

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE VI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA N. 560/2020

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SSA VENERA FAZIO

PROCEDENTE:

AMBRA SPV

CONTRO:

DEBITORI ESECUTATI



Ing. Angelo Brafa Studio Tecnico di Ingegneria

95126 Catania, Via Porto Ulisse n. 90 Tel. 338-6977927

e-mail: angelo.brafa@gmail.com, -- PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

Tribunale di Catania*Sesta Sezione Civile**Sezione esecuzioni immobiliari***Relazione Tecnica-Estimativa****Oggetto:**

Valutazione economica di un appartamento

Localizzazione:

- Catania
- Via Del Frantoio

Procedura N. 560/2020

AMBRA SPV / Debitori esecutati

G.E.**Dott. ssa Venera Fazio**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

C.T.U.**Ing. Angelo Brafa**

Via Porto Ulisse n.90 - 95126 Catania
Tel. 338-6977927
e-mail: angelo.brafa@gmail.com
PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

File:

560_2020_Relazione_Tecnica

Deposito:

- Cancelleria Sezione Esecuzioni
Immobiliari
- Presso Studio

Rev.1**Data:**

il valore esito della presente
relazione è riferito alla data del
10 Maggio 2025

Timbro**Firmata digitalmente da:**

Ing. Angelo Brafa

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

INDICE

PREMESSA 4

OPERAZIONI PERITALI 7

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI 7

1 DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI 8

2 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI 9

3 DESCRIZIONE IMMOBILI 20

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI 23

4 SCOPO DELLA STIMA 23

5 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA 24

6 FONTI DOCUMENTALI 26

7 CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE 26

8 CONSISTENZA COMMERCIALE 27

9 DETERMINAZIONE STIMA IMMOBILI 29

10 DETERMINAZIONE PREZZO BASE D’ASTA 35

11 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA 36

12 RILIEVO FOTOGRAFICO 39

13 DIVISIBILITÀ 39

14 PROGETTO DI DIVISIONE 40

CONCLUSIONI 41

ALLEGATI 42

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Premessa

In esito al decreto di nomina del 10/12/2023, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare. Dott.ssa Venera Fazio, disponeva Consulenza Tecnica D'Ufficio, affidando il mandato allo scrivente Ing. Angelo Brafa, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale. Con il provvedimento di cui sopra, il nominato c.t.u. veniva incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia 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 e relativi costi.
- l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).
- r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e

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

- s. determini il valore di 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. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

Lo scrivente ricevuta la notifica della nomina, ha accettato l'incarico prestando giuramento di rito, come richiesto dal Giudice nel decreto di nomina.

Operazioni Peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte, comunicava tramite PEC al procuratore della parte creditrice e tramite raccomandata al debitore, l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 04/07/2024. La raccomandata inviata al debitore, non è stata regolarmente ritirata. Il sottoscritto in data 17 febbraio 2024, ha inviato una seconda raccomandata, fissando il sopralluogo presso l'immobile pignorato per il giorno 23 febbraio 2024. Anche la seconda raccomandata è stata resa al mittente. In data 08/01/2025. Dopo diversi tentativi, il sottoscritto è riuscito a fare il sopralluogo presso l'immobile pignorato in data 08/01/2025. In tale occasione viene eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale, dell'immobile
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio,
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi.
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima.

Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo (allegato n.2).

Parte I - Identificazione e descrizione dei beni

QUESITO	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;
A	

Con il Pignoramento Immobiliare della AMBRA SPV, che ha dato origine al procedimento n.560/2020, nel quale è stata disposta la presente Consulenza, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione il seguente bene immobile:

Appartamento sito a Catania via del Frantoio n.37, secondo piano, composto da 5 vani catastali, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 100, part.7, sub.5, categoria A/3, classe 3, superficie totale 108 mq.

1 Dati Identificativi degli immobili

1.1 Dati catastali

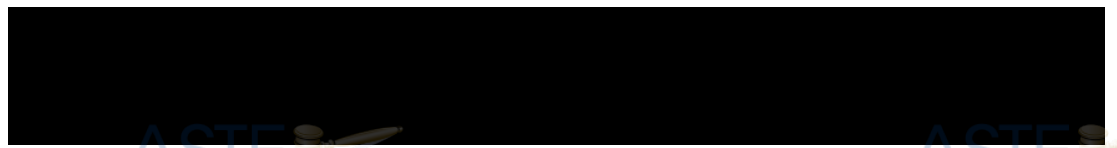
Presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Catania Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali è stata acquisita la visura storica per immobile relative al bene staggito con la planimetria correlata, ricostruendone in questa maniera la storia catastale.

L'unità immobiliare de quo è attualmente identificata nel N.C.E.U. del Comune di Catania, con i seguenti dati:

Dati della richiesta		Comune di CATANIA (Codice:C351)											
Catasto Fabbricati		Provincia di CATANIA											
		Foglio: 100 Particella: 7 Sub.: 5											
INTESTATI													
1			(1) Proprieta' 1/2										
2			(1) Proprieta' 1/2										
Unità immobiliare dal 09/11/2015													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		100	7	5	1		A/3	3	5 vani	Totale: 108 mq. Totale: escluse aree scoperte: 104 mq.	Euro 322,79	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA DEL FRANTOIO n. 37 Piano 2											
Unità comuni		Sez. urbana: Foglio: 100 Particella: 7 Sub.: 8; Sez. urbana: Foglio: 100 Particella: 7 Sub.: 9;											
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. CT0211403 del 08/09/2006					Partita		Mod.58				

Effettuando un controllo della documentazione, si è avuto modo di verificare che:

-



di 1/2 ciascuno dal 19/11/2007 per atto pubblico di compravendita. Pertanto, c'è corrispondenza fra l'intestatario delle visure catastali ed il titolare del cespite pignorato.

I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà. Dopo la trascrizione del pignoramento (22/10/2020 ai nn.40911/26685) non è

intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno). Tali identificativi catastali risultano gli stessi dalla loro costituzione (unità afferenti edificate in sopraelevazione del 23/05/1986 Pratica n. CT0211402 in atti dal 08/09/2006).

1.2 Confini

L'appartamento pignorato, fa parte di un fabbricato multipiano, confina:

- A Nord con appartamento altra ditta,
- A Sud con appartamento altra ditta,
- Ad est con via del Frantoio,
- Ad Ovest con appartamento altra ditta,

2 Proprietà dei beni pignorati

2.1 Correttezza dati Pignoramento

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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania, in data 22/10/2020 ai nn.40911/26685, sono corretti, il pignoramento, per così come trascritto, colpisce:

Immob.	descrizione	quota pignorata	Note
1	Appartamento sito a Catania via del Frantoio 37, ubicato al secondo piano, identificato catastalmente al foglio 100, part.7 sub.5	Piena proprietà	//

2.2 Verifica quota proprietà

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'immobile sopra identificato, è pervenuto ai debitori, in piena proprietà, per atto di compravendita del 19/11/2007, rogato dal notaio Giuseppe Seminara, notaio in Catania, trascritto a Catania il 20/11/2007 ai nn.76561/44835.

2.1 Vincoli ed Oneri

Relativamente all'immobile pignorato, non esistono vincoli particolari che possono influire sul suo valore.

2.2 Titolo di Provenienza nel Ventennio

QUESITO 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;

D

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi, individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento trascritto il 22/10/2020. Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento sono stati individuati i seguenti titoli:

- **atto di compravendita** del 19/11/2007, rogato dal notaio Giuseppe Seminara, notaio in Catania, trascritto a Catania il 20/11/2007 nn.76561/44835, con cui i debitori acquistano dal Signor OMISSIS la piena proprietà dell'immobile pignorato, riportato in catasto al foglio 100, part.7 sub.5.
- **atto di compravendita** del 15/12/1984, notaio Alberto Rainelli del 15/12/1984, registrato a Catania il 02/01/1985 al numero 0001/3 e trascritto a Catania il 13/05/1985 ai nn.18552/14819. Il suddetto atto, costituisce il promo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale del 10/12/2020, a firma del notaio Rocco Mancuso, notaio in Lecce, in atti, analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro il debitore esecutato e dei loro danti causa, nel ventennio antecedente il pignoramento.

QUESITO segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, è completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

QUESITO 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;

Vincoli e oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Sull'immobile pignorato, siti in Catania sopra identificato, sopra descritto, risultano le seguenti trascrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, trascritta il 20/11/2007 ai nn. 76562/20288 a favore di [REDACTED] sede di Palermo, contro i debitori per euro 220.000,00 di cui 110.000,00 per sorte capitale, gravante sull'immobile sopra identificato per la piena proprietà.
- **Pignoramento immobiliare**, trascritto il 22/10/2020 ai nn.40911/26685 a favore di [REDACTED] con sede a Roma, contro i debitori, sull'immobile sopra identificato.

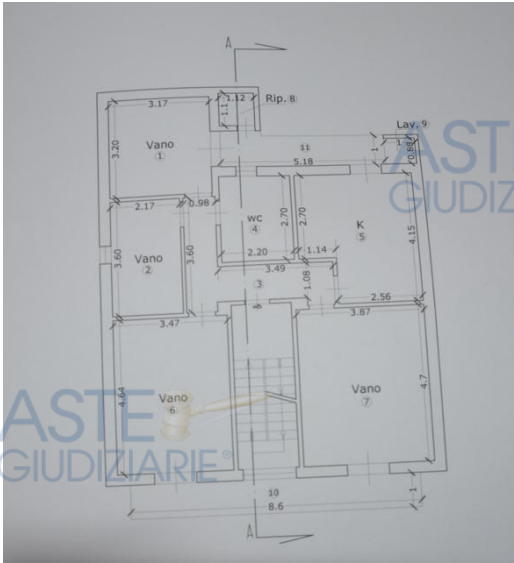
Conformità dei dati catastali

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 provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario o redazione, solo se strettamente necessario;

Reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche aggiornate), (allegato n.3), dalle ricognizioni e dei rilievi compiuti, rispetto ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare si evidenzia la corretta identificazione, per:

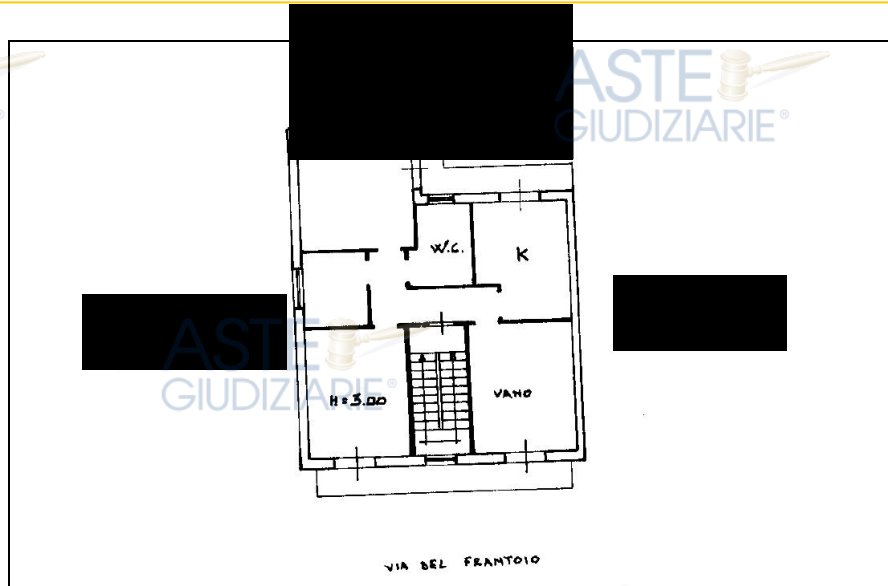

- dati censuari,
- piano di livello del maggiore edificio,
- intestazione,

Nella Tav.1 seguente, si riportano la planimetria e l'estratto di mappa.

Planimetria appartamento,	TAV.1
	<p>❖ Planimetria allegata domanda di sanatoria, rappresenta lo stato di fatto dell'appartamento</p>

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

	<p>❖ Planimetria catastale f.100, part.7, sub.5,</p>
	<p>❖ Estratto di Mappa f.100, part.7,</p>

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso, con la planimetria catastale rinvenuta dell'unità immobiliare (appartamento) oggetto di esecuzione, si evidenziano le seguenti differenze:

- rimodulazione di un vano e del bagno,
- la chiusura a veranda di parte del balcone (lato posteriore);
- la realizzazione di un ripostiglio e di una lavanderia nel balcone lato posteriore,

Per quanto sopra rilevato, si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale ad un costo puramente indicativo (in quanto variabile in funzione dall'effettiva richiesta di onorario del tecnico operatore) di mille euro (€ 1.000), comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali e dell'onorario per un tecnico

abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati)

2.3 Destinazione Urbanistica

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

Trattandosi di un appartamento per civile abitazione, non si è ritenuto opportuno richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

2.4 Regolarità Urbanistica ed Edilizia

QUESITO accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme
I 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;

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'appartamento, lo scrivente ha fatto richiesta di accesso agli atti al Comune di Catania Ufficio Urbanistica, pratica assunta a protocollo con n 176467 del 11/04/2025. In data 07/05/2025 la richiesta di accesso atti veniva chiusa con comunicazione inviata tramite PEC, con l'invio della documentazione urbanistica relativa all'immobile.

Dalla documentazione inviata dall'Ufficio Urbanistica, si evince quanto segue:

- L'intero fabbricato è stato realizzato abusivamente e per esso è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria pratica n. 15741, sanatoria 47/85, la ditta proprietaria potrà chiedere l'accorpamento della pratica per avere una trattazione complessiva;
- Conseguentemente anche l'appartamento risulta realizzato abusivamente. Per l'appartamento pignorato, il precedente proprietario, ha presentato domanda di sanatoria presso il Comune di Catania, assunta al

ASTE
GIUDIZIARIE®

protocollo n.24517, del 22/04/1986, pratica n.7793/B, diretta ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 e L.R. 37/85.

Dall'analisi della documentazione allegata alla pratica di sanatoria, si evince che:

1. La pratica è stata correttamente istruita ed è stata integrata con i documenti che in diverse occasioni l'amministrazione ha richiesto,
2. a seguito dell'atto di compravendita del 19/11/2007, notaio Giuseppe Seminara, rep.86764 i nuovi proprietari, attuali debitori, hanno richiesto la voltura della pratica di sanatoria,
3. Con comunicazione del 21/05/2009, prot.119349, l'Ufficio Urbanistica ha comunicato alla ditta proprietaria, che ai fini della definizione della pratica di sanatoria, la domanda di sanatoria deve essere integrata e fornisce un elenco della documentazione da integrare;
4. successivamente, i nuovi proprietari dell'appartamento, hanno avanzato al Comune di Catania, Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio, richiesta per avere la determinazione dell'importo da versare a titolo di oblazione ed oneri di costruzione, per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Il dirigente dell'Ufficio Urbanistica, con comunicazione del 06/08/2009 prot. n.182195, ha comunicato che, **"effettuati i necessari accertamenti e constatato il favorevole esito dell'istruttoria"**, per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, sono dovuti:
 - a. Euro 1.569,11 dovuti per oblazione. Considerato che il precedente proprietario ha già pagato per l'oblazione un importo pari a 1.611,86 €, l'importo da versare a titolo congruaggio per oblazione è pari a 0,00 €.
 - b. Euro 772,27, dovuti per oneri di urbanizzazione, tale somma risulta interamente da pagare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nella stessa comunicazione il dirigente comunica che oltre al pagamento dell'oblazione e degli oneri di costruzione, occorre produrre il Nulla Osta ai sensi dell'art.23 e 24 della L.R. 37/85 rilasciato dalla Soprintendenza BB.CC.AA. ed il Nulla Osta rilasciato dall'ENAC, che sono vincolanti ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria

5. In risposta alla richiesta di integrazione documentale di cui al punto 3, i proprietari, in data 02/03/2010, prot.56410, hanno allegato alla domanda di sanatoria, la seguente documentazione:

- a. Titolo di provenienza,
- b. Autocertificazione,
- c. Foto,
- d. Elaborati tecnici,
- e. Relazione tecnica (a firma del Geom. Stefano Sapuppo), riportante il rilievo con i prospetti, la planimetria i dati di superficie, le sezioni ed un rilievo fotografico dell'appartamento oggetto di sanatoria.
- f. Versamenti di 150 € + 80€
- g. Visura Catastale ed estratto di mappa catastale

Quindi ad oggi sussistono le condizioni per ultimare l'iter della domanda di sanatoria. Per ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria, occorre fornire la documentazione richiesta per portare a termine l'iter concessorio (nulla osta della Soprintendenza e Nulla osta ENAC). Eventualmente integrare l'oblazione qualora richiesta in sede di definizione della domanda.

A parere dello scrivente, va analizzata anche la pratica di sanatoria n. pratica n. 15741, sanatoria 47/85 relativa agli altri appartamenti costituenti il fabbricato;

Durante il sopralluogo presso l'appartamento pignorato, è stato accertato che non vi sono difformità significative per le quali sarebbe stato necessario richiedere un titolo

abilitativo. Lo stato dei luoghi inoltre risulta conforme con quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla domanda di sanatoria presentata. Pertanto si ritiene che la pratica di sanatoria possa avere un esito favorevole all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria. L'eventuale aggiudicatario può fare richiesta di voltura della domanda di sanatoria.

QUESITO 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;

L'appartamento pignorato, è stato realizzato abusivamente. Per sanare l'abuso, il precedente proprietario, ha presentato domanda di sanatoria presso il Comune di Catania, assunta al **protocollo n.24517, del 22/04/1986, pratica n.7793/B**, diretta ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 e L.R. 37/85.

Ai fini dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria si precisa che:

- gli oneri a titolo di oblazione, determinati dal Comune, risultano interamente pagati,
- gli oneri di urbanizzazione determinati dal Comune e pari a 772,27 € non sono stati ancora versati,
- eventuale conguaglio per oblazione ed oneri concessori potrà essere richiesto dall'ufficio urbanistica al momento del perfezionamento della pratica di sanatoria a conclusione del procedimento,
- la domanda di sanatoria deve essere integrata con il nulla osta della Soprintendenza ed il nulla osta dell'ENAC (Ente Nazionale Aviazione Civile),
- È necessario aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento,

Per il completamento della domanda di sanatoria si stima una spesa pari a 2.000,00 € comprensiva dei costi tecnici.

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.

L'appartamento pignorato, è stato realizzato abusivamente. Per sanare l'abuso è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85. Dall'analisi della domanda di sanatoria presentata, si deduce che la domanda può avere esito favorevole all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria. L'eventuale aggiudicatario potrà chiedere la voltura della pratica di sanatoria e completare l'iter della domanda di sanatoria.

Infine, si evidenzia che la ragione del credito fatta valere nella procedura espropriativa (contratto di mutuo ipotecario per notar Giuseppe Seminara del 19.11.2007, rep. n.86765 e racc. n.8.192, trascritto il 20.11.2007 ai nn.76562/20288) è successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, il bene oggetto di stima, non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001

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;

L'abuso risulta sanabile.

2.5 Vincoli e Spese

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

Non risultano trascritti, vincoli o provvedimenti che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, risultano trascritte solamente le formalità indicate in risposta al quesito 6), che qui si intendono integralmente riportate.

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;

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà sul bene del debitore non è derivato da alcuno dei suddetti titoli ma è di esclusiva proprietà per essergli derivato da atto di compravendita.

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;

Non è stato possibile accertare tali spese.

2.6 Disponibilità dei beni

QUESITO 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.

In occasione del sopralluogo, è emerso che attualmente l'appartamento pignorato, è nella piena disponibilità dei debitori, e costituisce la loro abitazione principale.

3 Descrizione immobili

QUESITO elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli**
R 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;

Caratteristiche Ubicazionali:

Il bene è ubicato in quartiere periferico del Comune di Catania, quartiere San Giorgio. Il contesto, a destinazione prevalentemente residenziale è caratterizzato da fabbricati simili a quello di cui è parte integrante il bene de quo (costruiti in muratura, in genere dai tre/cinque piani fuori terra), si presenta urbanizzato, con strade asfaltate, prive di marciapiedi e dotate di pubblica illuminazione. L'intero quartiere, risultano ben collegato con il contesto territoriale, raggiungibili attraverso arteria urbane che lo collegano sia al centro città che alla tangenziale di Catania. Per la loro disposizione spaziale, quindi, il bene risulta facilmente raggiungibili e ben collegato con la restante parte del territorio comunale e con i territori limitrofi.

ASTE GIUDIZIARIE

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 Immobiliari

Inquadramento territoriale



TAV.2

❖ Vista aerea della zona



❖ Vista aerea con indicazione della palazzina e della via di accesso



❖ Via del Potatore



Caratteristiche Tipologiche e Costruttive:

Il bene è parte integrante di un fabbricato residenziale risalente agli inizi degli anni ottanta, è costituito da un unico corpo di fabbrica multipiano, composto da cinque (5) piani fuori terra (distinti in piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano, con copertura a terrazzo praticabile. Si mostra edificato (per quanto visibile a vista) con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con solai latero-cementizi, con le murature di tompagnatura, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio, con finitura esterna realizzato con intonaco civile. Al momento dell'accesso le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si presentavano in discreto stato manutentivo, necessitando comunque di interventi di manutenzione ordinaria. L'appartamento staggito (sub.5) è posto al piano secondo (2°) del fabbricato, avente accesso dal ballatoio comune del vano scala, porta a sinistra di chi sale le scale. Si compone di un ingresso/corridoio, quattro camere, un bagno, cucina abitabile, un ripostiglio ed una lavanderia aventi accesso dal balcone, oltre a due balconi uno prospettante sulla via del Frantoio ed uno sul prospetto posteriore, prospettante su area libera. La superficie utile interna complessiva è di ~ 22 mq, con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 3,20 mt.;

Internamente l'immobile è caratterizzato da finiture ordinarie (non di pregio) e in ordinarie condizioni di manutenzione. L'intera unità abitativa, ad eccezione dei servizi igienici, si mostra pavimentata con piastrelle in ceramica di forma quadrata con due angoli smussati, di colore chiaro, con venature in contrasto e finitura lucida. Il servizio igienico, invece, è pavimentato con piastrelle quadrate (nelle tonalità del marrone), le stesse, altresì, sono utilizzate anche come rivestimenti alle pareti (non a tutta altezza) a chiusura del rivestimento è visibile un

listello in contrasto. Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura in varie colorazioni, anche gli intradossi dei solai (soffitti), ugualmente, si mostrano intonacati e tinteggiati con pittura classica di colore chiaro. L'angolo cottura della cucina, presenta un rivestimento in piastrelle quadrate, poste in opera in maniera regolare, di colore chiaro. Le porte interne, del tipo a battente, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza. Gli infissi esterni sono in PVC bianco con vetro camera, dotati come sistema di oscuramento di avvolgibili in plastica. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico, non è presente l'impianto di riscaldamento ed il raffrescamento/riscaldamento è presente nella stanza soggiorno con unità di condizionamento tipo monosplit. Il tutto come meglio apprezzabile rilievo fotografico eseguito in sede di accesso:

Al momento dell'accesso, lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento staggito e oggetto di stima può ritenersi più che sufficiente. Sono necessari, comunque, interventi di manutenzione ordinaria all'interno dell'unità immobiliare per ripristinare alcuni danneggiamenti da umidità nel soffitto.

Parte II - Processo di valutazione Immobili

QUESITO 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);

4 Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento

incarico. La stima dell'immobile, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- ✓ Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.
- ✓ Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- ✓ La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

5 Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

La dottrina estimativa indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico

la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Per quanto riguarda i procedimenti indiretti, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi". Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato. Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (Kglob)

Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche che considerano la localizzazione dell'immobile, le

caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficiano gli immobili.

Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc.

I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

6 Fonti Documentali

Per l'elaborazione di questa stima, il sottoscritto ha reperito le informazioni necessarie come segue:

- stato manutentivo della proprietà: sopralluogo effettuato dal sottoscritto;
- informazioni relative a, superfici degli immobili, titoli di proprietà, riferimenti catastali, informazioni urbanistiche, caratteristiche degli ipotetici usi;
- prezzi richiesti per immobili in vendita: broker immobiliari, tecnici liberi professionisti, inserzioni pubblicitarie sul web.
- andamento del mercato immobiliare, indici di capitalizzazione e di correzione dei valori: broker immobiliari, Agenzia del Territorio, Nomisma

7 Cenni sulla congiuntura del mercato immobiliare

Le turbolenze finanziarie e il rallentamento economico registrato negli ultimi anni hanno avuto un impatto negativo sul settore degli immobili per l'impresa in Italia riducendone, a causa della ristrettezza di credito bancario per gli investitori, la domanda generale di immobili. Inoltre i venditori difficilmente concedono sconti significativi per incentivare la chiusura delle trattative e di conseguenza il numero di transazioni è in brusco calo mentre i tempi di vendita, sono in notevole aumento, andando spesso oltre l'anno. Parallelamente alla situazione delle compravendite, anche i contratti di locazione recentemente stipulati registrano contrazioni significative rispetto ai valori di qualche anno fa. In sostanza, la situazione attuale in Italia per gli immobili è sintetizzabile nei seguenti punti:

- ✓ gli immobili civili e commerciali disponibili sul mercato e non utilizzati sono in aumento
- ✓ la domanda è in calo, sia per la crisi economica sia per il problema finanziario della ristrettezza di credito
- ✓ le transazioni sono in brusca diminuzione
- ✓ i venditori spesso non accettano sconti significativi per chiudere le trattative, per cui i tempi di compravendita si allungano molto e i prezzi rilevati risultano piuttosto stabili
- ✓ nei casi in cui gli immobili devono essere necessariamente liquidati in breve tempo si registrano sconti significativi anche superiori al 50% del prezzo.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

8 Consistenza Commerciale

8.1 Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ed in particolare all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", nonché come specificato nella norma "UNI 10750" come sostituita dalla norma uni 15733/2011:

la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;

- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principali in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a mq 25 e del 5% oltre i mq 25;
- La superficie del giardino in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

8.2 Consistenza superficie commerciale

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le dimensioni calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco:

Comune di Catania, immobile sito in via del Frantoio Superficie Commerciale				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf. Commerciale [mq]
2	vano	19,00	1,00	19,00
2	vano	9,00	1,00	9,00
2	vano	19,00	1,00	19,00
2	vano	19,00	1,00	19,00
2	cucina	15,00	1,00	15,00
2	bagno	8,00	1,00	8,00
2	corridoio	8,00	1,00	8,00
2	balcone	9,00	0,25	2,25
2	balcone	5,00	0,25	1,25
2	ripostiglio	2,00	0,25	0,50
2	lavanderia	1,00	0,25	0,25
				0,00
	Totale Superfici	114,00		101,25
			Superficie Commerciale	101,25

9 Determinazione Stima immobili

9.1 Stima Comparativa

Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, si precisa di aver proceduto in aderenza agli schemi della dottrina estimativa, nei termini di seguito riportati:

1. *Analisi e reperimento dei comparabili diretti* (confronto desunto da transazioni reali). La disamina si è basata sul reperimento di prezzi relativi a compravendite piuttosto recenti, di *immobili analoghi per tipologia, zona di ubicazione, stato di conservazione e dimensione*. I prezzi sono stati estratti da informazioni dirette, agenzie e privati o da quanto riportato negli annunci economici, riviste di settore e siti immobiliari. Le indagini dirette di immobili simili nella zona considerata, si concentrano sui seguenti cinque rappresentativi comparabili, il cui valore unitario viene allineato al mercato, applicando il coefficiente di allineamento o sconto trattativa, che può assumersi pari all'10%: dato che si ricava anche da fonti ufficiali quali il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" pubblicato dalla Banca d'Italia tabella 5 "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore:

Comparables per il segmento abitativo						
N	Tipologia	Localizzazione	Stato Manutentivo	Superficie [mq]	Prezzo offerta [€]	Prezzo Unitario [€/mq]
1	appartamento al quarto piano senza ascensore	Via del Frantoio	buono	130	€ 89.000,00	684,62
2	appartamento al terzo piano senza ascensore	Via del Frantoio	buono	98	€ 95.000,00	969,39
3	appartamento terzo piano senza ascensore	Via del Falchetto	buono	97	€ 68.000,00	701,03
4	appartamento quarto piano	Via del Frantoio	buono	110	€ 82.000,00	745,45
5	appartamento primo piano senza ascensore comprensivo di garage	Via del Frantoio	buono	161	€ 165.000,00	1024,84
Valore Medio						825,07
Valore medio considerando l'alea di contrattazione al 10%						742,56

La media dei valori ponderati di questi cinque immobili scelti sul mercato corrente delle offerte immobiliari, decurtata dello sconto trattativa presunto:

$$V = 742,56 \text{ €/mq}$$

2. *Analisi critica dei comparabili indiretti* (confronto desunto da osservatori immobiliari). La ricerca è stata attuata attraverso la banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio aggiornata al secondo semestre 2024. Gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. Sono stati altresì utilizzati i valori correnti di mercato forniti dal Borsino Immobiliare,

Dati Osservatori Economici:

Valori Osservatorio Immobiliare												
Vaolori				reddito				saggio				
Valori OMI 2024/2				Valori OMI 2024/2				Valori OMI 2024/2				
Comune CATANIA				Comune CATANIA				Comune CATANIA				
Zona OMI E2/Suburbana/S. Giorgio, Monte Po, Del Potatore, del Falchetto, Dittaino, Gela				Zona OMI E2/Suburbana/S. Giorgio, Monte Po, Del Potatore, del Falchetto, Dittaino, Gela				Zona OMI E2/Suburbana/S. Giorgio, Monte Po, Del Potatore, del Falchetto, Dittaino, Gela				
Prezzo (€/mq)		Reddito (€/mq x mese)		Saggio annuo (i=R/P)		Prezzo (€/mq)		Reddito (€/mq x mese)		Saggio annuo (i=R/P)		
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1.200	Abitazioni civili	Normale	2,7	4,0	Abitazioni civili	Normale	4,05%	4,00%	
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	820	Abitazioni di tipo economico	Normale	2,0	3,0	Abitazioni di tipo economico	Normale	4,36%	4,39%	
Autorimesse	Normale	500	700	Autorimesse	Normale	2,0	2,8	Autorimesse	Normale	4,80%	4,80%	
Box	Normale	700	1.000	Box	Normale	2,8	4,0	Box	Normale	4,80%	4,80%	
Laboratori	Normale	400	800	Laboratori	Normale	2,3	4,5	Laboratori	Normale	6,90%	6,75%	
Magazzini	Normale	400	600	Magazzini	Normale	1,9	2,8	Magazzini	Normale	5,70%	5,60%	
Negozi	Ottimo	800	1.300	Negozi	Ottimo	5,2	8,2	Negozi	Ottimo	7,80%	7,57%	

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2024 fornisce i seguenti dati per appartamenti nella zona considerata, (stato conservativo Normale) valore minimo: € 800,00; valore massimo: € 1.200,00; La lettura dei comparabili per appartamenti d'uso "normale" riporta il valore unitario di poco inferiore al valore minimo OMI.

Valori Borsino Immobiliare: Catania Via del Frantoio

Abitazioni in stabili di 1° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona
 Valore minimo: Euro 753 | Valore medio: Euro 999 | Valore massimo: Euro 1.246

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona
 Valore minimo: Euro 637 | Valore medio: Euro 848 | Valore massimo: Euro 1.059

Abitazioni in stabili di 2° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona
 Valore minimo: Euro 482 | Valore medio: Euro 603 | Valore massimo: Euro 723

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata quotazioni di zona aggiornate a Aprile 2025 variabili tra valori minimi €/mq 753,00, massimo €/mq 1.246,00;

3. Agenzie immobiliari:

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame

$$V = \text{da } 850,00 \text{ €/mq a } 1.100,00 \text{ €/mq}$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima unitario:

	Valore Medio di Stima	Prezzo Unitario [€/mq]
1	Valore Annunci	742,56
2	Valore OMI Max	1200,00
3	Valore OMI min	800,00
4	Valore Borsino Immob. Max	1246,00
5	Valore Borsino Immob. min	753,00
6	Agenzie valore Max	1100,00
7	Agenzie valore min	850,00
	Valore medio unitario	955,94

Determinazione del valore unitario dell'immobile:

$$V_{\text{finale}} = V_{\text{mp}} \times m_{\text{q}}$$

$$V_{\text{mp}} = V_{\text{m}} \times K_{\text{glob}} = \text{valore medio ponderato}$$

V_{m} = valore medio ricavato da indagini di mercato

K_{glob} = somma dei coef. correttivi in base alla specificità dell'immobile

Coefficiente Correttivo "Kglob"

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

il valore unitario determinato viene adeguato alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima con i seguenti coefficienti:

Ke Caratteristiche Posizionali Estrinseche: riguardano la posizione dell'immobile all'interno del tessuto urbano. Fattori di qualificazione infrastrutturale: prossimità al centro urbano; accessibilità ai servizi pubblici; accessibilità al trasporto pubblico; presenza di servizi commerciali di base. Fattori di qualificazione ambientale: salubrità della zona; contesto sociale; assenza di rumori, densità, edilizia. L'immobile si trova in posizione nettamente decentrata **Ke=0,95**

Ki Caratteristiche Posizionali Intrinseche: rappresentano il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante: panoramicità e visibilità; orientamento; soleggiamento; luminosità; ventilazione, salubrità dei vani. L'immobile presenta scarsa panoramicità, buona luminosità **Ki=1**

Kt Caratteristiche Tecnologiche: riguardano il livello tecnologico dell'immobile: dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, impianti. **Kt=1**

Kp Caratteristiche Produttive: riguardano fattori quali esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, consumi energetici. **Kp=1**

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche, hanno portato per il l'appartamento, alla determinazione di un coefficiente **Kglob=0,95**, per cui si ha:

Valore di Stima per Comparazione		
Vu	Valore medio unitario [€/mq]	955,94
Kglob	Coefficiente di ponderazione	0,95
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	908,14
Sc	Superficie Commerciale PT+PS+Area esterna[mq]	101,25
Vl	Valore di stima=(Sc*Vm)	€ 91.949,20
	Valore di Stima	€ 91.949,20

Nel determinare la corretta valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco dell'appartamento e delle aree comuni che lo compongono, comparati con il valore di immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica ed urbanistica ed ai prezzi attuali di mercato per quanto rilevabile nell'attuale fase economica. Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'appartamento, sia pari a:

$V1 = \text{€ } 91.949,20$ valore stima appartamento per comparazione

9.2 Stima per Capitalizzazione dei Redditi

Per la verifica del valore di stima di cui al procedimento sintetico comparativo, si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce.

La stima analitica si basa sulla capitalizzazione dei redditi tenendo in considerazione il canone annuale di locazione in regime di libero mercato ed il tasso di capitalizzazione. Il valore di mercato del bene è dato dal rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione riferito al bene:

$$V_m = R_n / r$$

Per il calcolo del Reddito lordo si procede col determinare il valore locatario annuale rapportandosi sia alla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, che restituisce valori che vanno da un minimo di € 3,1 per mq ad un massimo di € 4,5 per mq, che agli attuali prezzi desunti da informazioni dirette, agenzie, privati ed annunci che restituiscono un valore di 3,5 €/mq.

Assumendo quale dato di partenza quest'ultimo valore massimo, e considerando un tasso di capitalizzazione $r=5\%$ si avrà:

Reddito Annuale lordo			
Reddito lordo mensile = Rlm	4,0	101,3	€ 405,00
Reddito lordo Annuale = Rla	12	€ 405,00	€ 4.860,00

Spese		
manutenzione (2-6%)	2%	Non necessita di continue
servizi (2-5%)	2%	Immobile privato
Inesigibilità (1-3%)	1%	Immobile supponibile affitto per brevi periodi
Assicurazioni (0,5%)	0,50%	quota media
Ammortamento (1-2,5%)	2%	nella media
Amministrazione (1-3%)	2%	Immobile privato
Imposte (12%)	12%	quota media
Totale	22%	

Reddito Annuale netto	
Superficie Commerciale = Sc	101,25
Valore locatorio = Vl	4,00 €
Reddito lordo mensile = Rlm=ScxVl	405,00 €
Reddito lordo annuale = Rla=Rlmx12	4.860,00 €
Spese = Sp = Rla-Sp	€ 1.044,90
reddito netto annuale = Rn=Rla-Sp	€ 3.815,10

Stima del tasso di capitalizzazione:

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, considerando le stesse fonti sopra citate, in ragione della localizzazione e della tipologia del segmento di mercato, il sottoscritto, ritiene di dover partire da un saggio pari al 4,0%, procedendo quindi con la sua "regolarizzazione" attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- ✓ Caratteristiche posizionali estrinseche;
- ✓ Caratteristiche posizionali intrinseche;
- ✓ Caratteristiche intrinseche;
- ✓ Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

Tabella Coefficienti				
Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunte	detrazioni	Motivazione
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0,22	0,20	0,00	Posizione periferica
Attrezzature collettive	± 0,25	0,25	0,00	Manca di attrezzature
Previsione qualità ambiente esterno	± 0,15	0,20	0,00	
Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0,50	0,00	0,30	immobile periferico a ridosso della campagna su strada non trafficata
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0,60	0,00	0,10	Scarsa possibilità di parcheggio
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				
Panoramicità	± 0,36	0,20	0,00	scarsa panoramicità
Prospicienza e luminosità	± 0,20	0,00	0,10	scarsa prospicienza/buona luminosità
Quota rispetto al piano stradale	± 0,05	0,00	0,04	piano secondo
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0,06	0,00	0,05	presenza di parti coperti e scoperti
CARATTERISTICHE INTRINSECHE				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0,16	0,00	0,10	Scarsa grado di finitura interna ed esterna
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0,12	0,00	0,10	normale livello tecnologico
Età dell'edificio	± 0,10	0,10	0,00	età maggiore di 20 anni
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				
Possibilità dilazioni pagamenti	± 0,06	0,00	0,03	buona possibilità prestiti
Adattamenti e trasformazioni	± 0,04	0,00	0,04	possibilità di manutenzione
Totale		0,95	-0,86	0,09

Partendo quindi da un saggio pari al 4,00%, ricavato dalle fonti sopra considerate, con un'aggiunta complessiva di - 0,09%, il saggio di capitalizzazione per la stima analitica sarà pari al 4.09%, per cui si ha:

Valore di stima per Capitalizzazione	
Rn reddito netto annuale	3.815,10 €
r1 Saggio di capitalizzazione	4,00
a aggiunta /detrazione	0,09
r Saggio finale r=r1+a	0,0409
V2=Rn/r=Valore Stima per capitaliz.	€ 118.826,41

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via analitica sia pari a:

V2 = € 118.826,41 *valore appartamento per capitalizzazione*

10 Determinazione Prezzo base d'asta

I valori ottenuti con i due metodi adottati, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica.

QUESITO tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato
T 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;

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, il sottoscritto ritiene che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 15%, funzione:

- 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario, per la regolarizzazione edilizia, l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente ed in considerazione anche dell'incertezze della regolarizzazione amministrativa dell'immobile;
- 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- 3) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);
- 6) eventuali spese condominiali non pagate, relative al ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento.

Stima delle spese per regolarizzazione urbanistica e catastale:

Tabella Detrazioni	
Regolarizzazione urbanistica: Stima costi per presentazine pratica edilizia, oneri concessori, oneri professionali necessari per perfezionare la pratica di sanatoria.	€ 2.000,00
Regolarizzazione catastale: Stima costi per presentazione DOCFA	€ 1.000,00
Totale Spese	€ 3.000,00

Sotto si riporta una tabella che riporta il quadro riassuntivo della valutazione economica dell'appartamento:

Quadro Riassuntivo Stima Appartamento	
V1 = Valore stimato per Comparazione	€ 91.949,20
V2 = Valore stimato per Capitalizzazione	€ 118.826,41
V3 = Valore di Mercato Stimato = $(V1_{\text{comparazione}} + V2_{\text{capitalizzazione}}) / 2$	€ 105.387,80
Vs = Valore Spese stimate per Regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
Vr = Valore reale = V3 - Vs (valore di mercato meno le spese)	€ 102.387,80
Vba = Valore base d'asta = Vr - 15% (valore reale meno il 15%)	€ 87.029,63
Prezzo Base D'asta Arrotondato	€ 87.000,00

Pertanto il più probabile valore finale dell'appartamento è di ottantasettemila/00 euro

V = € 87.000,00 valore base d'asta appartamento

11 Considerazioni e piano di vendita

QUESITO 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;

A fronte di quanto sopra determinato, considerate le caratteristiche dell'immobile, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si consiglia di effettuare la vendita in un unico lotto di vendita.

LOTTO UNO costituito da:

Piena proprietà di un appartamento, sito nel Comune di Catania, via del Frantoio n.37, facente parte di una palazzina di cinque piani fuori terra, edificata negli anni ottanta. L'appartamento è ubicato al piano secondo, è composto da quattro vani, cucina abitabile, bagno, corridoio, ripostiglio lavanderia, due balconi, per una superficie commerciale di 101,0 mq circa.

Identificativo catastale:

l'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 100, part. 7 sub.5, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani,

Regolarità Urbanistica ed Edilizia:

Per l'appartamento pignorato, il precedente proprietario, ha presentato domanda di sanatoria presso il Comune di Catania, assunta al protocollo n.24517, del 22/04/1986, pratica n.7793/B, diretta ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 e L.R. 37/85. La domanda di sanatoria risulta volturata agli attuali proprietari.

La domanda di sanatoria risulta correttamente istruita, lo stesso Ufficio Urbanistica effettuati i **necessari accertamenti, ha constatato il favorevole esito dell'istruttoria.** Ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, oltre al pagamento dell'eventuale conguaglio per oblazione ed oneri di costruzione, occorre produrre il Nulla Osta ai sensi dell'art.23 e 24 della L.R. 37/85 rilasciato dalla Soprintendenza BB.CC.AA. ed il Nulla Osta rilasciato dall'ENAC, **che sono vincolanti ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria.**

Durante il sopralluogo presso l'appartamento pignorato, è stato accertato che non vi sono difformità significative per

le quali sarebbe stato necessario richiedere un titolo abilitativo, inoltre, lo stato dei luoghi risulta conforme con gli elaborati grafici allegati alla domanda di sanatoria, pertanto si ritiene che la pratica di sanatoria possa avere un esito favorevole all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria.

L'eventuale aggiudicatario, deve inoltrare richiesta di voltura della domanda di sanatoria.

Stato di conservazione:

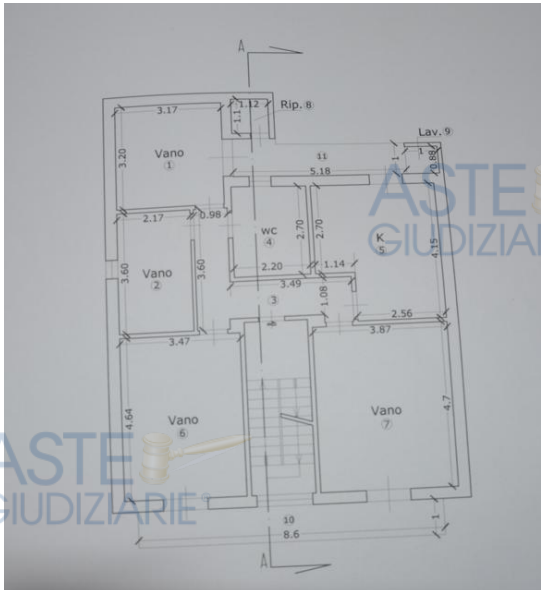
L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione,

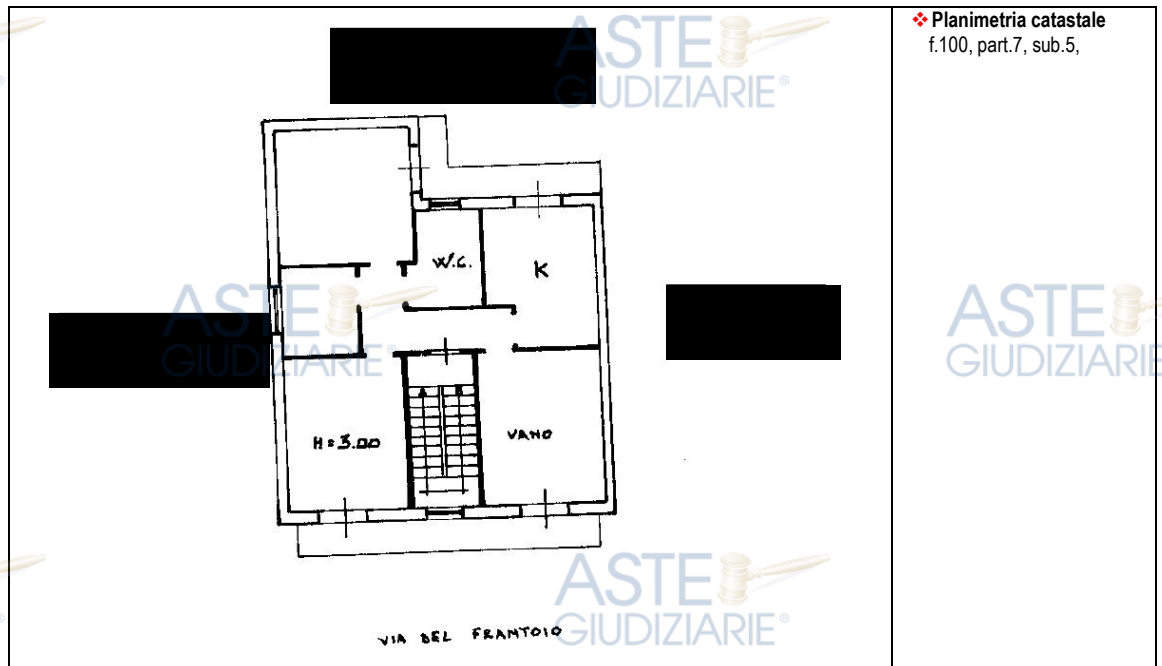
Stato di occupazione:

L'appartamento è occupato dai debitori e costituisce la loro abitazione principale.

Planimetria:

la TAV.3 riporta la planimetria catastale dell'appartamento.

Planimetria appartamento,	TAV.3
	<p>❖ Planimetria stato di fatto allegata domanda di sanatoria</p>

**Valore a base d'asta del lotto:****V = € 87.000,00 (euro ottantasettemila/00)****12 Rilievo Fotografico**

QUESITO V allegli 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;

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta alla fine una documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno dell'appartamento (allegato n.4). Le planimetrie catastali, sono riportate nell'allegato n.3

13 Divisibilità

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;

L'appartamento, risulta pignorato per intero ed i debitori sono proprietari per intero dei diritti reali in capo ad essi, non sussiste quindi il problema della divisibilità.

14 Progetto di divisione

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

Vedasi paragrafo precedente.

Conclusioni

La perizia è stata eseguita sugli immobili per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti occulti.

In considerazione delle finalità della stima, in base a quanto visto sui luoghi prima descritti, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue:

Valore Basa D'asta				
LOTTO	Tipologia	Identificativo	Descrizione	Valore Base d'Asta
UNICO	Appartamento	Catasto Fabbricati Foglio 100, part.7sub.5	Intera piena proprietà di una appartamento al piano secondo, di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, composto da quattro camere, cucina abitabile, bagno, ingresso corridoio, ripostiglio, lavanderia, e due balconi per una superficie commerciale di circa 101,0 mq, sito a Catania via del Frantoio.	€ 87.000,00
Totale Valore Lotto				€ 87.000,00

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, lo scrivente C.T.U. Ing. Angelo Brafa, 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.

Catania, 10 Maggio 2025

Firmata digitalmente da
Ing. Angelo Brafa

Allegati

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure e planimetrie catastali
4. Rilievo fotografico
5. Documentazione Verifica Urbanistica,
6. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti