

Procedura esecutiva immobiliare

n° 537/2019

Promossa da DoValue SpA

Nei confronti di

████████████████████

Unità immobiliari in Gravina di Catania e Biancavilla

Consulenza Tecnica d'ufficio

RELAZIONE

G.E.: Dott.ssa Venera Fazio

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Ing. Leone Giuseppe



Giuseppe Leone



SOMMARIO

1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI	2
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
3. EVASIONE DEL MANDATO	3
3.1 Quesito A.....	3
3.2 Quesito B.....	9
3.3 Quesito C.....	9
3.4 Quesito D.....	10
3.5 Quesito E.....	11
3.6 Quesito F.....	12
3.7 Quesito G.....	13
3.8 Quesito H.....	19
3.9 Quesito I.....	21
3.10 Quesito J.....	44
3.11 Quesito K.....	44
3.12 Quesito L.....	45
3.13 Quesito M.....	45
3.14 Quesito N.....	45
3.15 Quesito O.....	45
3.16 Quesito P.....	45
3.17 Quesito Q.....	47
3.18 Quesito R.....	47
3.19 Quesito S.....	73
3.20 Quesito T.....	81
3.21 Quesito U.....	82
3.22 Quesito V.....	82
3.23 Quesito W.....	82
3.24 Quesito Z.....	83
4. CONCLUSIONI.....	83
ELENCO ALLEGATI	84



1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Per un chiaro quadro della vicenda, sulla scorta dell'atto di pignoramento e della documentazione in atti, si premette quanto segue.

Con Decreto Ingiuntivo n.4228/2014 – n.10900/2014 R.G. emesso il 16/09/2014 dal Tribunale di Catania a favore di UniCredit SpA (oggi Fino 1 Securitisation srl) e per essa UniCredit Credi Management Bank SpA (oggi doBank SpA), veniva ingiunto alla COGEAL srl, ad [REDACTED] e [REDACTED], di pagare alla ricorrente la somma di €105.540,55 oltre gli interessi e spese del procedimento monitorio liquidate in €2.135,00 per onorari, €357,00 per esborsi ed oltre spese generali, IVA e c.p.a.

In data 26/09/2014 il suddetto decreto ingiuntivo veniva notificato ai debitori ed in data 09/06/2015 e 16/06/2015 lo stesso decreto veniva dichiarato definitivamente esecutivo per mancata opposizione nei termini di legge, ed in data 08/03/2016 veniva inoltre munito di formula esecutiva.

A garanzia del D.I., in data 06/12/2016 il procedente iscriveva ipoteca giudiziale ai nn.44842/5896 presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Catania, per la complessiva somma di € 150.000,00 contro [REDACTED] sugli immobili in Biancavilla, c.da Castelluccio, censiti al C.F. al foglio 17 part.440 sub.1 ed al C.T. al foglio 17 part.296 e 440 (proprietà per 1/3) e in Gravina di Catania, via Paolo Orsi 2, censito al C.F. al foglio 4 part.634 sub.1 (proprietà per 1/1). In data 07/06/2019 veniva iscritta ulteriore ipoteca in estensione sull'immobile in Gravina di Catania identificato al foglio 6 part.634 sub.1 (proprietà per 1/1) per precedente errore di identificativo catastale.

Con atto di precetto notificato il 21-27/03/2019 ad Ali Giovanni e [REDACTED], la Fino 1 Securitisation srl, e per essa doBank SpA, veniva intimato il pagamento di €180.096,05 entro dieci giorni dalla notifica, di cui €68.117,03 per interessi e compensi liquidati con il D.I. n.4228/14, €2.510,75 per tassa registrazione D.I. ed €590,94 per onorario, oltre gli ulteriori interessi di mora nella misura convenuta fino al giorno di effettivo pagamento, oltre spese di notifica del precetto e successivi compensi e spese di esecuzione occorrente.

Non avendo il precetto ottenuto il pagamento di quanto dovuto la Fino 1 Securitisation srl, e per essa doBank SpA, sottoponeva a pignoramento i seguenti immobili di proprietà della sola [REDACTED] (coniugata in regime di separazione dei beni):

- 1/1 in piena proprietà di un appartamento sito in Gravina di Catania, via Paolo Orsi n.2, censito ala Catasto Fabbricati al foglio 6 part.634 sub.1;

- 1/3 in piena proprietà di un appartamento sito in Biancavilla, c.da Castelluccio o Palazzolo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 part.440 sub.1;
- 1/3 in piena proprietà del terreno sito in Biancavilla, c.da Castelluccio o Palazzolo, censito al Catasto Terreni al foglio 17 part.296 e 440.

Il pignoramento, Rep.6621 del 13/06/2019, veniva trascritto il 03/07/2019 ai nn.26544/19623, ed in data 23/07/2019 veniva depositata da FINO 1 Securitisation srl (e per essa doValue SpA) istanza di vendita dei beni staggiti.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Avvio delle operazioni peritali

Con raccomandata A/R del 05/06/2021 veniva comunicato l'avvio delle operazioni peritali per il 22/06/2021 con inizio dall'immobile in Gravina di Catania.

Giunto sui luoghi l'immobile risultava condotto in affitto da terzi, o quali non avevano ricevuto da parte della D.E. alcuna notizia in merito al mio arrivo. Dopo successivi tentativi di contatto telefonico con la D.E. solo in data 13/07/21 si procedeva con l'accesso all'immobile in Gravina di Catania. In data 07/09/2021 si eseguiva il sopralluogo delle unità in Biancavilla. Durante i sopralluoghi si procedeva al rilievo metrico e fotografico dei luoghi di causa. Si redigeva quindi apposito verbale inserito nel Fascicolo A (allegato che contiene i documenti a supporto dell'elaborato peritale).

3. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari, aver analizzato gli atti presenti nel fascicolo telematico, si risponde ai quesiti posti dall'III.mo Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

3.1 Quesito A

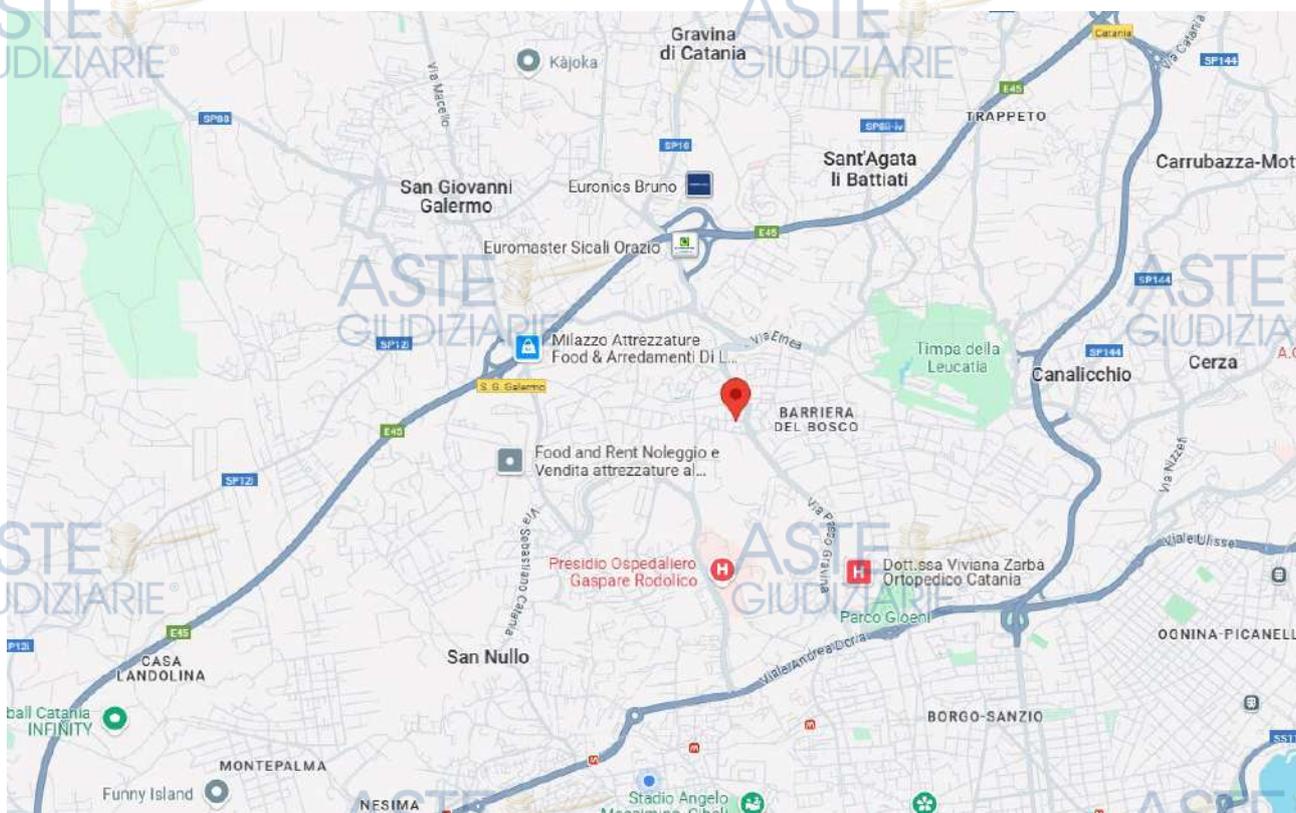
identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati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

I beni oggetto di pignoramento sono:

un appartamento ubicato al piano terra ubicato della palazzina C di un complesso residenziale denominato "Vecchia Quercia", con accesso dal civ.2 della via Paolo Orsi in Gravina di Catania, con identificativo al N.C.U. di Gravina di Catania al foglio 6 part.634 sub.1.

Questo confina a nord con altro appartamento di piano (sub.18 ex sub.2), a est con androne condominiale, a sud con la via Paolo Orsi ed a ovest con strada che si diparte dalla via Paolo Orsi e permette di raggiungere i fabbricati del complesso Vecchia Quercia.

La zona è a carattere residenziale ben servita da attività commerciali di vario genere. A pochi metri è la via del Fasano dove è presente la fermata dei mezzi di superficie che conducono a Catania. L'immobile è in posizione strategica essendo ubicato a circa 2 Km dalla circonvallazione di Catania, circa 1,3 Km dalla cittadella universitaria e dal presidio ospedaliero ivi presente ed a circa 2 Km dall'innesto della Tangenziale di Catania. In zona sono inoltre presenti supermercati ed il Centro Commerciale Katane, la LiDi, etc.



Localizzazione su contesto territoriale

La part.440 presenta una consistenza di 1.172 mq mentre la part.296 una consistenza di 2.168 mq (informazioni dedotte dalle visure catastali).

L'insieme costituito dalle partt.440 e 296 confina a nord con la part.16, a est con la part.15, a sud con le partt.420, 18 e 15 ed a ovest con la strada pubblica di accesso ed ancora con le partt.18 e 294.

La zona è isolata con insediamenti residenziale (ville e villini) ed il centro urbano di Biancavilla dista poco meno di 9 Km e la SS284 che conduce a Catania a circa 7 Km e la città di Catania dista circa 32 Km.

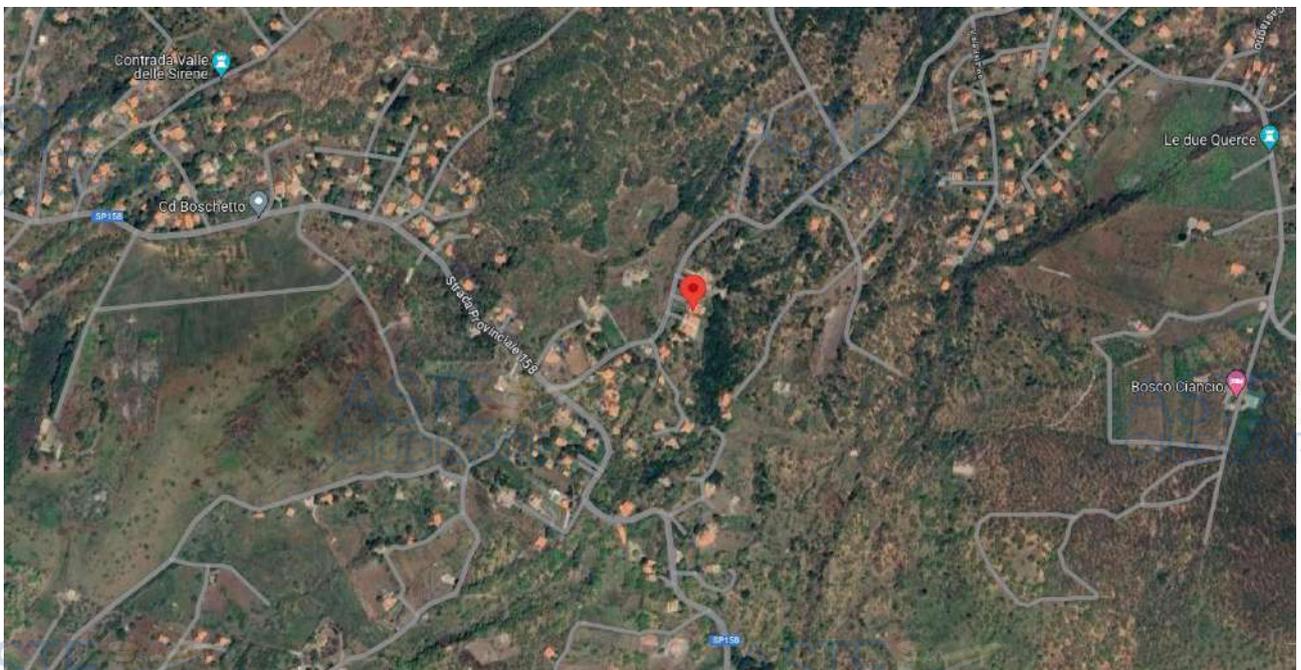


Localizzazione del compendio con applicativo STIMATRIX (con sovrapposizione della mappa catastale su vista satellitare)





Localizzazione su contesto territoriale



Dettaglio localizzazione su vista satellitare

Si riscontra conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla documentazione in fascicolo e da quella reperita dallo scrivente.

Si evidenzia tuttavia come all'interno della part.440 del foglio 17 in Biancavilla la presenza di un fabbricato catastato d'ufficio al foglio 17 part.440 sub.2 nel 2011, non inserito tra i cespiti oggetto di pignoramento

3.2 Quesito 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;

Con atto di pignoramento del 19/11/2019, rep.11166, atto trascritto il 03/07/2019 ai nn.26544/19623 venivano pignorati i seguenti beni:

- 1/1 in piena proprietà di un appartamento sito in Gravina di Catania, via Paolo Orsi n.2, censito ala Catasto Fabbricati al foglio 6 part.634 sub.1;
- 1/3 in piena proprietà di un appartamento sito in Biancavilla, c.da Castelluccio o Palazzolo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 part.440 sub.1;
- 1/3 in piena proprietà del terreno sito in Biancavilla, c.da Castelluccio o Palazzolo, censito al Catasto Terreni al foglio 17 part.296 e 440.

Si riscontra correttezza e corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito quote spettanti alla D.E.

E' parere dello scrivente estendere il pignoramento al fabbricato, che se pur abusivo, insiste sul terreno in Biancavilla identificato al foglio 17 part.440. Tale fabbricato è stato catastato d'ufficio in data 23/11/2011 con identificativo foglio 17 part.440 sub.2.

3.3 Quesito 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;

L'appartamento in Gravina di Catania identificato al fg.6 part.634 sub.1 è in piena proprietà per la quota di 1/1 a [REDACTED] per atto di compravendita del 19/06/2014, notaio Paolo di Giorgio di Catania, Rep.45998, atto registrato a Catania il 08/05/2014 al n.8295 serie 1T e trascritto il 23/06/2014 ai nn.23420/17313, da potere di Barbanti Marco.

Il fondo in Biancavilla costituito da una villetta con la corte di pertinenza e l'adiacente terreno il tutto identificata al catasto fabbricati al fg.17 part.440 sub.1 ed ai terreni al fg.17 partt.440 e 296, è giunto in piena proprietà, per la quota di 1/3, a [REDACTED]

(con le restanti quote di 1/3 rispettivamente in ditta [REDACTED]), per atto di divisione e vendita del 26/08/1988 Rep.96561/27517, notaio Michele Guzzardi di Adrano, atto trascritto il 05/09/1988 ai nn.34339/26054, da potere di [REDACTED].

3.4 Quesito 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;

Sulla scorta della certificazione notarile del 05/09/2019 a firma del notaio Giulia Messina Vitrano e delle ricerche condotte dallo scrivente si riporta quanto segue.

L'appartamento in Gravina di Catania identificato al **fg.6 part.634 sub.1** è in piena proprietà per la quota di 1/1 a [REDACTED] per atto di compravendita del 19/06/2014, notaio Paolo di Giorgio di Catania, Rep.45998, atto registrato a Catania il 08/05/2014 al n.8295 serie 1T e trascritto il 23/06/2014 ai nn.23420/17313, da potere di [REDACTED].

L'immobile è giunto a [REDACTED] per atto di compravendita del 25/03/2002 Rep.20417, notaio Antonio Politti di Catania, atto trascritto il 09/04/2002 ai nn.13881/10667 da potere di [REDACTED].

L'immobile è a sua volta giunto a [REDACTED] per atto di acquisto del 25/05/1972, notaio Ferdinando Portale, atto trascritto il 05/06/1972 ai nn.16608/20515.

Il fondo in Biancavilla costituito da una villetta con la corte di pertinenza e l'adiacente terreno il tutto identificata al catasto fabbricati al **fg.17 part.440 sub.1 ed ai terreni al fg.17 partt.440 e 296**, è giunto in piena proprietà, per la quota di 1/3, a [REDACTED]

(con le restanti quote di 1/3 rispettivamente in ditta [REDACTED]), per atto di divisione e vendita del 26/08/1988 Rep.96561/27517, notaio Michele Guzzardi di Adrano, atto trascritto il 05/09/1988 ai nn.34339/26054, da potere di [REDACTED].

In tale atto, con riferimento all'art. 1, [REDACTED], con il consenso degli altri condividenti, [REDACTED], si attribuisce la proprietà della casa terrana, composta di tre vani ed accessori, con circa mq.3.280 di terreno circostante. Il fabbricato risulta in atto identificato al foglio 17 part.440 (partita 9499) ed il terreno al foglio 17 part.296 di mq.3.340 (partita 16615).

Si evidenzia come l'attuale consistenza della part.296 è di mq.2.168 essendo stata frazionata con la part.440 EU di mq.1.172.

In tale atto, con riferimento all'art.2, [REDACTED] a sua volta vende a favore dei coniugi Franco Angelo e Siverino Lucia, i quali intervengono nella qualità di genitori esercenti la potestà sui figli minori [REDACTED], [REDACTED], i beni di cui all'art.1. L'acquisto dei beni da parte di [REDACTED], in nome, per conto ed interesse dei beni dei detti loro figli minori, veniva autorizzato dal Tribunale di Catania con provvedimento del Giudice Tutelare del 19/08/1988, N.66/88 RV, N.903 Cr.. L'autorizzazione del Tribunale di Catania è presente in atto come allegato A.

Si sottolinea come nella trascrizione dell'atto a [REDACTED] viene attribuito il Codice Fiscale [REDACTED] invece del codice fiscale validato in anagrafe tributaria [REDACTED]; inoltre, in visura catastale l'immobile identificato con la part.440 sub.1 risulta intestato a [REDACTED] mentre la part.296 risulta intestata catastalmente a [REDACTED].

Le unità immobiliari in Biancavilla, con originari identificativi catastali, sono pervenute a [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno, in virtù di atti ultra ventennali: atto di compravendita del 02/04/1971 Rep.57893/9512, rogante notaio Giardina Vincenzo, atto registrato in Adrano il 22/04/1971 al n.879 e trascritto il 18/05/1971 ai nn.18605/15018 da potere di [REDACTED] (atto relativo ad un fondo con fabbricato rurale identificato alle part.16 di 1.130 mq, part.295 di 1.600 mq e part.17 F.R. di 25 mq, tutte del foglio 17), ed atto di compravendita del 17/06/1965, Rep.38282/7745, rogante Giardina Vincenzo, atto trascritto il 21/07/1965 ai nn.24789/20759, da potere di [REDACTED] (atto relativo alle part.16B di 1.234 mq e part.5 di 2.003 mq tutte del foglio 17).

(gli atti sono riportati integralmente nel Fascicolo A che costituisce parte integrante della presente relazione).

Si riscontra continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

3.5 Quesito 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;

Al momento dell'incarico il C.T.U. disponeva della documentazione reperibile nel fascicolo telematico. Lo scrivente ha provveduto successivamente a reperire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti.

3.6 Quesito 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;

Sulla scorta delle ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente, cfr. Fascicolo A, allegato che contiene la documentazione integrale a supporto della presente relazione, e della certificazione notarile del 05/09/2019 a firma del notaio Giulia Messina Vitrano, sui beni in oggetto gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONE DEL 06/12/2016 NN. 44842/5896, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 23/09/2014 Rep.4228, D.I. a favore di UniCredit SpA contro [REDACTED] per la quota di 1/3 sulle part. 440, 296 e 440 sub.1 del fg.17 in Biancavilla e per la quota di 1/1 sulla part.634 sub.1 del fg.4 in Gravina di Catania, per capitale di € 105.540,55 ed ipoteca di € 150.000,00.

ISCRIZIONE DEL 07/06/2019 NN. 22287/2845, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 23/09/2014 Rep.4228, D.I. a favore di UniCredit SpA contro [REDACTED] per la quota di 1/1 sulla part.634 sub.1 del fg.6 in Gravina di Catania, per capitale di € 105.540,55 ed ipoteca di € 150.000,00.

TRASCRIZIONE del 03/07/2019 NN. 26544/19623, nascente da verbale di pignoramento immobili del 13/06/2019 Rep.6621 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Catania, a favore di Fino 1 Securitisation srl, contro [REDACTED] per la quota di 1/3 sulle part. 440, 296 e 440 sub.1 del fg.17 in Biancavilla e per la quota di 1/1 sulla part.634 sub.1 del fg.6 in Gravina di Catania.

TRASCRIZIONE del 09/08/2022 NN. 36921/28034, nascente da ordinanza di sequestro conservativo del 25/07/2022 Rep.5687/2022 – Tribunale di Catania, a favore della Curatela del Fallimento Solaria srl fino alla concorrenza di €1.650.000,00 in danno di [REDACTED] per la quota di 1/1 relativamente all'immobile in Gravina di Catania identificato al foglio 6 part.634 sub.1, oltre ad ulteriori beni, e per la quota di 1/3 relativamente agli immobili in Biancavilla identificati al foglio 17 part. 440, 296 e 440 sub.1.

Da fascicolo si riscontra ancora:

- *Intervento del 28/06/2024 Agenzia delle Entrate per la somma complessiva di €322.110,67.*
- *Intervento del 08/04/2024 Agenzia delle Entrate per la somma complessiva di €458.528,36.*
- *Intervento del 02/08/2023 Agenzia delle Entrate per la somma complessiva di €154.131,56.*

- Intervento del 06/04/2021 di Locat SpA, in qualità di cessionaria del ramo d'azienda leasing della MCC – Mediocredito Centrale SpA, già MCC SpA, contro COGEAL Costruzioni Generali Alì srl, Alì Giovanni e [REDACTED], derivante dai contratti di locazione finanziaria 067304, 067556 e 067557 per la somma complessiva di €142.835,78 oltre interessi, etc. sino al soddisfo.

Con il decreto di trasferimento dovranno essere cancellate tutte le formalità sopra riportate.

3.7 Quesito 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;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano così identificate ai rispettivi uffici catastali.

UNITA' IN GRAVINA DI CATANIA

Appartamento

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
6	634	1		A/2	2	4 vani	Totale: 79 mq Totale escluse aree scoperte: 70 mq	€216,91
Indirizzo		Via Paolo Orsi n.2 piano T						
Situazione degli intestati		[REDACTED]						
		Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni						

Da visura si evince VARIAZIONE del 18/04/2014 protocollo n. CT0179702 in atti dal 18/04/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.98197.1/2014). Il cespite ha mantenuto lo stesso identificativo sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

FONDO IN BINCAVILLA (CT)

Villetta

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
17	440	1		A/3	6	6 vani	Totale: 105 mq Totale escluse aree scoperte: 105 mq	€260,29
Indirizzo		Contrada Palazzolo piano T						
Situazione degli intestati		[REDACTED]						
		Proprietà 1/2						
		Proprietà 1/2						

Da visura si evince Variazione del 23/11/2011 protocollo n. CT0538361 in atti dal 23/11/2011 PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 70242.1/2011) nell'attuale sub.1 (con soppressione dell'originario fg.17 part.440 in partita "C"). Il nuovo identificativo deriva dalla catastrazione d'ufficio dell'adiacente immobile abusivo al quale è stato attribuito il sub.2. Il precedente identificativo non prevedeva subalterno e presenta VARIAZIONE del 01/01/1992 per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO con rendita che passa da L.864 agli attuali € 260,29; si riscontra ancora VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/07/1988 in atti dal 12/02/1999 (n. A02381.1/1988) con inserimento della categoria A/3. L'immobile dall'impianto meccanografico del 01/01/1989 risultava identificato con la part.440.

Immobile abusivo a est del sub.1

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
17	440	2		A/2	4	4,5 vani		€313,75
Indirizzo		Contrada Castelluccio n.snc piano T						
Situazione degli intestati								
		Proprietà 1/2						
		Proprietà 1/2						

L'identificativo deriva (ALTRE) del 23/11/2011 Pratica n. CT0538362 in atti dal 23/11/2011 (n.13914.1/2011), con pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n.CT0106734 del 2012), con annotazione: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010.

Si riscontra nelle visure del sub.1 e sub.2 intestazione in ditta Franco Angelo e Siverino Lucia per mancata voltura in ditta [REDACTED], Emilia e Pietro Carmine tutti per la quota di 1/3 (giusto atto del 27/08/1988 rep.96561/27517).

Ente urbano

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Red. Dom.	Red. Agr.
17	440		Ente Urbano		1172 mq			
Situazione degli intestati								
<i>Partita</i>		1						

La visura riporta la seguente annotazione: di immobile – particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010. Ed ancora:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/11/2011 protocollo n. CT0538360 in atti dal 23/11/2011 (n. 5662.1/2011). La consistenza attuale deriva da TIPO MAPPALE del 12/07/1988 protocollo



Localizzazione immobile abusivo

Non è stato possibile accedere nella part.296 per cui non è possibile esprimersi in merito alla presenza di manufatti al suo interno.

Per i deprezzamenti generati dalle difformità riscontrate in ambito catastale si rimanda al capitolo 3.9.

3.8 Quesito H

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

In merito all'immobile in Gravina di Catania questi insiste in un fabbricato condominiale per cui il certificato di destinazione urbanistica è stato reperito esclusivamente per il compendio in Biancavilla che di seguito se ne riporta la parte saliente.

Che il tratto di terreno individuato al foglio n° 17 particelle n° 440 - 296, di questo Comune come sopra meglio specificato ricade:

- Zona "E1" del P.R.G;
- Zona "C" dell'Istituto "Parco dell'Etna" di cui al Decreto Presidenziale del 17/03/1987;
- Zona soggetta al vincolo Paesaggistico (decreto del Presidente della Regione Siciliana del 20.04.74)
- Zona di soggetto a vincolo Idrogeologico (giusto R.D. n° 3267/23 del 09/06/1955);
- Zona soggetta a vincolo paesaggistico (Decreto Legislativo del 22/01/2004 n° 42 codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge del 06/07/2002, n°137) ed art 4 L.R.16/96 e L.R. 78/76.

Di seguito si riportano le NTA relative alla zona E1 di PRG

ART. 36 - Zona E1 – Le aree per le attività agricole

36.1 – Definizione: sono le aree poste a sud del centro abitato e fino al fiume Simeto, nonché quelle poste a nord, in buona parte all'interno del parco dell'Etna, destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

36.2 - Destinazione di zona In questa zona è permessa la costruzione di edifici necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici e cioè case padronali e rurali, stalle, fienili, granai, silos, depositi per l'agricoltura, locali per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti del fondo e simili. Per le costruzioni destinate a residenza la concessione è gratuita, a norma dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 dell'art. 8 della L.R. 16/16 e ss.mm.ii, quando il richiedente ha la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 gennaio 1975 n. 153, oppure è nelle condizioni previste dall'art. 13 della stessa legge. E' concessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti che non presentino le caratteristiche di emergenze storico culturali, nei loro limiti volumetrici e dimensionali. A tal fine il relativo progetto dovrà essere corredato da documentazione fotografica. Nel caso che l'edificio abbia le caratteristiche di emergenza storico - culturale gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro conservativo così come definite nelle presenti Norme. In applicazione del D.P.R.S. 11/07/2000 le destinazioni ammissibili vanno intese comprese degli esercizi di vicinato in quanto attività a diretto servizio della destinazione residenziale consentita in tali zone. (adeguamento ex D.D.G. n.198/DRU del 24.11.2020).

36.3 - Attività edilizia consentita In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari, concedenti o conduttori di licenza, nonché dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della licenza stessa. La richiesta di nuove costruzioni di attrezzatura dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'azienda ed ai suoi programmi produttivi. Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Per gli allevamenti di suini il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi. Sono ammessi, anche, costruzioni relative a pubblici servizi, come strutture per impianti idrici, impianti fognari, impianti di nettezza urbana, centrali elettriche e simili.

È consentita la realizzazione di modeste strutture sportive all'aperto quali piscine e campi di gioco, fino ad una superficie massima pari al 10% della superficie della proprietà e comunque non oltre mq. 2.000. A servizio di tale attività è consentita la realizzazione di modesti edifici per spogliatoi, magazzini per deposito attrezzature ed uffici connessi alla gestione. La superficie di tali costruzioni non può essere superiore ad 1/300 della superficie del fondo con altezza massima di m 4,50. Negli edifici preesistenti sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale; - attività commerciale per la vendita di prodotti alimentari tipici; - attività turistico ricreativa di tipo agriturismo; - attività di intrattenimento; - attività espositiva e museale. Ai fini di tali attività, da realizzare attraverso interventi di manutenzione, restauro, ripristino, consolidamento e ristrutturazione conservativa, è consentito un aumento di volume nei limiti del 20% di quello esistente, per contribuire alla rifunzionalizzazione degli insediamenti. I nuovi interventi debbono armonizzarsi con le preesistenze. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 37 della L.R. 13 agosto 2020 n. 19 e ss.mm.ii all'art. 22 della L.R. n. 71 del 27.12.1978, così come modificato dalla L.R. 17/85.

In questa zona possono altresì essere realizzati gli interventi previsti all'art. 10.3 delle presenti Norme.

36.4 - Strumenti di attuazione Concessione edilizia La stessa non è richiesta per le opere di cui all'art. 3.1 (manutenzione ordinaria) delle presenti Norme ed è invece sostituita da una autorizzazione, per le opere di cui agli artt. 3.2 e 3.3 (manutenzione straordinaria e restauro conservativo) delle presenti Norme.

36.5- Opere di urbanizzazione In tutte le attività edilizie di cui all'art. 36.3, deve essere realizzata, a cura e spese dei proprietari, la viabilità necessaria all'accesso al lotto.

36.6 - Materiali da utilizzare Così come definiti all'art. 26.8 delle presenti Norme.

36.7- Priorità nell'esecuzione dei lavori A garanzia della puntuale realizzazione della sistemazione esterna e degli elementi di facciata devono essere rispettate le norme previste nel precedente art. 17.9 che si ritengono qui di seguito interamente riportate.

36.8- Indici di zona

36.8.1 - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mq./mq.;

36.8.2 - Altezza massima: mt. 7,50, per due elevazioni fuori terra, salvo per i volumi tecnici, silos ed affini.

36.9 - Prescrizioni particolari

Sono consentite costruzioni in aderenza sia a costruzioni preesistenti non finestrate sia al confine. Nel caso in cui le costruzioni non sono in aderenza le distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti sono quelle dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444. La copertura degli edifici, in questa zona, dovrà essere inclinata con la pendenza massima pari al 35% e con sovrastante manto di tegole curve comuni. E' prescritta la distanza minima dal confine di m. 5,00. Non è consentito in tutti gli interventi edilizi mantenere o realizzare sopra la copertura o lateralmente o, in ogni caso, all'esterno della costruzione riserve idriche e volumi accessori e le tubazioni degli scarichi fognanti, idrici, telefonici, elettrici dovranno essere opportunamente canalizzate e normalizzate sottotraccia.

Per gli interventi di cui all'art. 37 della L.R. 13 agosto 2020 n. 19 e ss.mm.ii all'art. 22 della L.R. n. 71 del 27.12.1978, così come modificato dalla L.R. 17/85, devono essere rispettate gli indici ed i parametri stabiliti dallo stesso art. 37 art.22.

3.9 Quesito 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;

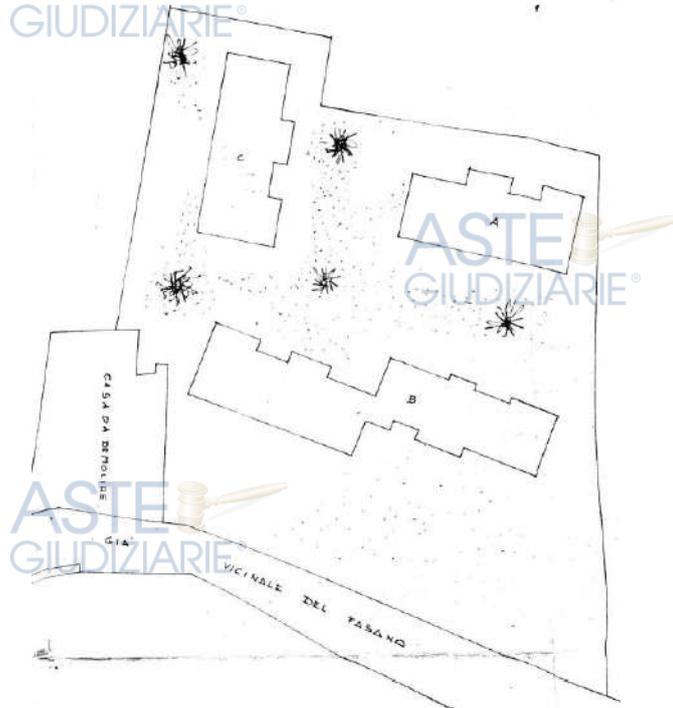
In merito agli aspetti urbanistico-edilizi riportati nel presente elaborato peritale, questi sono stati dedotti sulla scorta della documentazione fornita dagli uffici tecnici e dagli Enti competenti e sulla scorta delle informazioni fornite dai funzionari dei vari uffici.

IMMOBILE IN GRAVINA DI CATANIA

Il cespite, un appartamento al piano terra della palazzina C del complesso residenziale "Vecchia Quercia", è stato realizzato con progetto approvato il 24/08/1968 con Licenza Edilizia emessa il 26/08/1968 in ditta Costa Maria, successivamente volturata a nome Massimino Salvatore e Alfredo.

I lavori di costruzione del fabbricato hanno avuto inizio in data 06/12/1968 e si sono completati il 05/06/1970 previo ottenimento di nuovo titolo in variante n.1060 del 31/05/1969 (titolo in variante relativo alla rotazione dell'edificio C).

In data 27/03/1971, con decorrenza dal 10/11/1970, veniva rilasciata l'autorizzazione di abitabilità ai fini igienici e sanitari riferita all'intero fabbricato.



Planimetria generale del complesso residenziale La Vecchia Quercia

(comma così sostituito dall'art. 54, comma 1, lettera h), legge n. 221 del 2015, poi dall'art. 1, comma 1, lettera d), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune. (per la repressione nelle zone protette si veda l'[art. 2 legge n. 426 del 1998](#))

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al [comma 1 dell'articolo 27](#), ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal [comma 3 del medesimo articolo 27](#), il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'[articolo 44](#), ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'[articolo 23, comma 01](#).

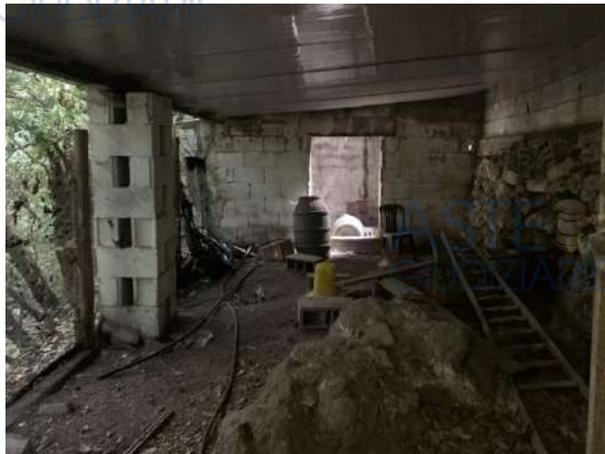
Si mette a conoscenza come i costi della demolizione di tale fabbricato ammontano in via puramente orientativa ed approssimativa, sulla scorta del prezzario regionale vigente, in € 5.000,00.

Di seguito si riporta il rilievo dell'immobile abusivo identificato con il sub.2.



Rilievo del fabbricato sub.2 e sua ubicazione nella part.440 rispetto alla villetta sub.1

In merito al fabbricato ubicato a confine con la part.296, questi risulta vetusto e privo di finiture; inoltre essendo non visibile sia nel volo IGM del 1967 e per quanto possibile accertare sia nella vista aerea del 1985, in via cautelativa e prudentiale si considerano i costi della sua demolizione quantificati orientativamente, sulla scorta del prezzario regionale vigente, in € 1.500,00.



Vista del fabbricato realizzato a confine con la part.296

Deprezzamenti ai fini urbanistico-edilizi e catastali

In merito all'appartamento ubicato in via Paolo Orsi 2 in Gravina di Catania, identificato al foglio 6 part.634 sub.1, si considera la presentazione di una CILA in sanatoria, o altro provvedimento secondo orientamento dell'ufficio tecnico di Gravina di Catania, con conseguente aggiornamento catastale, per una spesa complessiva di € 2.300,00. In merito all'ampliamento del terrazzino a ovest si considerano i costi di messa in pristino dei luoghi con un costo orientativo ed approssimativo di € 500,00.

In merito al fabbricato in c.da Palazzolo in Biancavilla, identificato al foglio 17 part.440 sub.1, si considerano ai fini cautelativi e prudentiali i costi di demolizione della tettoia a sud-est del volume a nord-est e della tettoia/portico a sud-est.

Tali costi, sulla scorta del prezzario regionale vigente, sono stati posti in via assolutamente approssimativa ed orientativa pari ad € 4.500,00.

Si riportano di seguito la tabella riepilogativa delle spese orientative per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Deprezzamenti ai fini urbanistico-edilizio e catastali.

Descrizione	Somme previste orientative ed approssimative
Appartamento in gravina di Catania identificato al foglio 6 part.634 sub.1.	€ 2.800,00
Fabbricato in Biancavilla, identificato al foglio 17 part.440 sub.1	€ 4.500,00
Per demolizione fabbricato in Biancavilla a confine con la part.296	€ 1.500,00
Costi di demolizione del fabbricato in Biancavilla identificato al foglio 17 part.440 sub.2	€ 5.000,00
Totale spese	€ 13.800,00

Gli importi sopra riportati sono da considerarsi **assolutamente approssimativi e orientativi** e non considerano ulteriori diritti ed oneri se dovuti, presentazione di titoli abilitativi, spese tecniche, SCA, etc. Si precisa come l'eccedenza agli importi sopra riportati, di qualsiasi entità, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

3.10 Quesito 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.

In merito all'immobile in Gravina di Catania si rimanda a quanto descritto nel precedente capitolo 3.9.

In merito alle unità in Biancavilla si riporta quanto comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Biancavilla. Con riferimento alla villetta identificata con il sub.1, fermo restando la sua legittimità relativamente alla sola porzione visibile nel volo IGM del 1967, in merito alle restanti porzioni, realizzate successivamente ed in assenza di titolo edilizio (tettoia in cemento armato a sud-ovest, tettoia-portico a sud-est e volume in ampliamento a nord-est), queste non sono sanabili ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 (il tecnico comunale evidenzia, fermo restando il vincolo dell'Ente Parco dell'Etna in zona C, come il solo mancato rispetto delle distanze dai confini che risultano inferiori alle NTA vigenti, costituisce motivo di diniego dell'istanza).

3.11 Quesito 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.

In merito agli aspetti urbanistico-edilizi dei beni in oggetto si rimanda a quanto dettagliatamente descritto al capitolo 3.9. Inoltre a risposta del presente capitolo, e con particolare riferimento ai beni in Biancavilla si evidenzia come le unità immobiliari non si trovano nelle condizioni previste dall'art.40, 6° Comma della Legge 47/85, essendo le ragioni del credito successive all'ultima sanatoria risalente al 2003 e, sulla scorta delle

informazioni reperite dai funzionari del Comune di Biancavilla, come già descritto in precedenza, gli abusi riscontrati non sono sanabili ai sensi del D.L.269/2003, convertito nella Legge 326/2003, e quindi non si trovano nelle condizioni previste dal comma 5 dell'art.46 del DPR380/01.

3.12 Quesito 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.

A risposta del presente quesito si rimanda a quanto dettagliatamente già riportato nel capitolo 3.9.

3.13 Quesito 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.

Riguardo alle formalità gravanti sul bene si rimanda al capitolo 3.6. In merito agli aspetti condominiali si rimanda al capitolo 3.16.

3.14 Quesito N

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

In merito agli aspetti condominiali si rimanda al successivo capitolo 3.16.

3.15 Quesito 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.

N.A.

3.16 Quesito 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.

Da informazioni assunte dall'Amministratore Condominiale (R. Gagliano) si riportano integralmente i prospetti delle somme ancora dovute al Condominio in oggetto suddivisi tra locatario (Guglielmino M) e proprietario.

L'importo delle spese fisse ordinarie è pari ad €28,00 mensili.

La situazione contabile in ditta al locatario è riportata nel prospetto seguente riferito alla situazione contabile al 29/08/2024.

Situazione rateale Condominio via Orsi 2

Esercizio: 2024, manutenzione porzione facciata

Gent.mo Guglielmino inq,
di seguito riportiamo la Sua situazione rateale al 29/08/2024 per la/le unità A6.

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	A Saldo
	Es. 2024			
01/01/2024	Saldi prec.	62,23	62,23	0,00
01/02/2024	Rata n. 1	28,00	28,00	0,00
01/04/2024	Rata n. 2	28,00	28,00	0,00
01/06/2024	Rata n. 3	28,00	28,00	0,00
01/07/2024	Rata n. 4	28,00	0,00	-28,00
01/09/2024	Rata n. 5	28,00	0,00	-28,00
01/11/2024	Rata n. 6	30,10	0,00	-30,10
TOTALE		232,33	146,23	-86,10

Dettaglio dei versamenti effettuati per l'anno 2024:

Data	Versato	Descrizione
		Es. 2024
20/03/2024	146,23	Saldi prec. 2023 , Rata n. 1, Rata n. 2, Rata n. 3 (A6)
TOTALE	146,23	

La situazione contabile in ditta alla D.E. è riportata nel prospetto seguente riferito alla situazione contabile al 29/08/2024.

Situazione rateale Condominio via Orsi 2

Esercizio: 2024, manutenzione porzione facciata

Gent.mo Franco Francesca,
di seguito riportiamo la Sua situazione rateale al 29/08/2024 per la/le unità A6.

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	A Saldo
	Es. 2024			
01/01/2024	Saldi prec.	121,51	0,00	-121,51
01/02/2024	Rata n. 1	7,00	0,00	-7,00
01/04/2024	Rata n. 2	7,00	0,00	-7,00
01/06/2024	Rata n. 3	7,00	0,00	-7,00
01/07/2024	Rata n. 4	7,00	0,00	-7,00
01/09/2024	Rata n. 5	7,00	0,00	-7,00
01/11/2024	Rata n. 6	11,20	0,00	-11,20
01/01/2024	Es. manutenzione porzione facciata Rata n. 1	82,50	0,00	-82,50
TOTALE		250,21	0,00	-250,21



L'amministratore ha inoltre comunicato che nessun procedimento giudiziario, da parte del condominio, è attualmente in corso.

3.17 Quesito Q

accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

L'appartamento in Gravina di Catania risulta locato a terzi se pur non è stato possibile reperire il titolo occupazionale.

In merito alle unità immobiliari in Biancavilla queste sono nella disponibilità della D.E.

3.18 Quesito 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 all'oro adeguamento;

I beni oggetto di pignoramento sono un appartamento al piano terra della Palazzina C di un complesso condominiale denominato "Vecchia Quercia, avente accesso dal civ.2 della via Paolo Orsi in Gravina di Catania, ed ancora un compendio in Biancavilla, c.da Pomice/Palazzolo costituito da una villetta con adiacente fabbricato, ambedue che insistono in un terreno di pertinenza di forma pressappoco rettangolare con accesso dalla via pubblica ed altro terreno di forma triangolare ad est del primo.

IMMOBILE IN GRAVINA DI CATANIA

Trattasi di un appartamento al piano terra della palazzina C di un complesso condominiale denominato "Vecchia Quercia, avente accesso dal civ.2 della via Paolo Orsi in Gravina di Catania. Il fabbricato risulta ascensorato e costituito da cinque piani fuori terra. L'appartamento è il primo a sinistra immessi nell'androne condominiale.

Classificazione catastale: categoria A/2: abitazione di tipo civile;

Altezza interna utile: altezza massima di circa 3,05 metri e minima di circa 2,60 metri;

Ultimazione dei lavori di costruzione: 1970;

Esposizione: a sud ed ovest.

Confini: L'appartamento confina a nord con altro appartamento di piano (sub.18 ex sub.2), a est con androne condominiale, a sud con la via Paolo Orsi ed a ovest con strada che si

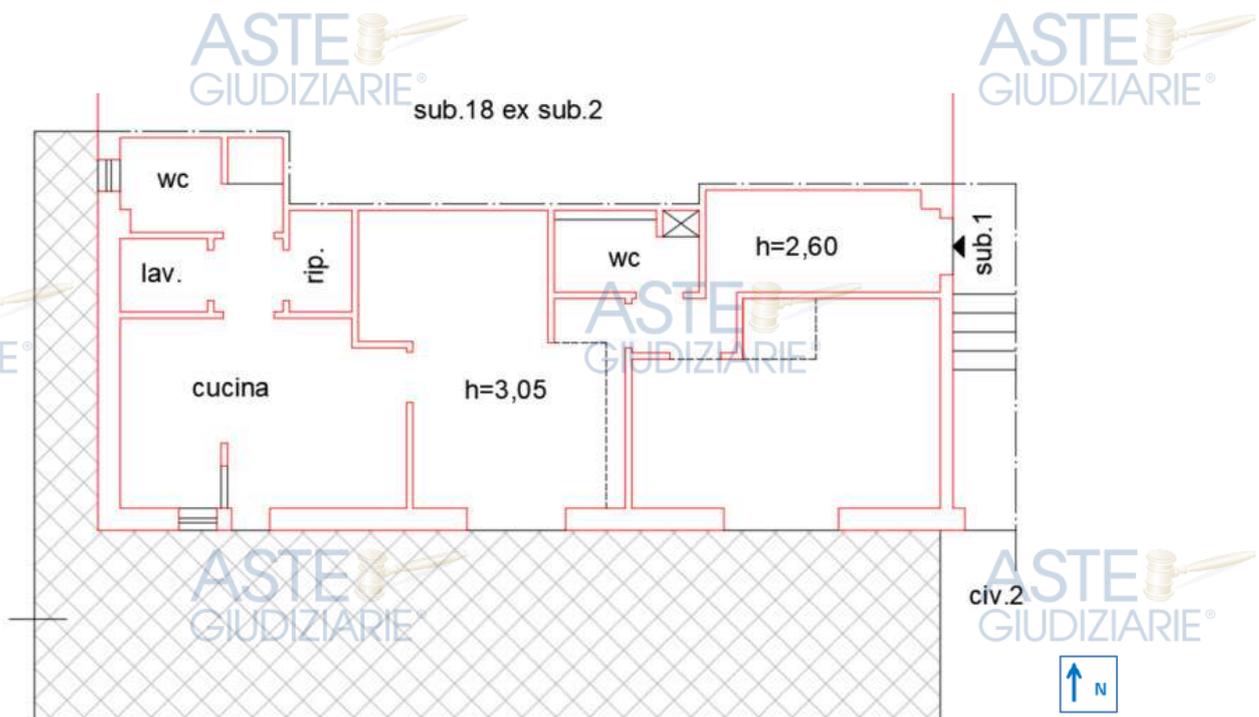


diparte dalla via Paolo Orsi e permette di raggiungere i fabbricati del complesso Vecchia Quercia.

Descrizione

A seguito di sopralluogo l'appartamento risulta costituito da ingresso (utilizzato come cameretta), disimpegno, wc (dotato di aerazione forzata), due camere ed una cucina soggiorno. Dalla cucina soggiorno si raggiunge altro disimpegno che permette l'accesso alla lavanderia, al wc e ad un ripostiglio.

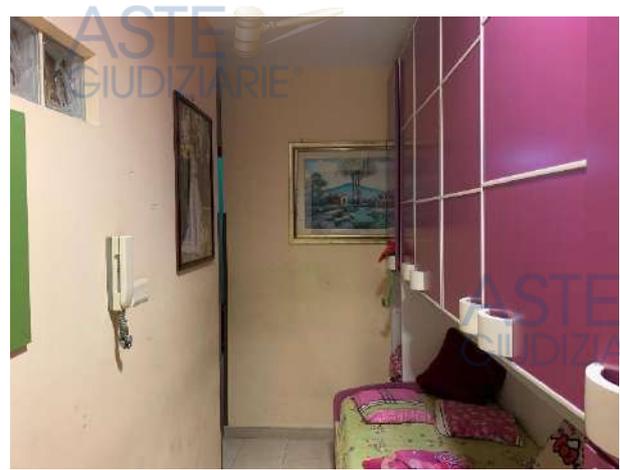
L'appartamento è dotato di terrazzino sul lato sud con affaccio sulla via Paolo Orsi, avente una profondità di circa 3,00 metri e larghezza pari a quella dell'unità abitativa (dotato di accesso carrabile sul lato ovest). Tale terrazzino si estende ad ovest in direzione nord sino a superare la finestra per una larghezza di circa 1,00 metro.



via Paolo Orsi

Rilievo stato dei luoghi





Vista ingresso

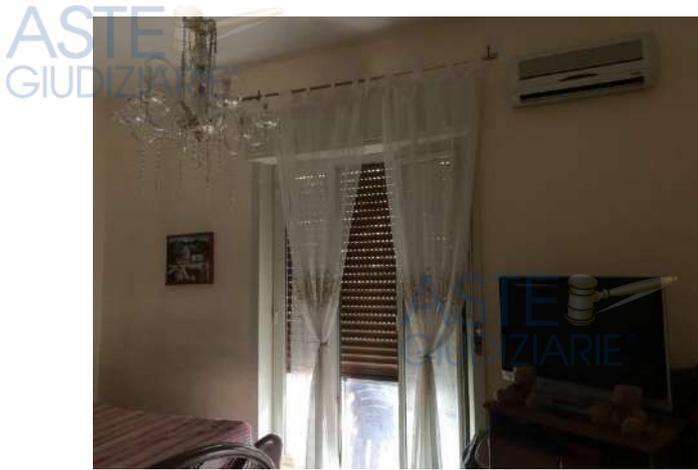


Vista del disimpegno a ridosso dell'ingresso



Vista del WC a nord dotato di aerazione forzata





Vista della camera a sud-est



Vista della camera centrale



Vista della camera centrale





Vista della cucina soggiorno



A Sx vista delle aperture esterne a cucina soggiorno ed a DX vista del disimpegno



A Sx vista della lavanderia ed a DX vista del ripostiglio





Vista del WC a nord-ovest



Vista del terrazzino a sud



Vista dell'ingresso carrabile a dell'estensione a ovest del terrazzino





Vista esterno del terrazzino



Vista esterno della Palazzina C



Infissi interni ed esterni:

Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in alluminio con tapparelle manuali ed inferriate.

Pavimenti e rivestimenti interni ed esterni:

I pavimenti sono in piastrelle di gres in unica fattura e tipologia. I servizi e la cucina, in corrispondenza della zona cottura, risultano rivestiti in maiolica con restanti superfici intonacate e dipinte. Si riscontra la presenza di controsoffitti in cartongesso.

Dotazione degli impianti:

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia.
- Impianto idrico con acqua calda sanitaria fornita da caldaia alimentata con gas GPL posta in corrispondenza della lavanderia.



Il fabbricato segue l'andamento declive del terreno verso est e fuoriesce di circa 60 cm sul lato ovest ed è a tutta altezza verso est e nord. Le sue dimensioni, per dove possibile effettuare misurazione, sono di circa 4,00 x 14,80 metri x 1,65 metri di altezza.



Fabbricato tra le partt.440 e 296

Localizzazione immobile abusivo



Vista del fabbricato lato ovest





Vista del fabbricato lato nord ed interno

Per tutte le unità immobiliari in oggetto le dimensioni dei singoli vani sono riportati nei rilievi presenti nel Fascicolo A.

Determinazione della superficie commerciale del cespite

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti al DPR 138/98 Allegato C adottando specifici correttivi che tengono conto delle caratteristiche dell'oggetto di stima.

Trattandosi di unità ad uso abitativo la superficie (immobile a destinazione ordinaria Gruppo R) è stata definita considerando quanto segue:

- *La superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie esterna lorda) S.E.L.;*
- *La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto; del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- *La superficie dei balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente;*

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero sino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La superficie delle tettoie e dei porticati annessi al fabbricato verrà computata nella misura del 40 per cento.

La superficie definita è stata quindi arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie commerciale risulta quindi definita dalla somma della superficie principale e di quelle secondarie, queste ultime moltiplicate per i rispettivi indici mercantili.

$$S_{comm} = S_1 + \sum \pi_i * S_i$$

Appartamento in Gravina di Catania identificato al foglio 6 part.634 sub.1

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie appartamento (S.E.L.)	76,00	1,00	76,00
<i>Superfici secondarie (S_i)</i>			
Terrazzo fronte strada	70,40	0,1	7,04
Totale			83,04
Per arrotondamento			83,00

Unità ad uso abitativo in Biancavilla identificata al foglio 17 part.440 sub.1 con pertinenza il terreno identificato con la part.440

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
* Superficie appartamento (S.E.L.)	98,80	1,00	98,80
Totale			98,80
Per arrotondamento			99,00

(*) Superfici al netto delle porzioni post '67 (superficie catastale del fabbricato 105 mq); al netto del volume a nord-est e delle due tettoie.

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Terreno di pertinenza foglio 17 part.440	98,80	0,10	9,88
	443,20	0,02	8,86
Totale			18,74
Per arrotondamento			19,00

La consistenza del terreno identificato al foglio 17 part.440, ai fini cautelativi e prudenziali è stata definita considerando la superficie catastale di 1.172 mq al netto dell'eventuale area acquisita dall'Ente Parco pari a 630 mq. Se ne deduce come la consistenza residua di tale terreno risulta pari a 542 mq.

Unità abusiva in Biancavilla identificata al foglio 17 part.440 sub.2

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie appartamento (S.E.L.)	46,00	1,00	46,00
<i>Superfici secondarie (S_i)</i>			
Ripostiglio/magazzino	17,00	0,25	4,25
Totale			50,25
Per arrotondamento			50,00



Terreno in Biancavilla identificato al foglio 17 part.296

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Terreno foglio 17 part.296	2.168,00	1,00	2.168,00
Totale			2.168,00
Per arrotondamento			2.168,00

3.19 Quesito S

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato.

La valutazione riportata nel presente elaborato peritale è un rapporto estimativo oggettivo finalizzato ad ottenere un valore di mercato attendibile dell'oggetto di stima che tenga conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

Ciò sottintende come la valutazione non sia stata condotta basandosi sul mero utilizzo dei dati desunti dalla banca dati OMI. A tal proposito lo stesso Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio evidenzia come le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima del valore del singolo immobili, riferendosi esclusivamente ad un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie, e le stesse diventano non la misura del valore commerciale del bene, ma il valore della "ricchezza" potenzialmente contenuta in media e per unità di superficie nello stock esistente in un dato territorio (zona OMI).

I dati OMI in aggiunta a quelli NOMISMA verranno quindi utilizzati esclusivamente come range di comparazione del valore calcolato delle unità oggetto di pignoramento.

Dovendo quindi determinare il più probabile valore **di mercato all'attualità** dell'immobile oggetto di stima, questa è stata condotta applicando metodi e procedure di valutazione che rispecchiano la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito come segue:

Valore di mercato

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sulla base di quanto sopra si è quindi ritenuto opportuno adottare il **metodo sintetico comparativo**. Questo è un procedimento di stima per la definizione del valore di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto aventi caratteristiche e tipologie simili (**comparabili**) in **ambito temporale attuale che rispecchia di conseguenza le condizioni correnti del mercato immobiliare**. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecniche degli immobili, sulla base di rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject (oggetto di stima) per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparati con le caratteristiche del subject. Gli aggiustamenti sono costituiti da indici percentuali delle caratteristiche immobiliari.

I comparabili presi a riferimento sono stati individuati tra quelli aventi medesime caratteristiche, ed ubicati in un intorno territoriale contenuto rispetto all'oggetto della presente relazione, il tutto mediante l'utilizzo di informazioni dedotte da siti specializzati nel settore immobiliare.

Le informazioni assunte dai siti specializzati, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritengono oggi un mezzo di riferimento attendibile, legate appunto alle effettive proposte di vendita di zona, fornendo inoltre un ampio bacino di informazioni del cespite a riferimento con l'ausilio di immagini ed informazioni tecniche quali lo stato di conservazione interno ed esterno e le dotazioni anche in termini impiantistici. Si sottolinea inoltre come in merito all'attendibilità del prezzo di transazione dei cespiti oggetto di comparazione si è adottata una riduzione del 10% sul prezzo offerto, riduzione questa che tiene conto della diminuzione del prezzo in fase di trattativa. L'applicazione della riduzione sul prezzo offerto è una prassi ormai consolidata ed utilizzata anche dagli istituti di credito per la definizione del prezzo di riferimento dei cespiti presi a comparazione per le garanzie ipotecarie.

Per la definizione del prezzo comparato si farà quindi riferimento ad una specifica tabella il cui valore unitario viene definito mediante l'utilizzo di appositi coefficienti, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/-20% ciascuno (con totale dei coefficienti di ponderazione compresi tra - 35% e +35% per singolo comparabile). Tali coefficienti tengono conto dell'ubicazione, del piano, delle dimensioni, delle dotazioni, dello stato di manutenzione interno e del livello impiantistico, delle finiture e quindi del margine di trattativa. Sull'utilizzo dei coefficienti di ponderazione sopra citati si premette quanto segue.

In merito all'ubicazione, se l'immobile oggetto di stima è ubicato in una zona più qualificata (o in prossimità di via principale o in vicinanza da beni e servizi di vario genere) il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo; in merito al piano se l'immobile oggetto di stima si trova ad un piano superiore il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo; in merito alle dimensioni, se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparativo il coefficiente sarà negativo, altrimenti positivo; in merito alle dotazioni, alla manutenzione del cespite oggetto di stima, al livello impiantistico e di finitura, se l'immobile oggetto di stima presenta migliori qualità rispetto al comparativo di confronto il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo. In merito al margine di trattativa si applica, come sopra descritto, il coefficiente pari al -10%.

Appartamento in Gravina di Catania

Di seguito si riporta la tabella di valutazione dell'appartamento ubicato in via Paolo Orsi civ.2 in Gravina di Catania. identificato al foglio 6 part.634 sub.1.

N.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	COMPARABILI			COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE										€/MQ PONDERATO
			MQ	Importo €	€/MQ	UBICAZIONE	PIANO	DIMENSIONI	DOTAZIONI	MANUT. INT.	LIVELLO IMP.	QUALITA'	TRATTATIVA	COEFF. DI POND. TOTALE		
1	via M. di Fatima	Appartamento	85	€ 95.000	1118	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	-10%	-15%	950	
2	via Fasano	Appartamento + terrazzo	120	€ 155.000	1292	0%	-5%	10%	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%	-25%	969	
3	via P. Orsi	Appartamento	111	€ 120.000	1081	0%	-5%	10%	0%	0%	0%	0%	-10%	-5%	1027	
4	via M. di Fatima	Appartamento + box	103	€ 145.000	1408	0%	-5%	5%	-5%	5%	5%	5%	-10%	0%	1408	
												Coefficiente totale di ponderazione pe ciascuno dei comparabili -35 ≤ C.P.T. ≤ 35		€/mq COMPARATIVI	1088	
														€/mq ARROTONDATO	1100	

Valore unitario arrotondato €/mq **1.100,00**

Il valore unitario sopra definito (pari a €/mq 1.100,00) risulta all'interno del range OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per la zona in oggetto, riferito ad abitazioni di tipo civile, risulta compreso tra €/mq 900 ed €/mq 1350.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: GRAVINA DI CATANIA

Fascia/zona: Suburbana%20FASANO%20-%20LARGO%20BARRIERA-FRATELLI%20BANDIERA RSI

Codice zona: E1

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	900	1350	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	900	L	2,4	3,1	L
Autorimesse	Normale	600	900	L	2,7	4	L
Box	Normale	900	1300	L	3,8	5,6	L
Villo e Villini	Normale	1050	1500	L	3,7	5,4	L

Stampa

Legenda



Dati OMI secondo semestre 2023

Sulla base di quanto sopra il valore unitario calcolato è da considerarsi congruo.

Il valore di mercato dell'appartamento oggetto di pignoramento risulta pari:

$$\text{mq.83,00} \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{valore arrotondato } \mathbf{€ 91.300,00}.$$

Valore di mercato dell'appartamento identificato al fg.6 part.634 sub.1	€ 91.300,00
Deduzioni	
Per aspetti urbanistico-edilizi e catastali cfr. cap.3.9	-€ 2.800,00
Per aspetti condominiale cfr. cap.3.16	-€ 336,31
Valore di Mercato	
€ 88.163,69	
Per arrotondamenti	
€ 88.000,00	

Immobili in Biancavilla (CT)

villetta identificata al foglio 17 part.440 sub.1 con pertinenza un terreno a perimetrazione identificato con la part.440.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione della villetta in Biancavilla identificata al foglio 17 part.440 sub.1 con pertinenza il terreno a perimetrazione identificato con la part.440.

La superficie commerciale dell'unità immobiliari è pari a 118,00 mq (al netto delle parti abusive ed in via cautelativa anche al netto della superficie esterna oggetto di acquisizione da parte dell'Ente Parco).

COMPARABILI						COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE								€/MQ PONDERATO
N.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	UBICAZIONE	PIANO	DIMENSIONI	DOTAZIONI	MANUT. INT.	LIVELLO IMP.	TRATTATIVA	COEFF. DI POND. TOTALE	
1	C.da Vallone Rosso	Villetta con terreno	132	€ 127.000	962	0%	0%	5%	5%	-10%	0%	-10%	-10%	866
2	SP158	Villetta con terreno	227	€ 150.000	661	0%	-5%	15%	-5%	-10%	-5%	-10%	-20%	529
3	SP158	Villetta con terreno	137	€ 150.000	1095	0%	0%	5%	5%	-10%	0%	-10%	-10%	985
Coefficiente totale di ponderazione pe ciascuno dei comparabili												€/mq COMPARATIVI	793	
												€/mq ARROTONDATO	800	

Valore unitario arrotondato €/mq **800,00**



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: BIANCAVILLA

Fascia/zona: Extraurbana/C.DE%20.%20BOSCO%20MILIA-FELICIOSA-CONTEA-QUE

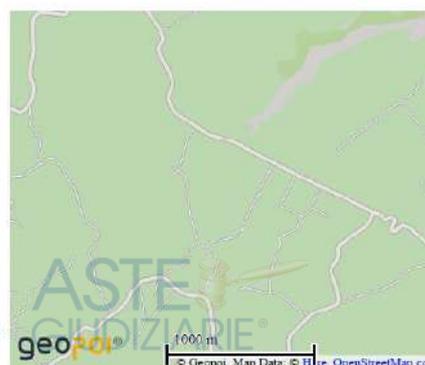
Codice zona: MI RIO-INTROLIO-STAGLIATA

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	750	L	1,9	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	350	520	L	1,2	1,8	L
Box	Normale	350	500	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Normale	700	980	L	2,4	3,3	L
Stampa							



Il valore unitario sopra definito (pari a €/mq 800,00) risulta all'interno del range OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per la zona in oggetto, riferito a ville e villini (effettiva tipologia del fabbricato se pur catastalmente in categoria A/3), risulta compreso tra €/mq 700 ed €/mq 980.

Sulla base di quanto sopra il valore unitario calcolato è da considerarsi congruo.

Il valore di mercato dell'immobile identificato al foglio 17 part.440 sub.1 con pertinenza la corte identificata con la part.440 (al netto delle porzioni abusive descritte al cap.3.9), risulta pari a:

$$\text{mq.118,00} \times \text{€/mq 800,00} = \text{valore arrotondato € 94.400,00.}$$

Valore di mercato dell'appartamento identificato al fg.17 part.440 sub.1	€ 94.400,00
<i>Deduzioni</i>	
<i>Per demolizione delle porzioni abusive cfr. cap.3.9</i>	-€ 4.500,00
<i>Per demolizione del fabbricato a confine con la part.296 cfr. cap.3.9</i>	-€ 1.500,00
Valore di Mercato	
€ 88.400,00	
Per arrotondamenti	
€ 88.000,00	

fabbricato indipendente identificato al foglio 17 part.440 sub2

Trattasi di un fabbricato che per le motivazioni ampiamente esposte in precedenza (cap.3.9) deve considerarsi abusivo e non sanabile. Tale fabbricato, come confermato dal geom. P. Pinnale della Polizia Locale di Biancavilla, risulta oggetto di acquisizione in data 17/03/2006 con prot.7513, oltre all'area di pertinenza per come riportato nel documento di accertamento di inottemperanza ad ingiunzione di demolizione e acquisizione opere edili abusive (tale area non essendo specificata l'effettiva consistenza si pone pari a 10 volte la superficie occupata dall'abuso), a favore del Patrimonio del Parco dell'Etna, se pur ancora non sia stata eseguita la trascrizione ai registri immobiliari e la relativa variazione catastale e quindi non risulta tra quelli in possesso dell'Ente Parco (cfr. nota del 16/04/2024 prot.2052/2024 del Parco dell'Etna).

Non essendo ancora effettuata la trascrizione e la variazione catastale e quindi l'effettivo possesso del bene da parte dell'Ente Parco, trattandosi tuttavia di un fabbricato che per un periodo di tempo "n" sarà ancora nella disponibilità d'uso dei proprietari, la valutazione verrà condotta con il metodo del "**Valore d'Uso**", che per ovvi motivi sarà inferiore al valore di mercato di un immobile urbanisticamente conforme.

Il valore d'uso è da intendersi quindi come il valore attuale del residuo potenziale di utilizzo del bene o della sua residua capacità di generare benefici economici legati al suo uso, nell'ipotesi che essa continui ad essere utilizzato per un tempo "n".

Si adotterà quindi, per la determinazione del valore d'uso, la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile si ipotizza in grado di produrre per un tempo di circa 10 anni (arco temporale ipotizzato sulla scorta delle informazioni assunte dallo stesso geom. P. Pinnale per la trascrizione e la catastazione del bene al patrimonio dell'Ente).

Si sottolinea tuttavia come il tempo "n" previsto in fase di calcolo è da intendersi una mera ipotesi temporale che non preclude l'attuazione repressiva dell'abuso da parte dell'Ente anche in tempi ben più brevi o brevissimi; ciò presuppone che con l'acquisto dell'immobile

l'aggiudicatario assume il rischio che l'immissione in possesso all'Ente possa avvenire in qualsiasi momento senza poter avanzare alcun tipo di risarcimento.

Per la definizione del valore d'uso si è quindi utilizzata la formula seguente:

$$A_f = a * ((q^n - 1) / q^n * r)$$

Dove:

A_f è il valore finale del bene

a è il reddito netto annuo

q è il montante unitario

n sono le annualità

r è il saggio di capitalizzazione

Per la zona in oggetto si considera un valore locativo mensile netto di €150 (valore arrotondato ottenuto da prodotto tra la superficie lorda del fabbricato per il canone di locazione unitario €/mq x mese 2,30) per cui il reddito netto annuo risulta pari a €1.800,00 mentre, il saggio di capitalizzazione, sulla scorta dei dati forniti dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, si pone pari al 4%.

Il valore d'uso risulta quindi pari a:

$$A_f = €1.800,00 * ((1,040^{10} - 1) / 1,040^{10} * 0,040) =$$

$$€1.800,00 * ((1,48 - 1) / 1,48 * 0,040) = €1.800,00 * 8,11 =$$

€14.598,00

Pertanto il **Valore d'Uso** stimato dell'immobile identificato con il sub.2 part.440 del foglio 17 è pari al seguente importo arrotondato:

€15.000,00

Valore d'uso del fabbricato in Biancavilla identificato al fg.17 part.440 sub.2	€ 15.000,00
Valore d'uso	
€ 15.000,00	



Terreno identificato al foglio 17 part.296

Tale terreno che non risulta in effetti pertinenza diretta dell'unità abitativa identificata alla part.440 sub.1, il valore unitario (€/mq) verrà definito adottando anche in questo caso il **metodo sintetico comparativo**.

I terreni presi a riferimento sono stati individuati tra quelli ubicati in un intorno territoriale contenuto rispetto all'oggetto della presente relazione, sempre mediante l'utilizzo di informazioni dedotte da siti specializzati nel settore immobiliare.

Si adotterà quindi una specifica tabella di comparazione che considera l'ubicazione, la consistenza, la qualità (con riferimento alla produttività agricola, edificabilità, etc.) ed alle dotazioni (presenza o meno di fabbricati, etc.).

Per la definizione del prezzo comparato si farà quindi riferimento ad una specifica tabella il cui valore unitario viene definito mediante l'utilizzo di appositi coefficienti, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/-20% ciascuno (con totale dei coefficienti di ponderazione compresi tra - 35% e +35% per singolo comparabile). Tali coefficienti tengono conto dell'ubicazione, della qualità (con riferimento alla produttività agricola, edificabilità, etc.), delle dotazioni (presenza o meno di fabbricati, etc.) e quindi del margine di trattativa. Sull'utilizzo dei coefficienti di ponderazione sopra citati si premette quanto segue. In merito all'ubicazione, se l'immobile oggetto di stima è ubicato in una zona più qualificata (o in prossimità di via principale) il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo; in merito alle dimensioni, se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparativo il coefficiente sarà negativo, altrimenti positivo; in merito alla qualità e dotazioni se l'immobile oggetto di stima presenta migliore qualità e dotazioni rispetto al comparativo di confronto il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo. In merito al margine di trattativa si applica, come sopra descritto, il coefficiente pari al -10%.

COMPARABILI						COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE						
N.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	UBICAZIONE	DIMENSIONI	QUALITA'	DOTAZIONI	TRATTATIVA	COEFF. DI POND. TOTALE	€/MQ PONDERATO
1	Contrada Vallone	terreno produttivo	14000	€ 100.000	7	-5%	10%	-20%	-5%	-10%	-30%	5,00
3	Contrada Catel. Paratore	terreno con fabbricati	11334	€ 35.000	3	0%	10%	-10%	-10%	-10%	-20%	2,47
4	Via Bosco	terreno con fabbricati	10565	€ 28.000	3	0%	10%	-15%	-10%	-10%	-25%	1,99
5	Str. Mila	terreno con fabbricati	12000	€ 55.000	5	-5%	10%	0%	-10%	-10%	-15%	3,90
Coefficiente totale di ponderazione per ciascuno dei comparabili -35% ≤ C.P.T. ≤ 35											€/mq COMPARATIVI	3,34
											€/mq ARROTONDATO	3,30

Il valore di mercato del terreno identificato al foglio 17 part.296 risulta pari:

$$\text{mq.2.168,00} \times \text{€/mq 3,30} = \mathbf{€7.154,40.}$$

Valore di mercato del terreno identificato al fg.17 part.296	€ 7.154,40
Valore di Mercato	
€ 7.154,40	
Per arrotondamenti	
€ 7.000,00	

3.20 Quesito 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.

In considerazione della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni si considera una riduzione del valore stimato pari al 15%, per cui si ottiene il seguente valore a base d'asta.

	Valore di Mercato	Riduzione	Valore a base d'asta arrotondato
Appartamento al piano rialzato in Gravina di Catania con accesso dal civ.2 della via Paolo Orsi, identificato al foglio 6 part.634 sub.1.	€ 88.000,00	15%	€ 75.000,00
Unità ad uso abitativo indipendente ad una sola elevazione fuori terra ubicata in Biancavilla (CT) in c.da Pomice-Palazzolo con corte di pertinenza, il tutto identificato al foglio 17 part.440 sub.1 con la corte identificata con la part.440.	€ 88.000,00	15%	€ 75.000,00
Fabbricato abusivo indipendente ad una sola elevazione fuori terra ubicata in Biancavilla (CT) in c.da Pomice-Palazzolo, identificato al foglio 17 part.440 sub.2.	€ 15.000,00	0%	€ 15.000,00
Terreno in Biancavilla (CT) in c.da Pomice-Palazzolo, identificato al foglio 17 part.296.	€ 7.000,00	0%	€ 7.000,00
	Per arrotondamenti		€ 172.000,00

3.21 Quesito 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;

Per quanto concerne le operazioni di vendita in considerazione delle caratteristiche dei beni il piano di vendita proposto è quindi il seguente:

LOTTI SEPARATI

LOTTI SEPARATI	Valore a base d'asta
Quota di 1/1 dell'appartamento al piano rialzato in Gravina di Catania con accesso dal civ.2 della via Paolo Orsi, identificato al foglio 6 part.634 sub.1.	€ 75.000,00
Quota di 1/3 indiviso di un compendio in Biancavilla in c.da Pomice-Palazzolo costituito da un fabbricato ad uso abitativo indipendente con corte di pertinenza identificati rispettivamente al foglio 17 part.440 sub.1 e la corte part.440; da un fabbricato abusivo identificato al foglio 17 part.440 sub.2 e da un terreno in parte boschivo identificato al foglio 17 part.296. (75.000 + 15.000 + 7.000)/3 = €32.333 arrotondato in €32.000.	€32.000,00
	€ 107.000,00

L'aggiudicatario deve essere consapevole delle problematiche e delle limitazioni urbanistico-edilizie descritte nella presente relazione, che interessano le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

3.22 Quesito 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;

Il presente elaborato contiene una dettagliata documentazione fotografica dei beni oggetto di pignoramento.

3.23 Quesito 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 beni pignorati sono la quota di 1/1 di un appartamento in Gravina di Catania identificato al foglio 6 part.634 sub.1 del valore a base d'asta di € 75.000,00, oltre alla quota di 1/3 indiviso di immobili ubicati in Biancavilla, in c.da Pomice-Palazzolo costituiti da un fabbricato ad uso abitativo indipendente con corte di pertinenza identificati rispettivamente al foglio 17 part.440 sub.1 e la corte part.440; da un fabbricato abusivo identificato al foglio 17 part.440 sub.2 e da un terreno in parte boschivo identificato al foglio 17 part.296.

La quota di pertinenza in capo al D.E. dei beni indivisi in Biancavilla risulta pari a € 32.000,00

3.24 Quesito Z

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'apportionamento 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.

In considerazione del fatto che i beni pignorati in quota constano di un fabbricato indipendente ad uso abitativo con corte di pertinenza oltre ad altro fabbricato abusivo che insiste sulla medesima corte del fabbricato ed ancora un terreno limitrofo, in considerazione della non divisibilità del fabbricato ad uso abitativo e di conseguenza non potendo definire un progetto di divisione in natura la vendita di tali beni dovrà avvenire per la quota indivisa in capo al D.E.

4. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita degli immobili in oggetto, lo scrivente C.T.U. dott. Ing. Giuseppe Leone, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovrevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 19/09/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Leone

FASCICOLO A
DOCUMENTI A SUPPORTO DELLA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Convocazione e verbale delle operazioni peritali.
2. Documentazione catastale.
3. Titoli di provenienza
4. Relazione notarile.
5. Formalità.
6. Ispezioni ipotecarie.
7. Documentazione urbanistica.

Catania 19/09/2024

CTU dott. ing. Giuseppe Leone

