'edificazione del fabbricato. Tali ricerche si sono rivelate complesse e frammentarie, a causa della vetustà dell'immobile e della carenza documentale tipica degli edifici realizzati in epoca remota.

Solo grazie a queste indagini è stato possibile acquisire parziali elementi utili a circoscrivere la probabile epoca di costruzione e a formulare un giudizio tecnico circa la conformità dell'immobile, pur in assenza di documentazione formale completa.

Infine, solo dalla consultazione del primo atto di compravendita che ha interessato l'immobile, ai rogiti del Notaio Sebastiano Caruso di Catania, del 22 gennaio 1966, rep. 252186, unitamente a nuove ricerche condotte presso l'Archivio Storico del comune di Catania ed alle indicazioni fornite dall'Amministrazione Condominiale dello Stabile, è stato possibile risalire, esclusivamente, all'identificativo del n. di pratica associato alla licenza edilizia rilasciata: **C.E. n. 2167 del 13/12/1963.**

Non è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità.

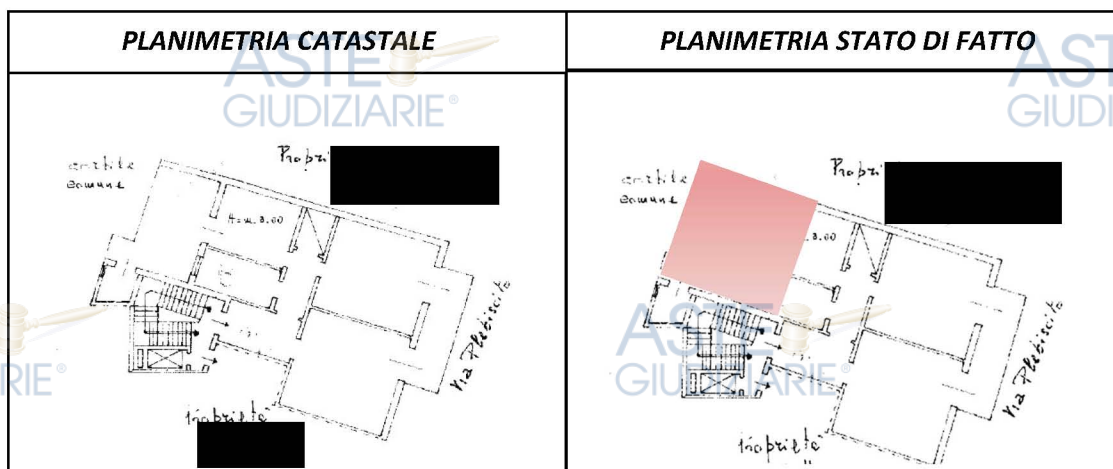
Il C.T.U., durante il sopralluogo, ha riscontrato difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale (cfr. all.to n.5), in atti all'Agenzia del Territorio di Catania. A tal riguardo, si segnala:

- l'eliminazione di alcuni tramezzi originari, contestualmente alla realizzazione di nuove partizioni interne in posizioni differenti rispetto a quelle precedenti. Tali interventi hanno comportato una variazione dell'articolazione degli ambienti, senza tuttavia alterarne il numero complessivo.

- la chiusura del terrazzo con annessa lavanderia, posto a nord-ovest e prospiciente il cortile condominiale, e la sua trasformazione in un nuovo ambiente con destinazione a vano cucina e vano W.C

Dette variazioni saranno oggetto di specifica valutazione sotto il profilo urbanistico e catastale nei paragrafi successivi.

Al fine di offrire una migliore comprensione di quanto appena indicato, la scrivente ha provveduto, con riferimento alla planimetria catastale a rappresentare graficamente le difformità individuate. Nella figura sotto riportata, dette difformità sono state segnalate graficamente con aggiunte grafiche di diverso colore, cui è stata associata una legenda adeguata, evidenziando anche la nuova disposizione degli ambienti rilevata durante il sopralluogo e prima descritta.



	Ampliamento vano Cucina e W.C.
---	--------------------------------

Dalle indagini esperite presso i competenti Uffici tecnici, entrambi gli ampliamenti descritti sono privi del regolare titolo autorizzativo.

In riferimento a quanto sopra indicato, dalla consultazione della documentazione consultata è stato possibile verificare che il fabbricato, che ospita l'immobile oggetto del pignoramento, risulta edificato con regolare titolo abilitativo alla costruzione.

j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Come già specificato al punto precedente, il fabbricato che ospita l'immobile oggetto del pignoramento, risulta edificato con regolare titolo abilitativo alla costruzione.

In aggiunta, la scrivente C.T.U., durante il sopralluogo, ha riscontrato difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale attuale. Tuttavia, è possibile affermare che la distribuzione interna attuale dei locali corrisponde, nella sostanza, alla rappresentazione di cui alla planimetria catastale attuale.

k) + l) 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.



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;

Al fine di procedere alla regolarizzazione delle difformità rilevate in sede di sopralluogo, dal confronto con i Tecnici del competente ufficio, presso il comune di Catania (CT), è stato possibile dedurre che sarà necessario:

- per quello che concerne la variazione della distribuzione planimetrica dell'appartamento, conseguenza dell'eliminazione dei tramezzi esistenti e la realizzazione di quelli nuovi, sempre da un costruttivo confronto con i Tecnici comunali, è possibile asserire che al fine di ottenerne la regolarizzazione sarà necessario presentare presso i competenti uffici comunali, a firma di un Tecnico abilitato, apposita istanza di regolarizzazione denominata SCA, ai sensi del dpr 380/2001, recepito da L.R. 16/2016 e s.m.i. In particolare, per quello che riguarda la regolarizzazione della demolizione delle pareti divisorie esistenti e la chiusura del terrazzo di pertinenza, sarà necessario corrispondere una sanzione pari a € 1.000,00, mentre per il ripristino allo stato di fatto del terrazzo e della lavanderia, la scrivente CTU stima una somma che allo stato attuale può considerarsi anch'essa pari approssimativamente a € 1.000,00.

Infine, sarà necessario procedere anche alla richiesta del certificato di agibilità il cui costo ha un impatto economico variabile, che dipende da diversi fattori. In particolare, questi sono individuabili in:

- Costi Amministrativi;
- Costi Tecnici.

A detta spesa sarà necessario aggiungere la parcella del Tecnico professionista abilitato alla progettazione, che asseveri, attraverso il deposito della SCA prima indicata, nel rispetto delle norme le opere già realizzate senza modificare anche la planimetria catastale perché già conforme allo stato attuale. Detta spesa, ad oggi, può considerarsi quantificabile, in via approssimativa, ad una cifra pari a € 2.000,00 cui vanno sommate le spese di natura amministrativa da corrispondere al comune di Catania (CT) per un ammontare complessivo quantificabile, in via approssimativa, ad € 4.000,00.

In nessun caso risultano che siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione da parte di enti pubblici territoriali.

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;

Dall'esame del titolo di provenienza si rileva che i cespiti di interesse siano stati trasferiti franchi e liberi da pesi, canoni ed oneri.

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

Dall'esame della certificazione notarile presente e dall'esame della visura ipotecaria per immobile (cfr. all.to n.8) effettuata dalla scrivente sui beni oggetto del presente procedimento esecutivo, aggiornata mediante meccanografia dal 01/10/1990 al 20/06/2025, e rilasciata dall'Agenzia del Territorio Provinciale di Catania, risulta verificata la continuità delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento.

In particolare, la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile prima descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli di cui si riporta l'elenco sintetico:

1. TRASCRIZIONE del 10/08/2007 - Registro Particolare 34624 Registro Generale 59211 Pubblico ufficiale PORTALE CARMELA Repertorio 39424/6336 del 09/08/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 10/08/2007 - Registro Particolare 16181 Registro Generale 59212 Pubblico ufficiale PORTALE CARMELA Repertorio 39425/6337 del 09/08/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 21/09/2022 - Registro Particolare 32325 Registro Generale 42134 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 7456 del 06/08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 79 del 10/01/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

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;

Come già indicato nei precedenti p.ti, per entrambi gli immobili è stato possibile accertare la proprietà in quota dei sigg. Debitori Esecutati. In particolare, dall'esame della certificazione notarile presente in atti è possibile attestare la proprietà:



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;

Lo scrivente C.T.U., al fine di ottenere i dati richiesti nel presente quesito ha provveduto a contattare, a mezzo posta elettronica ordinaria, l'amministratore pro-tempore del Condominio "VIA PLEBISCITO 246 - C. Fisc. 93091650874" di via Plebiscito n. 246 – Catania (CT), dott. R. Catania.

Dall'esame della nota ricevuta (cfr. all.to n.9) è stato possibile accertare che la situazione debitoria relativa ai proprietari dell'immobile di interesse, ammonta ad un debito pari a € 4.439,56.

Alla data odierna non vi sono delibere assembleari inerenti impegni di spesa correnti e/o futuri.

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 l'intera proprietà dei beni pignorati appariva nella disponibilità dei sigg. Debitori. In particolare, l'immobile risultava disabitato, in fase di parziale ristrutturazione, ma privo di lavorazioni in atto con oggetti e mobili accatastati all'interno dei due vani principali.

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.

Il cespite oggetto della presente relazione si trova nel comune di Catania (CT).

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel centro storico di Catania, in prossimità del Castello Ursino, tra Via del Plebiscito e Via Santa Maria dell'Aiuto. La zona presenta un tessuto edilizio compatto, con edifici di interesse storico e tipologie miste a prevalente destinazione residenziale, commerciale e turistico-ricettiva. L'area è caratterizzata da un'impronta storica ben conservata, con costruzioni in pietra lavica e altezze contenute. Recentemente è stata istituita una **zona pedonale permanente** attorno al Castello Ursino, con limitazioni al traffico veicolare e attivazione di varchi elettronici, parcheggi pubblici limitrofi e navetta serale. Ciò ha comportato una maggiore valorizzazione turistica e un aumento della fruizione pedonale, con possibile impatto positivo sul valore di immobili a uso commerciale e ricettivo.

I beni pignorati nella procedura di interesse consistono in un appartamento posto al primo piano di uno stabile che spicca su più elevazioni nel comune di Catania (CT). Dalla ricognizione dei luoghi, per quello che riguarda la toponomastica stradale e l'indicazione del civico di riferimento non sono state riscontrate incongruenze rispetto ai dati catastali.

L'edificio condominiale di cui l'appartamento fa parte è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, muri esterni di tamponamento in laterizio intonacato, tramezzi interni non-portanti in laterizio e solai misti in latero-cemento. Il fabbricato presenta una copertura piana; le facciate esterne sono intonacate. Da via Plebiscito n.246, è possibile accedere allo stabile attraverso un ingresso fronte strada sia carrabile che pedonale (cfr.all.to 1, FOTO 1, FOTO 2), che consente di accedere all'ingresso principale dello stabile che ospita il bene pignorato. Varcando l'ingresso principale, si percorre un androne, pertinenza condominiale comune a tutte le parti dello stabile (cfr.all.to 1, FOTO 3). In particolare, immediatamente varcando l'ingresso, alla destra, è possibile individuare la rampa di scale (scale sud) (cfr.all.to 1, FOTO 4). ed un vano ascensore che fanno riferimento alla parte di stabile in cui ha sede il cespite pignorato.

L'immobile si trova al primo piano, al momento del sopralluogo, il vano scala risultava privo di illuminazione, verosimilmente a causa di un momentaneo guasto degli apparecchi illuminanti, sicché relativamente all'ingresso dell'appartamento, la scrivente CTU ha avuto difficoltà a produrre documentazione fotografica adeguata. All'atto del sopralluogo, l'immobile risultava disabitato ed in uno stato apparente di parziale ristrutturazione. L'ingresso, poco illuminato, assolve ad una funzione distributiva permettendo di accedere agli altri vani del bene in maniera abbastanza funzionale. Infatti, frontalmente rispetto l'ingresso, si trovano i due vani principali, entrambi con affacci diretti su via Plebiscito mediante ballatoio, mentre, lateralmente si snodano due piccoli vani ed infine un terzo ambiente con destinazione a vano cucina. Da questo è possibile accedere al vano con destinazione W.C., che all'atto del sopralluogo appariva in fase di realizzazione senza lavabo, bidet, wc, doccia e rubinetterie.

L'altezza interna dell'appartamento è di cm. 300. L'orientamento è favorevole per i soli ambienti esposti a sud e ciò vale anche per il grado di luminosità. Le murature interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, sia a parete sia a soffitto, mediante pittura. Non è stato possibile accertare l'eventuale presenza di coibentazione termica. I pavimenti del soggiorno, delle camere e del corridoio sono in piastrelle di graniglia di marmo da cm. 30 x 30 circa, mentre il bagno presenta piastrelle sia a

pavimento sia a parete fino ad altezza cm. 200 circa. Le porte interne sono tamburate con superfici lisce color bianco, le finestre e le persiane sono in legno. Il bagno è sprovvisto di lavabo, bidet, wc, doccia.

Si sono riscontrati i seguenti impianti tecnologici:

- impianto di adduzione idrica dall'acquedotto municipale;
- impianto elettrico da verificare ai fini dell'accertamento di conformità alle vigenti norme;

Le condizioni di manutenzione si possono in generale definire normali, sia per quanto attiene ai paramenti esterni del fabbricato che per lo stato degli interni riscontrati all'atto del sopralluogo. In sede di sopralluogo il sottoscritto CTU ha eseguito il rilievo delle unità immobiliari in esame e redatto il verbale di sopralluogo (cfr. all.to n.6). In seguito al sopralluogo, è verificato, e si afferma, che il cespite oggetto della presente perizia, è classificato presso il N.C.E.U.

- **unità immobiliare per civile abitazione sita in Catania (CT), Via Plebiscito n.246, censita al catasto fabbricati al foglio 69, particella 347, sub 7 Natura A3 – Consistenza 4,5 vani, piano 1, per la quota di 1/2 ciascuno** (cfr. all.to n.2);

Confini: L'immobile oggetto della procedura confina con proprietà terzi e spazi condominiali, salvi migliori e più esatti confini.

s) **+ t) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione); 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;**

Lo scopo della stima di un immobile è quello di determinare il valore venale degli stessi, vale a dire l'entità, corrispondente in termini monetari, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio in

21

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

un regime di "ordinarietà". Un altro principio vincolante e dunque cardine dell'attività di stima, deve essere quello dell' "attualità", ovvero la stima deve aspirare alla determinazione di quel valore commerciale del bene che, in una libera contrattazione di mercato, avrebbe la maggiore probabilità di rappresentare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Pertanto, dopo aver determinato il valore di mercato, **per il bene pignorato nella presente procedura, alla cifra così ottenuta la sottoscritta ritiene opportuno applicare un deprezzamento del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, che verrà considerato nella misura del 15%.**

La scelta del criterio di stima è funzione dello scopo della valutazione che, in questo caso, risulta essere la vendita del bene mediante asta giudiziaria. Il valore da ricercare consiste nel "valore di mercato" del bene, cioè ricercare il più probabile prezzo a cui il bene potrà essere scambiato alla data della valutazione. Nel caso in specie, il bene considerato è l'immobile nell'attuale stato di fatto. La valutazione viene effettuata sulla base di due diversi criteri di stima, determinando il più probabile valore da attribuire al bene stesso dalla media aritmetica dei risultati ottenuti.

La dottrina estimativa indica, principalmente, due diversi procedimenti per la determinazione di detto valore:

- 1) **Stima Sintetica o comparativa;**
- 2) **Stima indiretta o analitica.**

La prima si effettua confrontando qualità e consistenza del bene di interesse rispetto a quelli con caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, dei quali siano noti i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, invece, si effettua per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili.

La valutazione viene effettuata sulla base di due diversi criteri di stima, determinando il più probabile valore da attribuire al bene stesso dalla media aritmetica dei risultati ottenuti.

Per il cespite oggetto del procedimento si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale complessiva nell'attuale stato di fatto.

Per la valutazione finale si partirà dal dato delle misure delle superfici nette, intese al 100% per le superfici coperte.

Pertanto, si ha:

<i>Ambienti</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coeff. di omogeneizzazione (%)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>
Appartamento (comprese aree scoperte)	78.00 m ²	100	78.00 m ²
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</i>			<i>78.00 m²</i>

1. Valutazione sintetica-comparativa – Stima del valore normale

Il procedimento di stima consiste nel determinare il bene del valore da stimare mediante confronto con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il fabbricato è attualmente classificato nella categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico). In merito al bene in esame, dalle indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari in loco, esperti operatori economici locali e riviste specializzate del settore, tenuto in conto delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Centrale/Castello Ursino, S.Cristofaro, P.zza Macchiavelli, Velis, Plebiscito/P, Presidio Ospedaliero Vitt.Em.le

Codice di zona: B8

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L	3,3	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	930	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	420	620	L	1,6	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	600	900	L	2,2	3,3	L
Box	NORMALE	900	1300	L	3,7	5,2	L

Con riferimento a questo criterio di stima, il valore di mercato del bene è valutabile facendo riferimento all'applicazione della seguente formula;

valore normale unitario per superficie (mq) = val OMI min. + (val OMI max - val. OMI min) x K

dove, **val. OMI max** e **val. OMI min** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Il parametro K indica la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), calcolato secondo la seguente formula:

$$K = (K1 + 3K2) / 4$$

K1 (taglio superficie): fino a 45 mq=1; oltre 46 mq fino a 70 mq= 0.8; oltre 70 mq fino a 120 mq=0.5; oltre 120 mq, fino a 150 mq =0.3, oltre 150 mq=0

K2 (livello di piano): piano seminterrato=0; piano terra= 0.2; piano primo=0.4, piano intermedio=0.5; piano ultimo=0.8; piano attico=1.

Pertanto, per quanto riguarda l'immobile pignorato:

$$K = (K1 + 3K2) / 4 = (0.5 + 3 \cdot 0.4) / 4 = 0.425$$

valore norm. unit = 620,00 €/mq + (930,00 €/mq – 620,00 €/mq) x 0.425 = 620,00 €/mq + 131,75 €/mq = **751,75 €/mq**

Valore che, considerate le potenzialità ricettive attuali ed attese per la zona in cui si trova il cespite in esame, si arrotonda ad un prezzo unitario pari a: 1.000,00 €/mq

<i>Cespite</i>	<i>Valore di mercato medio unitario (€/mq)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>	<i>Valore (€)</i>
<i>Appartamento</i>	<i>1.000,00</i>	<i>78,00</i>	<i>78.000,00</i>

Detti valori risultano attribuibili ad un'unità abitative supposte complete, funzionali ed abitabili.

Nel caso in esame, lo scrivente C.T.U. ritiene detta stima adeguata alle condizioni dell'immobile e pertanto, non ritiene opportuno applicare alcun coefficiente di riduzione.

2. Valutazione per capitalizzazione del reddito

Il procedimento analitico, per la capitalizzazione del valore di mercato di un bene, si basa sulla capitalizzazione del valore di mercato di un bene, ovvero sulla capitalizzazione del reddito netto

presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona. IL valore di mercato si ottiene dividendo il reddito netto annuo (R_n), per il saggio di capitalizzazione (r):

$$V = R_n / r$$

Il reddito annuo lordo è pari al reddito lordo presunto (R_n) depurato delle perdite e spese a carico della proprietà.

$$(R_n) = RL - S$$

Nel caso di rate mensili anticipate, definendo (R_m) il Reddito lordo mensile è possibile ricavare il Reddito lordo annuale:

Cespite	R_m (€/mese)	Reddito lordo annuale	(€/anno)
Appartamento	$R_m = \text{€/mq } 3,70 \times 78,00 \text{ mq} = \text{€/mese } 288,60$	$R_L = \text{€/mese } 288,60 \times 12 =$	3.463,20

Per ottenere il Reddito netto annuo (R_n) dell'immobile in oggetto si devono sottrarre le spese in detrazione, che si pongono pari a:

$$S = 15 \% (RL)$$

Quindi: $(R_n) = (RL) - S = (RL) - 15 \% (RL) = (RL) \times (1 - 15\%) = (RL) \times 85\%$

Cespite	Reddito netto annuale (€/anno)	(€/anno)	Valore arrotondato (€/anno)
Appartamento	$3.463,20 \times 0,85 =$	2.943,72	3.000,00

Saggio medio di capitalizzazione netto

Il saggio di capitalizzazione deve essere scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie per sicurezza e durata d'impiego, con i fabbricati. Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato, generalmente fornito dalle fonti ufficiali, al quale si aggiungono incrementi e decrementi. La scelta del parametro, in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (*Estimo, volume II, 1996*). Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato. Poiché il comune di Catania è annoverabile tra i centri di grande dimensione, si assume pertanto un saggio di capitalizzazione medio netto pari al 2,50% (tab. 1). Per quanto riguarda invece il calcolo specifico del saggio si è fatto riferimento alla tab. 2 dello stesso autore.

Tab. 1

Saggio di Capitalizzazione netto	Min (%)	Max (%)	Medio (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,5	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,5	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Tab. 2 Incrementi e detrazioni (Orefice)

Caratter. posizionali intrinseche	Centralità e livello di collegamento e dei servizi di trasporto	$\pm 0,22\%$
	Presenza attrezzature collettive a distanza pedonale	$\pm 0,28\%$
	Qualità ambiente esterno	$\pm 18\%$
	Inquinamento ambientale	$\pm 0,8\%$
	Disponibilità di spazi per parcheggio	$\pm 0,6\%$
Caratter. posizionali estrinseche	panoramicità	$\pm 0,36\%$
	Prospicenza luminosità	$\pm 0,20\%$
	Altezza piano rispetto piano stradale	$\pm 0,08\%$
	Dimensioni non ordinarie di spazi interni ed esterni	$\pm 0,06\%$
Caratter. intrinseche	Grado di finiture interna ed esterna	$\pm 0,16\%$
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	$\pm 0,12\%$
	Età dell'immobile	$\pm 0,10\%$
Caratter. Produttive	Possibilità dilazione pagamenti	$\pm 0,06\%$
	Possibilità di modifica delle destinazione d'uso e di trasformazioni	$\pm 0,04\%$

Si sottolinea, per una migliore lettura delle tabelle, che il valore di mercato, essendo inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione (r), aumenta con il diminuire del saggio (r) per cui le caratteristiche negative lo fanno aumentare mentre quelle positive lo fanno diminuire.

Calcolo specifico del saggio di capitalizzazione netto

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 2,50%, si procede alla sua definizione specifica, utilizzando opportuni coefficienti che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima. I coefficienti, scelti all'interno degli intervalli percentuali forniti dalla tab. 2 dell'autore Orefice (*Estimo, volume II, 1996*), sono sommati o detratti al saggio medio in funzione delle differenze tra le caratteristiche del bene oggetto di stima ed il bene medio di riferimento. Qui di seguito è stata elaborata la tabella riassuntiva che riporta i valori dei coefficienti di aggiunte e

detrazioni al saggio medio, suddivise secondo i quattro gruppi di caratteristiche (indicazioni dall'autore Orefice). Tabella riassuntiva dei coefficienti in aggiunta e in detrazione al saggio medio (r).

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Proposte da Orefice	Aggiunte	Detrazioni	Motivazione
Caratteristiche posizionali intrinseche				
Centralità dell'ubicazione	$\pm 0,22\%$	0,22%	0,00%	Centrale
Presenza di attrezzature collettive	$\pm 0,28\%$	0,00%	0,00%	Sufficiente
Ambiente esterno	$\pm 0,22\%$	0,00%	0,22%	Discreto
Inquinamento ambientale/verde privato	$\pm 0,80\%$	0,80%	0,00%	Inquinamento medio
Disponibilità parcheggi	$\pm 0,60\%$	0,40%	0,00%	Media disponibilità di spazi privati
Caratteristiche posizionali estrinseche				
Panoramicità	$\pm 0,36\%$	0,20%	0,00%	Scarsa
Prospicienza e luminosità	$\pm 0,2\%$	0,20%	0,00%	Sufficiente
Quota rispetto al piano stradale	$\pm 0,08\%$	0,00%	0,08%	Piano Primo
Dimensione non ordinaria di spazi interni ed esterni	$\pm 0,06\%$	0,06%	0,00%	Discrete
Caratteristiche intrinseche				
Grado di finiture interne ed esterne	$\pm 0,06\%$	0,00%	0,06%	Normale
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	$\pm 0,12\%$	0,12%	0,00%	Scarsa
Età edificio	$\pm 0,10\%$	0,10%	0,00%	Oltre 30 anni
Caratteristiche Produttive				
Possibilità dilazione pagamenti	$\pm 0,10\%$	0,00%	0,10%	No
Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	$\pm 0,10\%$	0,00%	0,10%	No
Totale		2,10%	0,56%	+ 1,54%

Il saggio specifico di capitalizzazione

Si ottiene come segue: saggio medio 2,50% + 1,54% = 0,0404 e, pertanto si conferma

saggio medio 4,20%

Determinato il saggio di capitalizzazione si stima il valore di mercato dell'immobile commerciale come rapporto tra il reddito annuale netto ed il saggio di capitalizzazione come sopra determinati.

Cespite	$V = R_n/r$	Valore €	Valore arrotondato €
Appartamento	3.000,00/0,042	71.42800	72.000,00

I valori ottenuti con i due metodi adottati, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale e, pertanto, si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. Tenendo conto della riduzione del prezzo stimato per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto espresso nella misura del 15% d valore stimato si ottiene il seguente valore di stima:

Cespine	Stima per Comparazione	Stima per Capitalizzaz.	Valore di Stima medio	Riduzione del 15%	Spese per regolariz. Urbanistica	Spese per Moresini Condominiali	Valore di Stima Finale Arrotondato
Appartamento	€ 78.000,00	€ 72.000,00	€ 75.000,00	€ 11.250,00	€ 4.000,00	€ 4.439,56	€ 56.000,00

Valore di Stima Finale Arrotondato	Valore di Stima Finale Arrotondato
Appartamento	€ 56.000,00

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.

Nel caso in esame, data la specificità del bene in esame, si rappresenta l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto così individuato:

LOTTO 1: Quota di 1/1, unità immobiliare per civile abitazione sita in Catania (CT), Via Plebiscito n. 246, censita al catasto fabbricati al foglio 69, particella 347, sub 7 Natura A3 – Consistenza 4,5 vani, piano 1

Altresì, non è necessario procedere ad alcun frazionamento in quanto l'accatastamento è adeguato allo stato dei fatti.

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

In coda alla presente, si allega la documentazione fotografica, le visure catastali e le planimetrie (cfr. all.to 1).

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.

Le quote di proprietà colpite dall'atto di pignoramento investono per intero la proprietà del bene e pertanto non si rende necessario alcun progetto di divisione.

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

Nel caso in esame, non sono presenti più beni pignorati in quota e, pertanto, non è necessario procedere ad alcun progetto di divisione in natura.

CONCLUSIONI

In base alle valutazioni sopra esposte si afferma che per i beni oggetto della presente procedura il più probabile valore di mercato è:

Cespite	Valore di Stima Finale
quota di 1/1 - Appartamento, via Plebiscito n. 246, Catania (CT)	€ 56.000,00

I beni pignorati appartengono a seguito di atti di compra-vendita, privato non soggetto a regime IVA, pertanto il loro trasferimento non è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita degli immobili oggetto della presente perizia, la scrivente C.T.U. Ing. Marina Pappalardo, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

S. Agata Li Battiati, 22 giugno 2025

Timbro e firma

dott. ing. Marina Pappalardo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

