



Studio tecnico – Ingegneria Civile

ing. Filadelfo Tornabene

Via Etna, 214 – 95010 Nunziata di Mascali (Ct)

cell. 3471691954

e-mail: filadelfotornabene@libero.it

pec: filadelfo.tornabene@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica di Stima

Relativa al

Procedura 568 / 2021 Reg. G. Es

**Piccolo Appartamento a Piano Terra
- Sito in Via Mulino a Vento n. 173 – Catania (Ct)**

GIUDICE

Dott.ssa Venera Fazio

PROMOSSO DA: Creditore Procedente
NEI CONFRONTI DI: Debitore Esecutato

INTRODUZIONE

La perizia di stima completa viene inviata al creditore procedente via pec, ai presunti eredi del debitore esecutato de cuius via raccomandata. La perizia è strutturata in due parti: 1) quadro di sintesi **previsto obbligatoriamente dal Punto 7 del MOD. 4 REV**; 2) perizia estesa. *Nell'elaborato peritale, dopo una premessa, lo schema è quello di domanda e risposta secondo l'ordine dei quesiti del mandato. Tutti gli elaborati costituiscono parte integrante e di completamento; la perizia va vista in modo integrale.*

TABELLA DI IMMEDIATA DESCRIZIONE ELEMENTI ESSENZIALI			
Localizzazione: Immobile sito a Catania - Via Mulino a Vento n. 173- Quartiere S. Cristoforo			
1	Quota Proprietà dell'esecutato 1/1	Pignorata per intero - 1/1 - proprietà del debitore de cuius; immobile occupato senza titolo dalla ex badante che si è dichiarata custode e di detenerlo dopo il decesso dell'esecutato	
2	Tipo immobile	Piccolo appartamento a piano terra, con ingresso indipendente da strada pubblica, di tipo ultrapopolare di 45 mq circa utili, in fabbricato di antica costruzione condominiale, di forma regolare	
3	Stato manutenzione	Stato di manutenzione scadente con fenomeni di presunta umidità di risalita e infiltrazioni di acqua dalla facciata posteriore	
4	Situazione Urbanistica	Fabbricato dichiarato dai danti causa l'esecutato realizzato in data antecedente al 1967; la planimetria Catastale risale al 1939; l'Archivio Storico non possiede progetti e presume sia di antica costruzione. La situazione attuale dell'immobile è di irregolarità urbanistica per modifiche interne e catastale, non è presente certificazione di abitabilità; nulla si sa sugli scarichi fognari;	
5	Parti da regolarizzare o demolire	Va presentata pratica di regolarizzazione agli enti preposti, si presume CILA in sanatoria L.R. 16/2016; è prevista parziale messa in pristino con eliminazioni tramezzature irregolari. Dopo la regolarizzazione urbanistica occorre aggiornare la planimetria catastale;	
6	Ipotetico Presunto Valore di Mercato	Al detto prezzo vengono, poi applicate le detrazioni per i presunti costi di regolarizzazione e da mandato	€ 34.225,00
7	Detrazioni	a) Detrazione da mandato 20% con le motivazioni in relazione	- € 6.845,00
		b) Detrazione per regolarizzazione	- € 6.650,00
		Si ottiene	€ 20.730,00
<u>PRESUNTO VALORE FINALE DELL'IMMOBILE ARROTONDATO</u>			€ 21.000,00



Indice



1. Quadro sintetico relazione di perizia	4
2. Premessa.....	8
3. Svolgimento operazioni peritali	9
4. Risposta ai Quesiti.....	10
Determinazione superficie commerciale.....	22
Metodi di stima.....	23
Determinazione Presunto Valore di Mercato.....	24-27
5. Conclusioni Finali.....	28
ElencoAllegati.....	29
Certificato di destinazione urbanistica.....	30



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- 1. – SCHEDA RIEPILOGATIVA DELLA RELAZIONE DI PERIZIA**
– OBBLIGATORIAMENTE PREVISTA DAL PUNTO 7 DEL MOD. 4 REV.
PROC. 568-2021 R.G.ES

Si premette che la presente scheda viene redatta per una facile e immediata consultazione delle conclusioni, per come richiesto dall'istruzioni per il CTU. Per un approfondimento completo, si rimanda alla lettura dell'intera relazione, di cui lo stesso schema ne costituisce parte integrante.

Numero Quesito	QUESITO IN FORMA SINTETICA - indicato con la lettera Q RISPOSTA IN FORMA SINTETICA - indicata con la lettera R	Indice Relazione
	Q – Identifichi esattamente i beni pignorati....	
a)	R – piccolo appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente da strada pubblica, via Mulino a Vento 173- CT, censito al <u>Fg. 69 part. 12019, sub. 5,</u> con superficie catastale di 50 mq circa, posto in un fabbricato condominiale di vecchia costruzione sito nel Quartiere San Cristoforo, Dal confronto con la documentazione a disposizione si riscontra che l'appartamento, come detto, <u>presenta delle irregolarità</u> tra quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1939 (<i>unico documento certificato a disposizione, salvo altra documentazione di cui non se ne conosce l'esistenza</i>) e lo stato dei luoghi.	Pag.10
	Q – Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento	
b)	R – Dall'esame dell'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione (<i>Allegato 6C- 6E</i>), è possibile individuare i beni oggetto di pignoramento;	Pag.13
	Q – Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore....	
c)	R – il piccolo appartamento oggetto di pignoramento era in capo al debitore esecutato, deceduto nell'anno 2022, per la piena proprietà di 1/1 per averlo acquistato con contratto di compra del 10/05/2010 (<i>Allegato 6D</i>); <u>non si è a conoscenza se gli eredi abbiano presentato successione o eventuale accettazione/rinuncia all'eredità o dell'esistenza di qualunque possibile altro atto;</u>	Pag.14
	Q – Accerti l'esatta provenienza del bene	
d)	R – L'appartamento oggetto di procedura è di piena proprietà per la quota 1/1 del debitore esecutato de cuius, <i>deceduto in data 06/08/2022 (il pignoramento risulta del 09/09/2021)</i> , per averlo acquistato con contratto di compra del 10/05/2010 <i>Rep. 41122 raccolta n. 22711 (Allegato 6D)</i> in cui il de cuius dichiarava, <i>all'epoca nel 2010, di essere celibe;</i>	Pag.14
	Q -Segnali al Giudice la impossibilità di procedere per incompletezza della documentazione prodotta	
e)	R – la documentazione agli atti risulta completa;	Pag.15
f)	Q – accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli	

	R – Come meglio riportato nella Visura Ipotecaria del 02/01/2025 (Allegato 6A) e nella relazione notarile a cui si rinvia (Allegato 6B), in sintesi: 1) Trascrizione Atto di Pignoramento del 2021 ai nn. 51214/38682; 2) Ipoteca Volontaria , iscritta il 2010 ai nn. 31128/8301;	Pag.15
g)	Q – provveda alla identificazione catastale dell’immobile R – ved. Quesito lett. A), il bene pignorato è censito al Fg. 69 part. 12019 sub. 5 del NCEU; sono presenti difformità. Il tutto <i>ai quesiti i e j</i>);	Pag.15
h)	Q - indichi, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene R –Dal CDU (Allegato 1) del 15/11/2024 e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda , la Particella 12019 ai sensi del PRG ricade in ZTO “A” - AREA “DA RISTRUTTURARE” S. CRISTOFORO, ecc...	Pag.16
i)	Q – Accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica R – Stante la documentazione a disposizione (<i>solo Planimetria Catastale</i>), salvo altri documenti e atti di cui non si conosce l’esistenza, considerata la risposta dall’Archivio Storico del Comune di Catania, di edificio antico. Le difformità riscontrate sono state segnalate graficamente nella Figura 5 e i rimedi nei quesiti successivi ;	Pag.16
j)	Q – In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 ndr n. 380/2001..... R – Per quanto riportato nella risposta al quesito precedente, salvo altra documentazione di cui non se ne conosce l’esistenza, in relazione alle difformità, per regolarizzazioni, messa in pristino dei luoghi, si stima in via forfettaria, salvo migliori conteggi in incremento o decremento, un costo presunto di circa € 6.650,00; ved. anche risposta quesito r)	Pag.17
k)	Q – Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario potrà eventualmente presentare..... L’immobile non rientra nel caso del detto quesito.....	Pag.18
l)	Q –In caso di immobili abusivi, ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile, R – Nella risposta al quesito j), sono state indicate le varie procedure di rimedio alle irregolarità riscontrate. Per la documentazione a disposizione non si ha notizia di provvedimenti demolitori o altro;	Pag.18
m)	Q – verifichi l’esistenza di formalità.....; R – Per le informazioni a disposizione, salvo altra documentazione di cui non si è a conoscenza, non risulta vi siano gravami sull’immobile oggetto di proceduraL’immobile oggetto di procedura - <i>per destinazione originaria dell’atto di divisione del 1981(Pag. 86 punto e) del capitolo 3 Allegato 6D/1)</i> - vanta una servitù di diritto su parti condominiali...;	Pag.18
n)	Q – verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.... R – non si è a conoscenza dell’esistenza di dette formalità..	Pag.20
o)	Q – verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo.....; R – dai titoli non si hanno informazioni in merito;	Pag.20
p)	Q – accerti l’importo annuo delle spese fisse di gestione	Pag.20

	R – trattasi di immobile singolo e indipendente in fabbricato condominiale con assenza di amministratore di cui non sono stati comunicati i costi di gestione delle parti comuni;	
q)	Q – accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi R – il bene risulta occupato senza titolo da una signora che riferisce gli sia rimasto in custodia, n.g. di ex badante del de cuius esecutato;	Pag.20
r)	Q – elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita R – Piccolo appartamento di 2 vani + servizio igienico (1,5 vani catastali) - posto al piano terra di un fabbricato condominiale di antica costruzione composto da un piano terra, primo e copertura a tetto con coppi tipo siciliano e qualche tratto di terrazzo - con accesso autonomo e indipendente dalla <i>Via Mulino a Vento n. 173- Catania Quartiere San Cristoforo</i> , censito al Catasto Urbano del Comune di Catania al Fg. 69 Part. 12019 sub. 5. L'appartamento presenta delle difformità di natura urbanistica e catastale, si presenta in condizioni di manutenzioni mediocri (<i>quasi scandenti</i>); vi è necessità di interventi di manutenzione oltre alla regolarizzazione urbanistica come meglio indicato nella risposta ai quesiti i) e j); nulla si sa sulla presenza o meno di abitabilità; R.1 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE La superficie commerciale ai fini della stima viene valutata secondo riferimenti di normativa, quale il DPR 138/98 (<i>utilizzato dall'Agenzia del Territorio per determinare la consistenza degli immobili</i>) R.1.1) CALCOLO SUPERFICI NOTA: <i>si precisa che la superficie determinata ai fini commerciali non può' utilizzarsi per la determinazione ad uso diverso della stima</i> La superficie utile allo stato di fatto (<i>considerando le suddivisioni interne</i>) si arrotonda a circa 45 mq. La superficie commerciale, che comprende porzioni delle pareti perimetrali , è si arrotonda a circa mq 55,00 .	Pag.20-22
s)	Q – determini il valore di ciascun immobile R – Il presunto prezzo di mercato determinato con riferimento all'OMI, a seguito giudizio di stima: - Stima sintetico comparativa VALORE DI STIMA IMMOBILE TIPO: € 600,00/mq x 55,00 mq = € 33.000,00 - Stima per capitalizzazione del reddito a. Rata mensile d'affitto (R_M) 55,00 mq x € 2,35/mq mese = € 129,25/ mese b. Reddito lordo medio annuo presunto (R) = € 129,25/mese x 12 mesi = € 1.551,00 c. Presunto Valore di mercato ottenuto $\frac{(12 \times R_M) - S}{r} = \frac{1.263,36}{3,5\%} =$ € 35.451,43	Pag. 23-26

	<p>➤ L'ipotetico presunto valore dell'immobile oggetto di procedura, a giudizio di stima, dato dalla media dei due presunti valori (€ 33.000,00 + € 35.451,00)/2 = € 34.225,00</p> <p>➤ Riduzioni Applicate - € 13.495,00</p> <p style="text-align: center;">€ 20.730,00</p> <p><u>PRESUNTO VALORE ARROTONDATO IMMOBILE DA PORRE A</u></p> <p><u>BASE D'ASTA : € 21.000,00</u></p>	
t)	<p>Q – <i>tenga altresì conto della riduzione di prezzo.....</i></p> <p>R – applicate quesito sopra</p>	Pag.26
u)	<p>Q – <i>indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto</i></p> <p>R – La vendita del deposito va effettuata in unico lotto;</p>	Pag.27
v)	<p>Q – <i>alleghi idonea documentazione fotografica</i></p> <p>R – l'elaborato fotografico è allegato alla relazione - all'allegato 3 –</p>	Pag.27
w)	<p>Q – <i>accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza al debitore esecutato...</i></p> <p>R – il bene è in capo al debitore de cuius 1/1;</p>	Pag.27
x)	<p>Q – <i>nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione....</i></p> <p>R - i lotto è unico</p>	Pag.28

ASTE GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE Proc. 568/2021 R.G. Es.
G.E. dott.ssa Venera Fazio

2. PREMESSA

In data 30/07/24 veniva nominato CTU, dall'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni, nel procedimento n. **568/2021 REG. Es.**, con le seguenti parti:

- Creditore Procedente;
- Debitrice Esecutata;

il sottoscritto **ing. Filadelfo Tornabene** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4560, al registro dei Consulenti Tecnici e al registro separato dei Periti del Tribunale di Catania, con studio in Nunziata di Mascali – via Etna – 214, con il seguente mandato:

-----PER EVITARE RIPETIZIONI IL CONTENUTO DEI QUISITI È RIPORTATO NEL
CAPITOLO 4 DELLE RISPOSTE, DA PAG. 10

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il CTU, a seguito dell'esame della documentazione agli atti e degli accertamenti presso gli uffici anagrafe del Comune di Catania, preso atto che l'esecutato era deceduto e che dallo stato di famiglia integrale (*Certificati e Estratti sono già stati trasmessi nel fascicolo PCT*), comunicava, alle parti che per il giorno 27/09/2024 alle ore 15.30, presso l'immobile oggetto di procedura, sito in via Mulino a Vento n. 173, Catania (Ct), sarebbe stato effettuato il sopralluogo (*Allegato 7*); mediante raccomandata ai presunti eredi non esecutati (*figlie dell'esecutato de cuius per la documentazione a disposizione non si aveva notizia di eventuale accettazione o rifiuto dell'eredità*), la detta raccomandata non veniva ritirata e restituita per compiuta giacenza, inoltre veniva inviata comunicazione via posta semplice, anche all'indirizzo dell'immobile oggetto di procedura intestata all'esecutato; via pec al creditore procedente.

Pertanto, come dà appuntamento fissato (*Allegato 7*) il giorno 27/09/2024 alle ore 15.30 si procedeva al sopralluogo. In tale occasione era presente e permetteva l'accesso una signora che si identificava come ex badante del debitore esecutato de cuius, la quale dichiarava che l'immobile gli era rimasto in custodia dopo la morte dell'esecutato. Pertanto, alla presenza della detta signora, si procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dei luoghi e si chiudevano le operazioni alle ore 16.10 (*Verbale Allegato 2*).

Si precisa che nella separata nota già trasmessa in data 10/10/2024 sono state comunicate le varie situazioni riscontrate in termini di occupazione dell'immobile e altre situazioni su presunte intestazioni utenze.

4. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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;*

Oggetto della procedura esecutiva immobiliare è un piccolo appartamento (Foto Allegato 3) posto al piano terra, di un fabbricato condominiale di vecchia costruzione, con ingresso indipendente da strada pubblica, via Mulino a Vento 173- CT (Fig. 1-2-3) - Quartiere San Cristoforo- Catania, con superficie catastale di 50 mq circa; di forma più o meno regolare; con divisione interna in parte non autorizzata, diversa di quella rappresentata nella planimetria catastale, realizzata con aggiunta di pannellatura tipo cartongesso; composto da una camera d'ingresso che funge da ingresso-cucina-soggiorno, un piccolo locale ripostiglio posto adiacente l'ingresso; disimpegno, camera da letto e bagno, posti nella parte retrostante (Fig. 4-5).

Dal confronto con la documentazione a disposizione si riscontra che l'appartamento, come detto, **presenta delle irregolarità** tra quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1939 (unico documento certificato a disposizione, salvo altra documentazione di cui non se ne conosce l'esistenza) e lo stato dei luoghi.

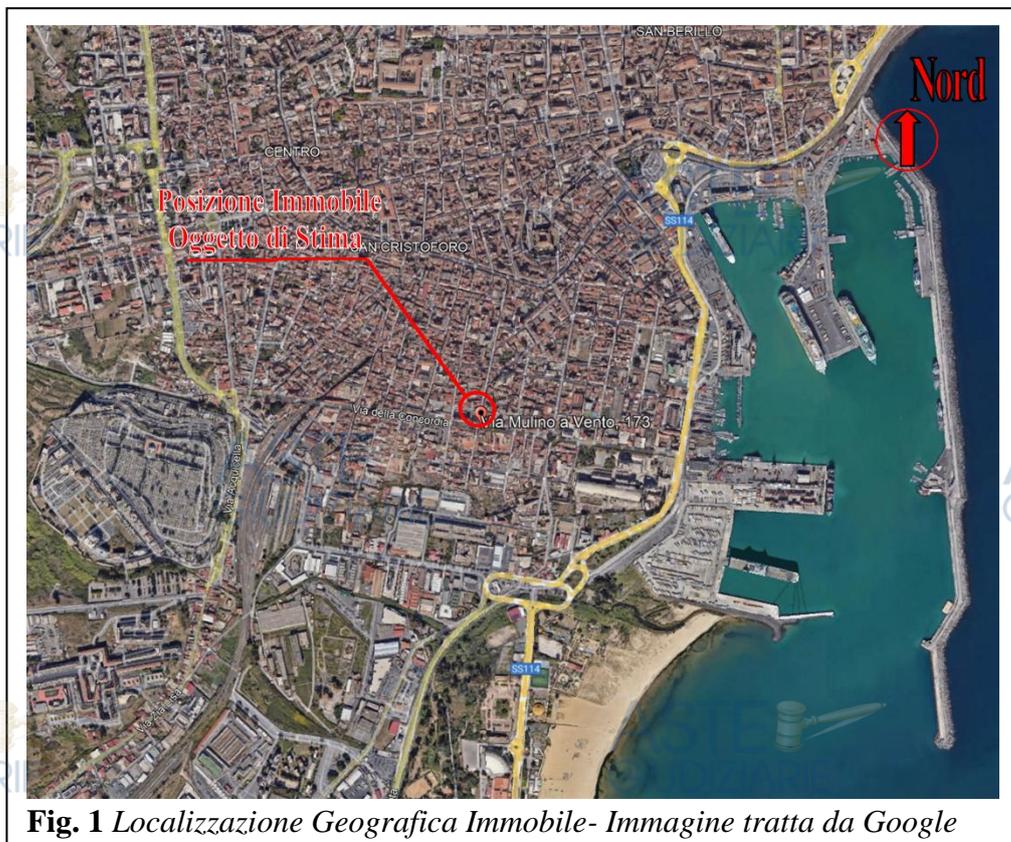


Fig. 1 Localizzazione Geografica Immobile- Immagine tratta da Google



Fig. 2 Inquadramento Planimetrico Immobile- Immagine tratta da Google Earth

➤ **STRALCI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI (ALLEGATO 4)**

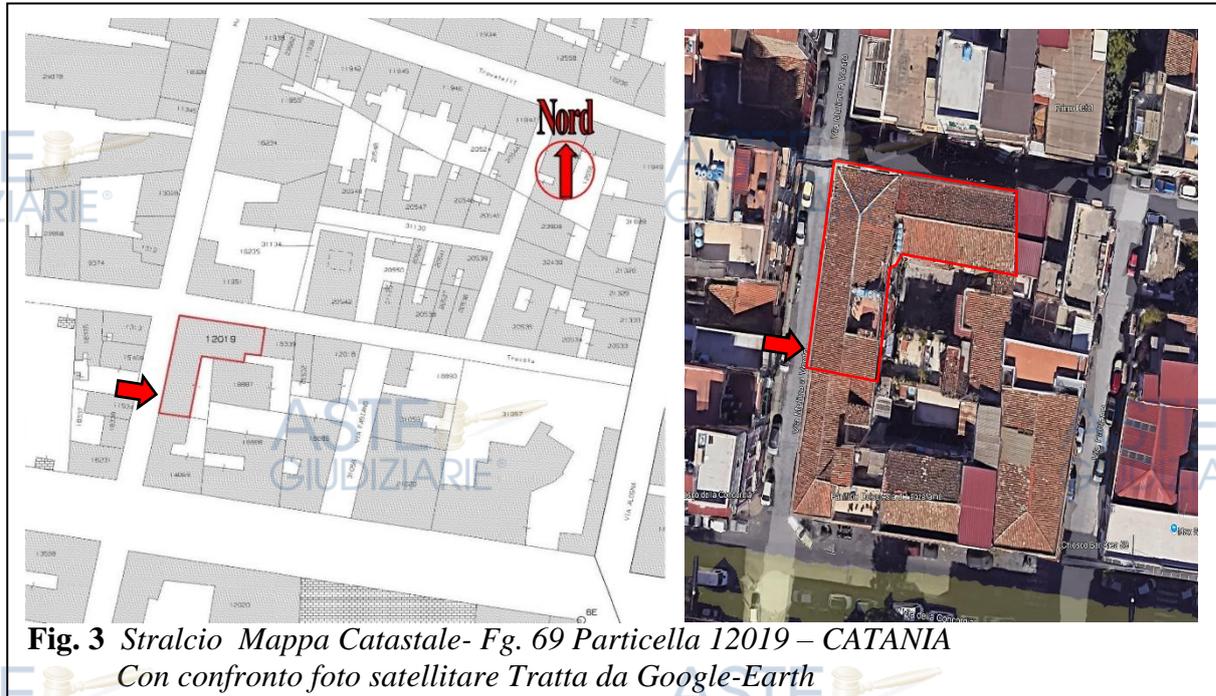


Fig. 3 Stralcio Mappa Catastale- Fg. 69 Particella 12019 – CATANIA
Con confronto foto satellitare Tratta da Google-Earth

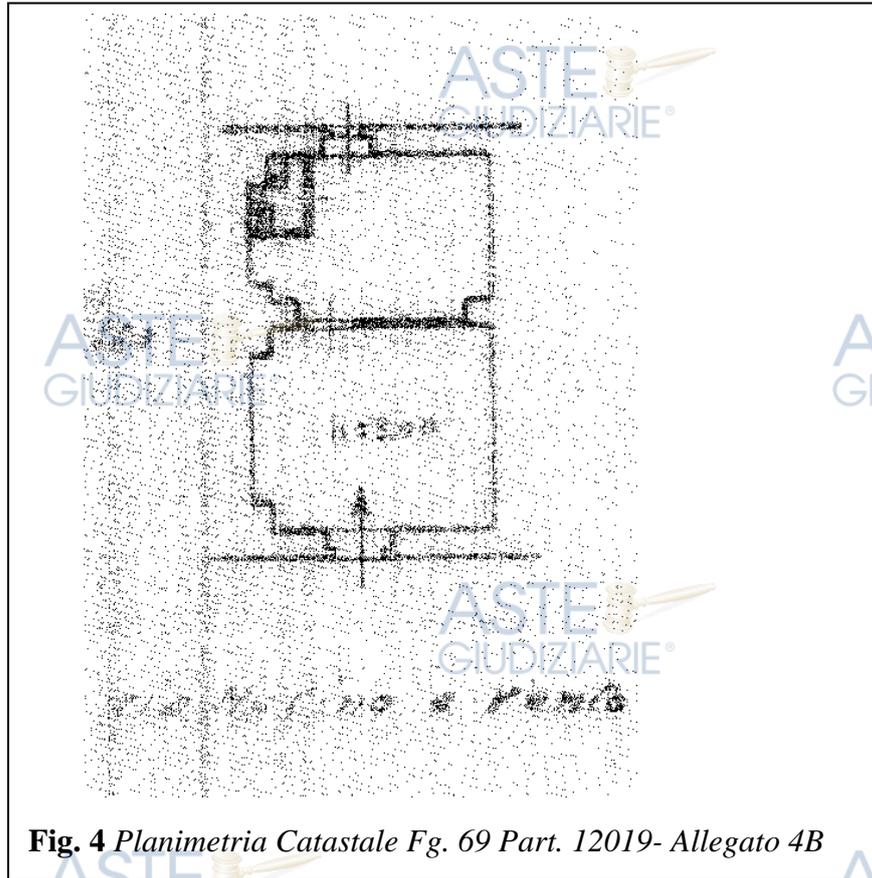


Fig. 4 Planimetria Catastale Fg. 69 Part. 12019- Allegato 4B

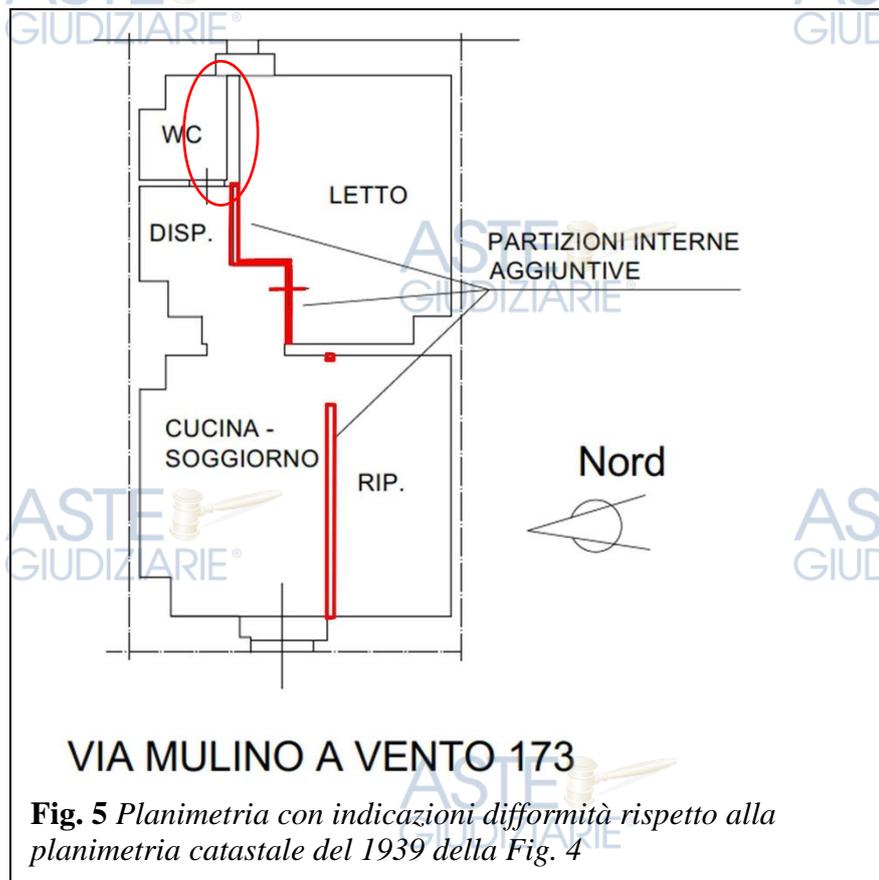


Fig. 5 Planimetria con indicazioni difformità rispetto alla planimetria catastale del 1939 della Fig. 4



- **DATI DEL CATASTO DEL COMUNE DI CATANIA (Allegato 4C):**

➤ **Fg. 69 part. 12019, sub. 5 - piano terra** (Fig. 4-5) categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) - classe 9 – consistenza 1,5 vani, superficie catastale 50 mq - rendita € 77,47;

- **CONFINI** (Fig. 3-4 -Planimetria Allegato 4A- 4B)

L'appartamento a piano terra nel suo insieme confina: a nord con immobili dello stesso fabbricato; a sud con altri fabbricati adiacenti, a est con cortile interno e altre parti terze del fabbricato, a ovest con la via Mulino a Vento.

- **DIFFORMITÀ RILEVATE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1939**

Premesso che, la planimetria catastale del 1939 (Allegato 4B) costituisce l'unico documento, che si è riusciti a reperire, con data certa, che descrive la geometria dell'immobile. Lo stesso Archivio Storico del Comune di Catania comunicava che non riusciva a reperire alcun progetto, perché probabilmente il fabbricato è di costruzione antecedente (Allegato 5); nel contratto di compravendita del 2010 i danti causa dell'esecutato dichiaravano che l'immobile urbano è stato costruito con inizio dei lavori anteriore al 01/09/1967 e che non erano state apportate modifiche per le quali sarebbe stato necessario richiedere licenza o concessione edilizia (Allegato 6D);

Dal confronto dei rilievi eseguiti sui luoghi e la planimetria catastale sono state riscontrate delle difformità che riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni; la superficie totale dell'appartamento, così come in parte anche le dimensioni geometriche, differiscono di piccola percentuale rispetto alle dimensioni rappresentate nella planimetria catastale. Si presume che la discrepanza, tra le dimensioni rappresentate nella planimetria e quelle reali, sia probabilmente conseguenza di approssimazioni nella rappresentazione della geometria dell'immobile in planimetria in un'epoca non si aveva una rigorosa precisione; in ogni caso, in linea generale, anche se sono presenti piccole discrepanze di superfici, a prescindere della irregolare ripartizione interna, la rappresentazione in planimetria in linea di massima rispecchia la geometria dell'appartamento. Le parti comuni del fabbricato condominiale sono indicate nell'atto di divisione storico dei danti causa originari (Allegato 6D/1), per cui si rinvia all'attenta lettura del detto titolo di divisione e alla risposta del quesito m);

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;

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione della procedura in questione (*Allegato 6C- 6E*) il bene pignorato corrisponde e viene colpita l'intera unità immobiliare di proprietà del debitore esecutato de cuius 1/1. **Va precisato che, successivamente alla notifica dell'atto di pignoramento, il debitore esecutato è deceduto** (anno 2022);

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;

il piccolo appartamento oggetto di pignoramento era in capo al debitore esecutato, deceduto nell'anno 2022, per la piena proprietà di 1/1 per averlo acquistato con contratto di compravendita del 10/05/2010 (*Allegato 6D*); il de cuius nel detto contratto di compra del 2010 dichiarava di essere celibe. Mentre dal certificato di morte estratto **nell'anno 2024** risulta: *divorziato e la ex consorte risulta anche deceduta (inserito nel fascicolo PCT); avere degli eredi, di cui non si è a conoscenza se abbiano presentato atti di successione o accettazione di eredità;*

d) **Accerti l'esatta provenienza del/i beni/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;

L'appartamento oggetto di procedura è di piena proprietà per la quota 1/1 del debitore esecutato de cuius, *deceduto in data 06/08/2022 (il pignoramento risulta del 09/09/2021)*, per averlo acquistato con contratto di compra del 10/05/2010 Rep. 41122 e della raccolta n. 22711, a rogito del Notaio G. Reina in Catania (*Allegato 6D*) in cui il de cuius dichiarava, all'epoca nel 2010, di essere celibe.

La relazione notarile (*Allegato 6C*), nel ventennio anteriore al pignoramento (*notificato il 09/09/2021*), ricostruisce la continuità delle trascrizioni con i vari passaggi di compravendita tra i vari proprietari che si sono avvicendati, fino all'anno 2000 quando la dante causa originaria lo ha acquistato in parte per successione legittima e in parte per quote acquistate dai germani eredi, ma di tale successione non risulta riportato nella

relazione notarile l'eventuale accettazione dell'eredità; **la data della successione risulta ricadere oltre il ventennio anteriore al pignoramento.**

Con riferimento ad alcuni diritti sulle parti comuni, di cui vanta l'immobile oggetto di procedura, è stato estratto l'atto di divisione originario (*Allegato 6D/1*) stipulato, il 21/10/1981 dal Notaio Petralia con Rep. 80750, tra gli ex proprietari eredi originari dei danti causa originari primi proprietari dell'immobile in questione; nel detto atto di divisione che si invita a leggere, vengono indicati alcuni diritti sulle parti comuni di cui usufruisce l'appartamento in questione, come riportati nella risposta al quesito m);

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

La documentazione a disposizione nel fascicolo oggetto di procedura è completa per rispondere ai quesiti del mandato;

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

*Dall'ispezione del 02/01/2025 (Allegato 6A) e **come meglio riportato nella relazione notarile a cui si rinvia (Allegato 6B), in sintesi:***

1) **Trascrizione Atto di Pignoramento** del 16/11/2021 ai nn. 51214/38682 a favore di creditore procedente sulla quota di 1/1 del debitore esecutato;

2) **Ipoteca Volontaria**, iscritta il 19/05/2010 ai nn. 31128/8301 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 10/05/2010 rep. n. 41123/22712, sulla quota di 1/1 del debitore esecutato.

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;***

Il bene pignorato è censito al Fg. 69 part. 12019 sub. 5 del Catasto Urbano del Comune di Catania (*meglio indicati nella risposta al quesito a*); i dati catastali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento; l'immobile nella sua attuale conformazione presenta delle difformità, rispetto alla planimetria catastale deposita nel 1939 al Catasto, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi

interni, in una piccola discrepanza delle dimensioni e superfici rappresentate nella planimetria rispetto a quelle reali; inoltre il bagno risulta avere una dimensione maggiore rispetto a quelle indicata in planimetria. Pertanto, considerato che **l'immobile nella sua forma geometrica rappresentata in planimetria risulta identificabile**, l'aggiornamento della planimetria (*al momento non è strettamente necessario*) per le difformità riscontrate (*come meglio sarà specificato nel quesito i e j*) sarà possibile solo dopo la presentazione di idonea pratica di regolarizzazione a tutti gli Enti Preposti e la messa in pristino dei luoghi per la parte che riguardano le tramezzature realizzate in modo irregolare rispetto allo stato originario;

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

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Catania in data 15/11/2024 **e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda (Allegato I)**, la Particella 12019 censita al Catasto Terreni al Fg. 69 - ricade, ai sensi del PRG (*Piano Regolatore Generale*) vigente in, in ZTO "A" - AREA "DA RISTRUTTURARE" S. CRISTOFORO - regolamentato dalle N.T.A Del. 453/66; programma integrato di intervento S. CRISTOFORO SUD "tessuto di recupero" - "edifici residenziali storici" variante S. Cristoforo Sud; Tipologie in parte "Td - Qualificata speciale" e in parte "Tc - Qualificata" - studio di dettaglio C.S. Inoltre, il lotto dove è situato il fabbricato, ricade anche nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea;

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;

Stante la documentazione a disposizione (*solo Planimetria Catastale del 1939*), salvo altri documenti e atti di cui non si conosce l'esistenza, considerato che non si ha notizia sull'esistenza di un progetto del fabbricato dove si trova l'appartamento oggetto di

procedura, neanche sull'esistenza di eventuale certificazione di abitabilità ai sensi della R.D.1265/1934, considerata la risposta fornita dall'Archivio storico del Comune di possibile costruzione vetusta ante 42, si potrebbe presumere che il fabbricato possa essere stato realizzato prima della dette leggi (*ma non si hanno documenti in merito*); l'origine del fabbricato si presume risalga intorno al 1939 o probabilmente (*ma non si ha documentazione certa*) anche in periodo precedente intorno al 1919 (*Allegato 5B: probabile e presunta esistenza del fabbricato riscontrata in una cartografia del TCI Touring club italiano - della città di Catania, reperita su internet Wikipedia, datata 1919*). Dalle ricerche eseguite dall'Archivio Storico del Comune di Catania, come accennato prima, veniva riferito che probabilmente il fabbricato è di realizzazione molto antecedente al 1942, per cui nel detto Archivio non risulta presente alcuna documentazione. Le difformità riscontrate per la diversa distribuzione degli spazi interni e le dimensioni/superfici non perfettamente (*in piccola percentuale*) corrispondenti alla planimetria catastale dell'immobile oggetto di procedura, le opere non autorizzate sono state segnalate graficamente nella Figura 5 **e i rimedi nei quesiti successivi**;

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;

Per quanto riportato nella risposta al quesito precedente, salvo altra documentazione di cui non se ne conosce l'esistenza, in relazione alle difformità consistenti nelle piccole variazioni dimensionali di superficie e di lunghezza/larghezza interna della sagoma geometrica (*considerato che l'appartamento è racchiuso all'interno a muri maestri del fabbricato condominiale di antica costruzione, si presume che le piccole variazioni dimensionali siano un errore di rappresentazione nella planimetria, in un'epoca in cui veniva usata molta approssimazione*) va presentato aggiornamento catastale della planimetria previa regolarizzazione di tutte le parti irregolari. Mentre, come detto per le parti irregolari, occorre la presentazione di pratica urbanistica tardiva (*CILA o diversa pratica in funzione delle indicazioni/ricieste del Comune o enti preposti*) per l'allargamento della parete del bagno nella parte interna dell'appartamento, rispetto alla situazione dichiarata nel 1939 nell'accatastamento (*Allegato 4B – Fig. 4-5*), per la messa in pristino delle tramezzature realizzate in difformità alla planimetria del 1939. Solo dopo la regolarizzazione urbanistica di tutte le modifiche si potrà procedere all'aggiornamento

catastale sull'effettivo stato dei luoghi, nonché potrà essere presentata se possibile (*ma su questo va consultato il Comune, considerato il periodo della costruzione, dove la norma urbanistica e igienico sanitaria lo permetta, sul detto tipo di costruzione, considerate le varie incertezze*) pratica per l'abitabilità, tra l'altro non si ha notizia sul tipo di scarichi fognari. Pertanto, l'eventuale presunto costo per le regolarizzazioni: per presunta sanzione per pratica "in sanatoria" (*che si stima intorno agli € 1.000,00*) o per pratiche diverse richieste da parte del Comune o da altri enti preposti; per presunte messe in pristino dei luoghi; per spese oneri tecnici; salvo ogni costo di sanzioni o eventuale altri costi per lavori e l'ottenimento di tutte le certificazioni fino a raggiungere la regolarità; il tutto al momento non perfettamente determinabile, che potrà implicare costi in incremento o diminuzione rispetto alle previsioni; **si stima in via presunta e forfettaria** salvo costi effettivi maggiori o minori nascenti per stato dei luoghi e richieste dei vari enti al momento non perfettamente determinabili, una spesa di circa € **4.000,00** (*oltre costi per bolli e diritti vari, al momento non noti; oltre costi per messa a norma impianto elettrico riportato in altro quesito*). In merito all'aggiornamento dei dati catastali, solo successivo al completamento della pratica urbanistica, con pratica DOCFA al Catasto si stima comporti un'ulteriore presunta spesa di circa € 650,00;

k) Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a 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'immobile oggetto di procedura non rientra nei casi del condono elencati nel 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;

Nella risposta al quesito j), sono state indicate le varie procedure di rimedio alle irregolarità riscontrate. Non si ha notizia di provvedimenti demolitori o altro sul detto immobile, salvo documentazione non messa a disposizione;

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;

Per le informazioni a disposizione, salvo altra documentazione di cui non si è a conoscenza, non risultano vi siano gravami sull'immobile oggetto di procedura al di là delle destinazioni territoriali indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica o di natura condominiali riconosciuti dalla Legge.

L'immobile oggetto di procedura - *per destinazione originaria dell'atto di divisione del 1981 (Pag. 86 punto e) del capitolo 3 Allegato 6D/1) stipulato tra i danti causa originari eredi in successione nei vari passaggi dei proprietari originari dei primi del 1900, con cui sono stati costituiti diritti e servitù del fabbricato condominiale (Pag. 88 capitolo 4 Allegato 6D/1) - vanta una servitù di diritto: vasche poste in parte su tetto (privato) del piano primo del fabbricato condominiale a cui si accede con passaggio da un appartamento al piano primo e un'altra parte su un'altra porzione di tetto posta più a nord; cortile comune in cui è installata una vasca con autoclave che alimenta le vasche di riserva poste sul tetto del fabbricato condominiale, con ingresso dal civico 169 della via Mulino a Vento (Foto 3-4 Allegato 3); il tutto come meglio descritto nell'atto di divisione del 21/10/1981 (Allegato 6D/1) a cui si rimanda obbligatoriamente per approfondimenti della clausola sulle PARTI COMUNI (Pag. 88 capitolo 4 Allegato 6D/1) :“E' incluso nella comunione il locale nel quale sono situate le vasche dell'acqua potabile, ubicato, tale locale, alla sommità della parte dell'edificio con ingresso dalla via Mulino a Vento n. 169, e con accesso esso locale dall'appartamento a primo piano appartenente agli eredi, i quali assumono per loro e loro eredi ed aventi causa tale onere esclusivamente, però, per la manutenzione ed ispezione di esse vasche e dell'impianto idrico in tale locale esistente e con personale addetto. Inoltre, fanno parte della comunione le altre vasche di raccolta dell'acqua potabile su mensole in ferro nella intercapedine tra l'appartamento a primo piano con ingresso da via Mulino a Vento n. 169 e l'altro appartamento con accesso dal numero civico 43 di via Trovato, assegnati a, Tale comunione delle vasche poste sia nel detto locale che sulle mensole in ferro è limitata rispettivamente per quelle unità al servizio di ognuna o più d'una delle quali è destinata ciascuna vasca. Il cortile interno che ha accesso dall'androne di via Mulino a Vento n. 169 è comune proporzionalmente a tutte le unità, e, pertanto, è patto espresso tra i condividenti per loro, loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo di tenere esso cortile sgombro e libero da veicoli, materiale e cose in genere.” ... - **si invita alla lettura dell'atto di divisione** -*

Per quanto sopra riportato, non si hanno altre informazioni a disposizione, salvo altri vincoli, documenti o quant'altro, di cui non si è stati portati a conoscenza;

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

per la documentazione a disposizione non si hanno notizie di vincoli e oneri vari, salvo altre informazioni di cui non si è a conoscenza;

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;*

Dai titoli di proprietà non si ha notizia di vincoli di tal genere, salvo documentazione di cui non si è a conoscenza;

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;*

l'immobile oggetto di procedura è un piccolo appartamento a piano terra con ingresso autonomo da strada pubblica facente parte di un fabbricato condominiale con più unità abitative, ma indipendente dal resto del fabbricato, tranne per accessori utilizzati in comune quale l'autoclave posta nel cortile comune interno e parti comuni, la vasca di riserva idrica, ecc... non si hanno notizie in merito a spese condominiali comuni o di eventuali gestioni di manutenzioni, che si presume (*non avendo informazioni a disposizione*) vengono divise bonariamente tra i condomini, ma non essendovi amministratore non si alcuna certezza o informazione sul tipo e quantità di spese comuni di ogni genere, tra l'altro il proprietario che avrebbe potuto fornire informazioni risulta ormai deceduto;

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).*

L'appartamento oggetto di procedura, come già comunicato con nota separata del 10/10/2024 depositata tramite PCT, al momento del sopralluogo era occupato senza titolo da una signora che si dichiarava ex badante del de cuius e riferiva che l'immobile gli era rimasto in custodia dopo la morte dell'esecutato (*nella nota sono specificate le varie situazioni in merito all'intestazione di utenze o residenza di altri soggetti non presenti*);

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.

Piccolo appartamento di 2 vani + servizio igienico (1,5 vani catastali) - posto al piano terra di un fabbricato condominiale di antica costruzione composto da un piano terra, primo e copertura a tetto con coppi tipo siciliano e qualche tratto di terrazzo - con accesso autonomo e indipendente dalla strada comunale *Via Mulino a Vento n. 173*, censito al Catasto Urbano del Comune di Catania al Fg. 69 Part. 12019 sub. 5. L'immobile presenta delle difformità di natura urbanistica e difformità catastali (*vedere le risposte ai quesiti specifici*), si presenta in condizioni di manutenzioni mediocri (*quasi scandenti*); sulla data di costruzione non si hanno notizie certe, come anche dalla risposta dell'Archivio Storico del Comune di Catania (*Allegato 5A*), salvo altra documentazione non messa a disposizione, oltre alla data della planimetria catastale del 1939, nulla si sa su eventuale presenza dell'abitabilità (*probabilmente, ma non si ha certezza si può presumere che il fabbricato sia stato realizzato in data antecedente il 1934*); l'impianto elettrico è da mettere a norma (*si stima un costo presunto e forfettario salvo spesa effettiva di € 2.000,00 circa*), nulla è possibile dire sull'impianto idrico perché sottotraccia; ha vasca della riserva idrica (*Foto 3-4 Allegato 3*) posta con diritto di servitù sul tetto del fabbricato con i diritti indicati nella risposta al quesito m) che vanno letti attentamente nel titolo originario di divisione (*Allegato 6D/1, pag. 88 cap. 4*), **che si invita a leggere.**

L'appartamento ha un solo affaccio sulla via Mulino a Vento e una piccola finestra retrostante dotata di grata antintrusione che si affaccia sul cortile interno dello stabile (*Foto 1-2 Allegato 3*); la sagoma ha una forma regolare quasi rettangolare (*Fig. 4-5*); l'altezza utile interna di circa 4,90 mt, il bagno presenta un'altezza inferiore di circa 3,20 mt (*Foto Allegato 3*) e una diversa dimensione rispetto alla planimetria catastale. Le pareti interne si presentano rifinite di intonaci e tinteggiature. Alcune pareti perimetrali risultano rivestite con pannelli di cartongesso (*Foto Allegato 3*) per probabile risalita di umidità. Sono presenti delle tramezzature interne in difformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale e le dimensioni della sagoma differiscono di poco di quelle della

planimetria catastale. Nella zona del bagno nella parete della tamponatura esterna, angolo nord-est, risulta presente una macchia di umidità, probabilmente causata da infiltrazioni provenienti dalla facciata retrostante. Il bagno visivamente sembra mantenuto da poco tempo, ma non si ha conoscenza della tipologia di lavori effettuati e dei materiali utilizzati per gli impianti se sono stati rifatti.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato condominiale a vista risulta mediocre. Le porzioni della facciata che corrispondono all'appartamento oggetto di procedura si presentano: sul lato ovest via Mulino a Vento in sufficiente condizione di manutenzione, mentre sul lato est, lato cortile interno, si presenta in cattivo stato di manutenzione con intonaci deteriorati e in parte assenti. L'infisso della porta di ingresso è realizzato di "ferro" verniciato.

L'immobile risulta geograficamente posizionato nel zona sud-est di Catania, nel quartiere di San Cristoforo, nella parte esterna lato sud, confinante con la via Concordia e zona via Caduti del Mare. La zona è servita dalle linee urbane dei trasporti pubblici locali e scuole. L'immobile oggetto di pignoramento si ritiene necessiti di manutenzione agli impianti e a tante altre parti dell'immobile, delle dette condizioni è stato tenuto conto nella determinazione del presunto valore medio di mercato stimato per l'immobile e in parte nei costi indicati. Per le tramezzature irregolari e l'ampliamento del bagno, per cui è prevista la presentazione di pratica urbanistica di regolarizzazione e di messa in pristino in parte, il tutto è meglio indicato nella risposta ai quesiti i) e j).

R.1 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale ai fini della stima viene valutata secondo riferimenti di normativa, quale il DPR 138/98 (*utilizzato dall'Agenzia del Territorio per determinare la consistenza degli immobili* –).

R.1.1) CALCOLO SUPERFICI

NOTA: *si precisa che la superficie determinata ai fini commerciali non può' utilizzarsi per la determinazione della superficie geometrica del fabbricato ai fini urbanistici o catastali, tra l'altro le misure vengono arrotondate per difetto o eccesso all'unità*

La **superficie utile** allo stato di fatto (*considerando le suddivisioni interne*) si arrotonda a circa 45 mq.

La **superficie commerciale, che comprende porzioni delle pareti perimetrali,** è si arrotonda a circa **mq 55,00.**

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);*

s.1) PREMESSA AI METODI DI STIMA

In riferimento ai metodi estimativi, in generale, si precisa che **l'estimo è una disciplina e non una scienza esatta**. Si parte dal presupposto di dottrina, consolidato e dimostrato, che ogni bene immobile è **UNICO** - “**postulato dell'unicità del bene**”- e possiede delle caratteristiche proprie, che lo rendono diverso da ogni altro bene esistente, anche prossimo finitimo e vicino. Il **giudizio di stima** è un valore previsivo, basato anche sulla permanenza delle condizioni che hanno permesso di formularlo, ovvero un'attualizzazione di un momento che potrà accadere nel futuro prossimo, ma allo stesso tempo, si deve tener conto che il prezzo di mercato non è una quantità fissa, ma variabile in un dato periodo, perché funzione di diversi fattori economici generali intrinseci dell'immobile (*stato di conservazione*) e da fattori scaturenti dal contesto economico locale, nonché, anche da fattori soggettivi di orientamento delle scelte momentanee (*in un dato intervallo*) della società locale nel tempo.

METODI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, *inteso come il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro un corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, per il tipo di immobile* viene determinato dal confronto dei valori determinati mediante due metodi canonici di stima.

- a) Stima sintetico – comparativa
- b) Stima analitica per capitalizzazione del reddito.

La stima sintetico comparativa

si basa sul confronto tra l'unità immobiliare in esame con altre similari, ricadenti nella stessa zona.

Le caratteristiche confrontate sono: posizione, strutture, condizioni di manutenzione intrinseche ed estrinseche, finiture del locale: qualità, impianti tecnologici, tipo di infissi,

superfici, anno di costruzione ecc.. Tutte queste indicazioni (*per quanto dichiarate negli annunci, tenendo conto del grado di approssimazione delle stesse*), assieme alle informazioni raccolte dagli osservatori immobiliari e dagli operatori immobiliari della zona, forniscono gli elementi utili a determinare il valore dell'immobile. Per cui, secondo opportune correzioni, il dato rilevato, viene adattato all'immobile oggetto di stima in quanto **“unico”**.

La stima per capitalizzazione del reddito

Permette di determinare il valore dell'immobile tenendo conto della capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona e rilevate dagli osservatori immobiliari ufficiali.

Il valore di mercato (*in questo caso valore di capitalizzazione*) si ottiene come rapporto del reddito annuo calcolato secondo i dati forniti dagli osservatori immobiliari e i dati di mercato (*al netto di tutte le presunte spese necessarie per imposte, tasse, sfitti, assicurazioni, manutenzione ecc*) e il saggio di capitalizzazione (r) che oscilla tra 2 % e il 6% a seconda delle caratteristiche dell'immobile accennate prima e dal tipo d'immobile da stimare.

Il saggio di capitalizzazione è inteso come il prezzo d'uso dell'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale, perché investito in beni immobili.

Le spese medie annue sono state assunte in percentuale variabile tra il 10 - 30 % del reddito lordo medio annuo.

Il presunto valore dell'immobile è determinato dalla seguente formula:

$$V = \frac{R - S}{r} = \frac{(12 \times R_M) - S}{r}$$

SIMBOLI: (V) Valore di mercato; (R) Reddito lordo medio annuo presunto, (R_M) Rata mensile d'affitto, (S) Spese medie annue; Tasso di capitalizzazione (r)

s. 2) VALUTAZIONE DEL PREZZO DELL'IMMOBILE

Il mercato immobiliare della zona semicentrale di Catania (*Caduti Del Mare, Poulet, Muri Fabbro, Del Principe, Concordia, Grimaldi, Fortino Vecchio, ecc*), con riferimento alle tabelle **OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)** **per l'anno 2024** *Primo semestre, per immobili del tipo in oggetto in condizioni scadenti forniscono, per superficie Lorda o Commerciale, un prezzo:*

ESTRATTO TABELLE OMI – SEMESTRE 1 - ANNO 2024 – ALLEGATO 8A

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Medio	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Valore Medio
		MIN	MAX			MIN	MAX	
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	scadente	500	750	625	L	1,8	2,7	2,25

Riferimento raccolta prezzi medi delle vendite nella zona in questione del **BORSINO IMMOBILIARE** (utilizzato come riferimento del prezzo medio degli annunci delle vendite nel periodo considerato) **alla data di Dicembre 2024:**

ESTRATTO – ALLEGATO 8B

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Medio	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Valore Medio
		MIN	MAX			MIN	MAX	
Abitazione tipo economico	Seconda fascia	482	703	593	L	1,66	2,61	2,13

Campione Di Inserzioni di Vendita Per Immobili Simili Localizzati Nella stessa Zona

ALLEGATO	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo di vendita (€)	Zona	Accessori	Stato	€/mq
8C/1	43	35.000,00	Limitrofa	-	Da ristrutturare	814,00
8C/2	50	39.000,00	Limitrofa	-	Da ristrutturare	780,00
8C/3	40	30.000,00	Limitrofa	-	Da ristrutturare	750,00
8C/4	43	37.000,00	Limitrofa	-	ristrutturato	860,00
8C/5	70	58.000,00	Limitrofa	-	Buono/abitabile	828,00
8C/6	55	29.000,00	Limitrofa	-	Da ristrutturare	527,00
8C/7	58	29.000,00	Limitrofa	-	Da ristrutturare	500,00
8C/8	85	34.000,00	Limitrofa	-	Da ristrutturare	400,00
8C/9	84	39.000,00	Limitrofa	-	Da ristrutturare	464,00

Per il tipo di immobile si assume un presunto prezzo medio di mercato, in condizioni di manutenzione mediocri, pari a **€ 600,00/mq** e per gli affitti **€ 2,35/mq** (a cui saranno applicate le detrazioni varie detrazioni su costi stimati e da mandato).

La superficie commerciale è stata determinata nella risposta al quesito r).

s. 3) **CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA**

- **Stima sintetico comparativa**

- | | |
|---------------------------|----------------|
| 1) Valore unitario | € 600,00/mq) |
| 2) Superficie commerciale | 55,00 mq circa |

VALORE DI STIMA IMMOBILE TIPO : € 600,00/mq x 55,00 mq = € 33.000,00

- **Stima per capitalizzazione del reddito**

- d. Rata mensile d'affitto (R_M) 55,00 mq x € 2,35/mq mese = € 129,25/ mese
- e. Reddito lordo medio annuo presunto (R) = € 129,25/mese x 12 mesi =
€ 1.551,00 -
- f. Spese medie annue presunte (S) 20% = € 310,20 =
- g. Reddito netto medio annuo = € 1.240,8
- h. Scelta del tasso di capitalizzazione (r) = 4,0 %
- i. Valore di mercato ottenuto $\frac{(12 \times R_M) - S}{r} = \frac{1.263,36}{3,5\%} = € 35.451,43$

➤ **L'IPOTETICO PRESUNTO VALORE DELL'IMMOBILE** oggetto di procedura, a giudizio di stima, nelle condizioni di manutenzione in cui si presenta, si ritiene sia pari a circa:

$(€ 33.000,00 + € 35.451,00)/2 = € 34.225,00$, al detto prezzo (come riportato nella risposta al seguente quesito t) si applicano le detrazioni indicate ai quesiti precedenti e quelle da mandato;

t) *tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*

Si precisa che le detrazioni effettuate sono conseguenza dello stato e la condizione dell'immobile oggetto di procedura dal punto di vista di manutenzione, di pratiche amministrative da presentare o lavori da effettuare. Le detrazioni applicate sono una stima presunta e forfettaria, con tutto incluso e nulla escluso, salvo spese effettive che potranno essere maggiori o minori di quelle presuntivamente stimate.

Le dette detrazioni al presunto valore medio di mercato stimato per l'immobile in questione - *considerato che i costi effettivi potranno determinarsi all'atto esecutivo della realizzazione delle previsioni, della manutenzione e messa in pristino dei luoghi, della presentazione delle pratiche urbanistiche o di ogni altra pratica in funzione anche delle richieste degli enti preposti* - sono solo una presunta stima forfettaria, salvo determinazioni effettive che potranno generare costi maggiori o minori di quelli presuntivamente stimati, al momento non determinabili in modo esatto. Per cui:

QUADRO RIDUZIONI:		Valore di Stima Immobile Intero	€ 34.225,00
ELENCO RIDUZIONI			
1	La Riduzione da Mandato 20% per eventuali vizi occulti e assenza garanzie viene assunta nella misura massima per tener conto, in via presunta e forfettaria, di ogni altra presunta spesa necessaria, di qualsiasi tipo, anche se non citata, che va ricompresa anche nella detta detrazione forfettaria.	€ 6.845,00	
2	Riduzione per presunti costi per regolarizzazione immobile, aggiornamento planimetria catastale, messa in pristino	€ 6.650,00	
TOTALE RIDUZIONI ARROTONDATE, PER PRESUNTI COSTI NECESSARI STIMATI FORFETTARIAMENTE CHE POTRANNO ESSERE MINORI O MAGGIORI DELLA STIMA. la somma indicata in via presunta e forfettaria va considerata tutto incluso e nulla escluso, <i>salvo necessità effettive che potranno essere maggiori o minori delle previsioni, determinabili solo in fase esecutiva di esecuzione delle manutenzioni e delle regolarizzazioni. Lo stato di scarsa manutenzione e vetustà è stato preso in considerazione nella determinazione del presunto valore</i>			- € 13.495,00
Presunto Valore Finale di Stima al Netto di Riduzioni			€ 20.730,00

VALORE ARROTONDATO IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA

€ 21.000,00

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

Trattandosi di un unico piccolo appartamento la vendita deve essere effettuata in un unico lotto.

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;*
La documentazione fotografica è stata inserita nell'Allegato n. 3, le planimetrie catastali nell'Allegato n. 4.

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'immobile oggetto di procedura è di proprietà totale del debitore esecutato;

x) Nel caso in cui siano presenti *più beni pignorati in quota* il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

- *A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.

L'immobile è indivisibile e costituisce un unico lotto.

5. CONCLUSIONI FINALI

Nei capitoli precedenti, nel capitolo di sintesi posto all'inizio dell'elaborato previsto dalle regole per il CTU - MOD. 4 REV, sono stati elencati tutti i vari elementi relativi all'immobile in questione che si è ritenuto utile mettere in evidenza. Nel capitolo introduzione della perizia è stata redatta una tabella sintetica con gli elementi più salienti per una rapida consultazione. Si precisa che ogni capitolo della relazione, introduzione, sintesi e tabella di sintesi, costituiscono parte integrante e inscindibile della stessa, per cui l'elaborato va analizzato in modo completo e non può essere scisso autonomamente in parti autonome.

Per quanto riportato ai capitoli precedenti, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione in merito che l'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni vorrà chiedere, Si ringrazia per la fiducia accordata e si porgono Distinti Saluti.

Catania li 30/12/2024

Il C.T.U.
ing. Filadelfo Tornabene



Elenco ALLEGATI



1. **Certificato di Destinazione Urbanistica ;**
2. **Verbale di sopralluogo;**
3. **Allegato fotografico;**
4. **Visure Catastali;**
5. **Documentazione Indagine Urbanistica;**
6. **Ispezione Ipotecaria, Relazione Notarile, Nota di Trascrizione Pignoramento, Titolo di Proprietà, Atto di Pignoramento;**
7. **Comunicazioni;**
8. **Prezzi Osservatorio OMI;**

