



Procedura esecutiva immobiliare  
n° 89/2021

**Promossa**

Nei confronti di

**Unità immobiliare in Catania (CT)**

**ubicata in via Cesare Vivante al civ. 23 – Piano Sottostrada**

**Consulenza Tecnica d'ufficio**

**RELAZIONE**

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

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

**SOMMARIO**

|  |    |
|--|----|
| 1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI ..... | 2  |
| 2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI .....                     | 2  |
| 3. EVASIONE DEL MANDATO .....                                      | 3  |
| 3.1 Quesito A.....   | 3  |
| 3.2 Quesito B.....   | 5  |
| 3.3 Quesito C.....   | 6  |
| 3.4 Quesito D.....   | 6  |
| 3.5 Quesito E.....   | 7  |
| 3.6 Quesito F.....   | 7  |
| 3.7 Quesito G.....   | 8  |
| 3.8 Quesito H.....   | 9  |
| 3.9 Quesito I.....   | 9  |
| 3.10 Quesito J.....  | 14 |
| 3.11 Quesito K.....  | 14 |
| 3.12 Quesito L.....  | 15 |
| 3.13 Quesito M.....  | 15 |
| 3.14 Quesito N.....  | 15 |
| 3.15 Quesito O.....  | 15 |
| 3.16 Quesito P.....  | 15 |
| 3.17 Quesito Q.....  | 16 |
| 3.18 Quesito R.....  | 16 |
| 3.13 Quesito S.....  | 22 |
| 3.14 Quesito T.....  | 26 |
| 3.15 Quesito U.....  | 26 |
| 3.16 Quesito V.....  | 26 |
| 3.17 Quesito W.....  | 26 |
| 4. CONCLUSIONI.....  | 27 |
| ELENCO ALLEGATI .....  | 28 |



## 1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

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

Con atto di donazione del 19/01/2012 Rep.44029/24975, rogante Notaio Giuseppe Reina, atto trascritto il 09/02/2012 ai nn.7300/6080, [REDACTED] donava a [REDACTED] [REDACTED] l'unità immobiliare in oggetto identificata catastalmente al foglio. 22, part. 159/42, sub. 42.

Parte donante [REDACTED] era già debitrice nei confronti di [REDACTED] della somma di € 69.765,10 a titolo di sorte capitale oltre interessi. A tal proposito con sentenza N. 2395/2019, pubblicata il 05/06/2019, Il Giudice del Tribunale di Catania, Sez. V, Dott.ssa Elena Anna Codecasa condannava [REDACTED], in accoglimento della domanda di [REDACTED], a pagare i suddetti compensi professionali.

L'istante [REDACTED], al fine di ottenere la declaratoria d'inefficacia dell'atto di donazione, ha incardinato un ulteriore giudizio al Tribunale di Catania al fine di ottenere la revocatoria del suddetto atto. Il relativo procedimento assegnato al Giudice Mario Accardo, della 3 Sez. Civile del Tribunale di Catania, è stato deciso con sentenza N. 3186/2019 del 23/07/2019 con il quale si dichiarava l'inefficacia dell'atto di donazione dell'immobile e la titolarità a favore di [REDACTED] per procedere esecutivamente sul bene.

Scaduto il termine indicato per il pagamento della somma sopra indicata, in data 22/01/2021 veniva sottoposto a pignoramento l'immobile in oggetto già proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]  
identificato.

Per la cronologia completa degli eventi che hanno determinato il pignoramento dell'immobile in oggetto si rimanda all'atto di pignoramento del 22/01/2021 presente integralmente nel "Fascicolo A", allegato che contiene tutta la documentazione a supporto della presente relazione e che ne costituisce parte integrante.

## 2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

**Premessa:** Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo in Catania, ubicata al piano sottostrada di un fabbricato condominiale multipiano con accesso dal civ.23 di via Cesare Vivante. Questa si raggiunge dal cancello carrabile al civ.23 attraverso una rampa che conduce direttamente all'area di manovra al piano sottostrada, nonché corte condominiale. Sussiste un ulteriore ingresso tramite una strada privata che conduce direttamente alla



suddetta area, e ad altre unità immobiliari non facenti parte del medesimo condominio, che si diparte dal civ.15 della via Ficarazzi (non è stato possibile appurare se tale ingresso sia effettivamente utilizzabile dai proprietari delle unità al piano seminterrato del condominio in cui insiste il bene oggetto di pignoramento).

L'unità immobiliare in oggetto risulta distinta a NCEU di Catania al foglio 22, part.159 sub. 42.

### **Avvio delle operazioni peritali**

In data 30/09/2023 veniva inviata la prima raccomandata di convocazione per accesso ai luoghi di causa per la data del 23/10/2023 presso l'indirizzo indicato in atti. Alla data ed all'orario prefissato la D.E. non si presentava sui luoghi e quindi non si poteva dare avvio alle operazioni peritali. Dopo ricerche presso gli uffici anagrafe di Catania e Mascalucia, veniva inviata in data 17/11/2023 ulteriore raccomandata con fissazione della nuova data di sopralluogo per il 27/11/2023.

Anche in questo caso nessuno si presentava sui luoghi di causa. Lo scrivente procedeva quindi ad ulteriori ricerche al fine di conoscere l'indirizzo a cui recapitare la lettera di convocazione e solo dopo innumerevoli tentativi, che avevano coinvolto anche l'amministratore del condominio, lo scrivente veniva contattato telefonicamente dalla sig.ra [REDACTED]. Si concordava in tale occasione la data del sopralluogo che veniva fissata per il 29/02/2024. Alla data ed all'orario stabilito si procedeva con il sopralluogo dell'immobile staggito.

Durante il sopralluogo si procedeva ai rilievi metrici e fotografici sulla scorta della documentazione catastale in precedenza reperita e si redigeva apposito verbale inserito nel Fascicolo A.

## **3. EVASIONE DEL MANDATO**

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

### **3.1 Quesito A**

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

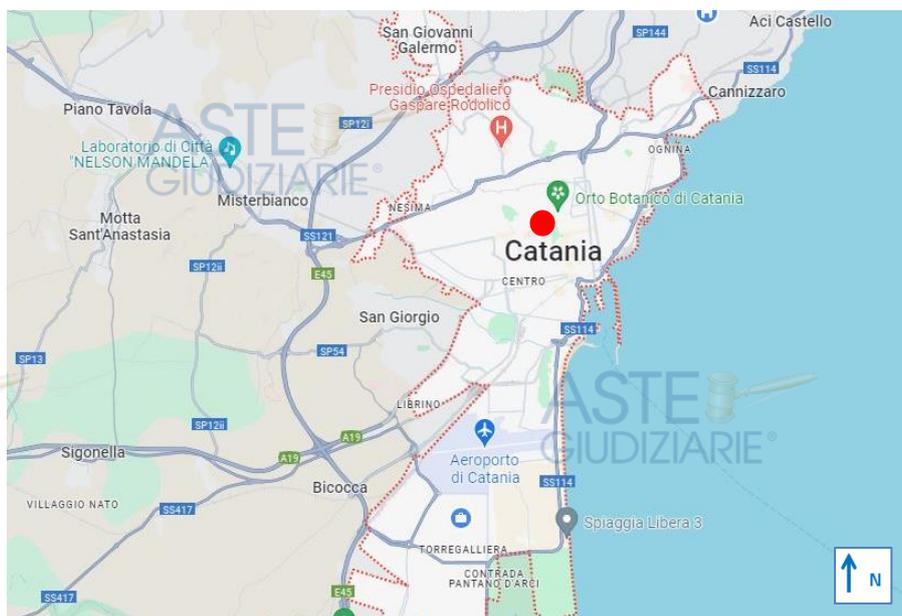
L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina condominiale multipiano e presenta accesso dal civico 23 di Via Cesare Vivante in Catania. Questi si raggiunge mediante una rampa carrabile che conduce ad un'area esterna condominiale al piano

seminterrato (si sottolinea come l'atto di pignoramento lo identifica erroneamente al primo piano). L'appartamento, distinto catastalmente al foglio 22, part.159 sub. 42, confina a nord con la corte condominiale, ad ovest con strada privata che si diparte dal civ. civ.15 della via Ficarazzi, e per i restanti lati con altre ditte.

Quanto oggetto di pignoramento è ubicato in zona semicentrale di Catania, a circa 200 metri da Piazza Santa Maria di Gesù, nodo tra uno degli assi viari più importanti di Catania, il Viale Mario Rapisardi – Viale Regina Margherita, ed a meno di 800 metri la Via Etnea. La zona è ben servita da attività commerciali di vario genere, ivi compreso un supermercato, a circa 300 m, a 400 m è il Presidio Ospedaliero Garibaldi – Centro e nel raggio di circa 250 metri sono l'Istituto Tecnico Industriale Statale Archimede, l'Istituto Superiore Statale G.B. Vaccarini e l'Istituto Salesiani San Francesco di Sales. La zona è inoltre ben servita dai mezzi pubblici di superficie (con la stazione metropolitana Milo a circa 1,5 Km).



A Sx accesso del civ.23 della via Cesare Vivante; al centro evidenziato l'accesso mediante rampa all'area condominiale, ed a Dx l'ingresso dell'immobile attraverso l'area condominiale.



Vista contesto territoriale con evidenziata la posizione di quanto oggetto di pignoramento



Dettaglio localizzazione cespite su vista satellitare



Dettaglio localizzazione cespite su vista satellitare

**Si riscontrano correttezza tra i dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla documentazione in fascicolo ad eccezione del fatto che nell'atto di pignoramento l'immobile, con identificativi catastali corretti, viene collocato al piano primo anziché al piano primo sottostrada o seminterrato.**

### 3.2 Quesito B

*verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

Con atto di pignoramento del 21/01/2021 Rep.559, atto trascritto il 11/03/2021 ai NN. 7685/10340, veniva pignorato, a favore di [REDACTED] l'appartamento identificato al foglio 22 part. 159 sub. 42, cat. A/4, piano S1 (identificato erroneamente nell'atto di pignoramento al piano primo) di proprietà di [REDACTED]. Tuttavia, a seguito del sopracitato annullamento dell'atto di donazione la proprietà dell'immobile pignorato risulta in capo a [REDACTED].

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

**3.3 Quesito C**

*verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

Con atto di donazione del 19/01/2012 Rep.44029/24975, atto rogato dal Notaio Giuseppe Reina e trascritto il 09/02/2012 ai NN.7300/6080, l'immobile veniva donato a [REDACTED] da potere di [REDACTED] (figlia della cugina [REDACTED]). In atto l'immobile se pur corretto nella identificazione catastale è ubicato erroneamente al piano primo anziché al piano seminterrato.

Con la Sentenza revocatoria N. 3186/2019 pubblicata il 23/07/2019 al RG 10312/2019, Rep. 5743/2019 del 24/07/2019, emessa dal Giudice Unico del Tribunale di Catania dott. Mario Accardo, su domanda giudiziale trascritta il 02/08/2016 ai NN. 23506/30615, Rep.23692 del 30/05/2016, veniva dichiarata l'inefficacia della donazione ai sensi dell'art. 2901 C.C.

**3.4 Quesito D**

*accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

Sulla scorta della Certificazione Notarile del 18/03/2011 a firma del Notaio Marco Cannizzo e delle ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente, cfr. Fascicolo A, si riporta quanto segue:

Il cespite risulta in proprietà per l'intero a [REDACTED] giusto atto di donazione del 19/01/2012 Rep.44029/24975, atto rogato dal Notaio Giuseppe Reina e trascritto il 09/02/2012 ai NN.7300/6080 (con accettazione della donazione), da potere di [REDACTED] (alla donazione è seguita la Sentenza revocatoria N. 3186/2019 pubblicata il 23/07/2019 al RG 10312/2019, Rep. 5743/2019 del 24/07/2019, emessa dal Giudice Unico del Tribunale di Catania dott. Mario Accardo, su domanda giudiziale trascritta il 02/08/2016 ai NN. 23506/30615, Rep.23692 del 30/05/2016).

L'immobile è giunto a [REDACTED] per l'intero a seguito della sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Catania del 15/01/2011 Rep.407, atto trascritto il 16/06/2011 ai NN. 32915/23491, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

In data 23/04/1992 ai NN.18277/13517 veniva trascritta la domanda giudiziale del 13/06/1991, per riduzione disposizione testamentaria a favore di [REDACTED].

A [REDACTED] l'immobile era pervenuto per l'intero in virtù della successione testamentaria, non trascritta, in morte al fratello [REDACTED], con eredità devoluta il 20/07/1988, giusto testamento pubblico del 11/03/1986 rogante notaio Gaetano Tamburino, atto trascritto il 04/10/1988 ai NN.28346/37500.

Al sig. [REDACTED] il medesimo immobile era pervenuto in virtù dell'atto di vendita del 15/12/1987 Rep.157255/15881, rogato dal Notaio Gaetano Tamburino e trascritto il 30/12/1987 ai NN. 37278/47932 da potere di [REDACTED].

A [REDACTED] l'immobile è giunto per atto ultraventennale ed in particolare con atto di compravendita del 25/06/1969 Rep.271621/14032, rogante notaio Giuseppe Ciancico, atto registrato il 03/07/69 al n.7209, da potere dell'ing. [REDACTED].

**Si riscontra continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento ad eccezione della trascrizione relativa alla successione testamentaria di [REDACTED] alla quale è tuttavia intervenuta la sentenza costitutiva di diritti reali del 2011 a favore di [REDACTED].**

### 3.5 Quesito E

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

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

### 3.6 Quesito F

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

Sulla scorta delle ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente in data 28/04/2024 e della certificazione notarile del 18/03/2021 a firma del notaio Marco Cannizzo, cfr. Fascicolo A, sul bene in oggetto gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

**TRASCRIZIONE DEL 11/03/2021 NN. 7685/10340**, nascente dal verbale di pignoramento immobili del 22/01/2021, Rep.559 – Ufficiale Giudiziario di Catania, a favore di [REDACTED] li

██████████ contro ██████████ sul bene identificato al foglio 22, part. 159, sub. 42.

Con il decreto di trasferimento dovrà essere cancellata la formalità sopra citata.

Da ispezione ipotecaria si rileva inoltre:

**TRASCRIZIONE del 23/04/1992** - Registro Particolare 13517 Registro Generale 18277

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI Repertorio 0 del 13/06/1991

DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA.

**TRASCRIZIONE del 16/06/2011** - Registro Particolare 23491 Registro Generale 32915

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 407 del 15/01/2011

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA COSTITUTIVA DI DIRITTI REALI.

**TRASCRIZIONE del 02/08/2016** - Registro Particolare 23506 Registro Generale 30615

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 23692 del 30/05/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

### 3.7 Quesito G

provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle **variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene**, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

L'unità immobiliari oggetto di pignoramento risulta così identificata al catasto fabbricati del Comune di Catania (CT):

| Foglio           | Particella                        | Sub | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale                                       | Rendita |
|------------------|-----------------------------------|-----|------------|-----------|--------|-------------|--|---------|
| 22               | 159                               | 42  | 1          | A/4       | 6      | 4 vani      | Totale: 46 mq<br>Totale escluse aree scoperte: 46 mq | €185,92 |
| <b>Indirizzo</b> | Via Cesare Vivante n. 23 Piano S1 |     |            |           |        |             |  |         |
|                  | <b>Situazione degli intestati</b> |     |            |           |        |             |  |         |
|                  | ██████████                        |     |            |           |        |             | Proprietà 1/1  |         |

Il cespite ha mantenuto lo stesso identificativo sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

### Confronto tra planimetrie catastali e lo stato dei luoghi

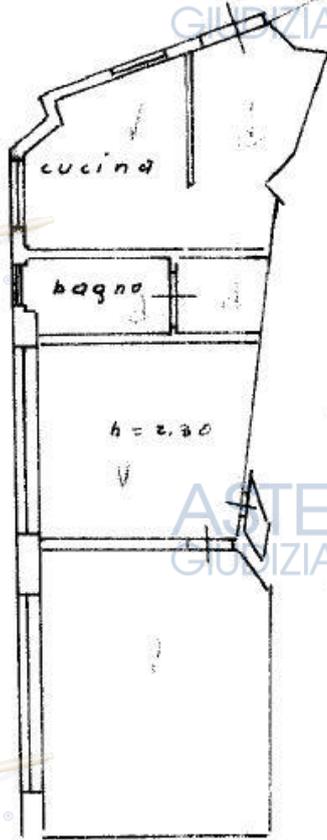
Dal confronto tra la planimetria catastale dell'appartamento e lo stato dei luoghi si rileva quanto segue:

- Diversa distribuzione interna per eliminazione del tramezzo che divideva la cucina dall'ingresso che ha generato l'attuale vano ingresso-cucina a nord.
- Ampliamento del vano finestra a nord con affaccio sulla corte comune.

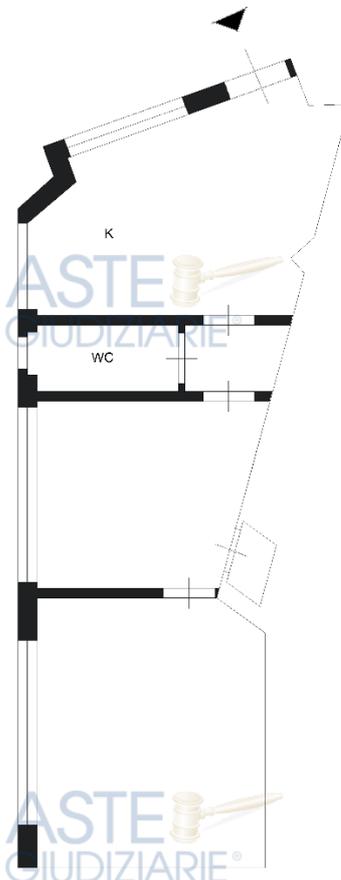


- Apertura di n. 2 vani porta in corrispondenza dei tramezzi a nord e sud del disimpegno. Tuttavia, si riscontra possibile errore grafico catastale in quanto le due aperture sono necessarie al collegamento degli ambienti.

Si riportano di seguito la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per meglio comprendere le difformità sopra descritte.



Restituzione grafica della planimetria catastale



Planimetria dello stato dei luoghi



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

### 3.8 Quesito H

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

Trattandosi di fabbricato condominiale non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

### 3.9 Quesito I

*accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

Sulla scorta della documentazione fornita dal Comune di Catania si riporta quanto segue:  
Il complesso residenziale su cui insiste l'oggetto di pignoramento è stato realizzato sulla scorta dei seguenti titoli:

- Licenza edilizia n. 444 del 10/06/1958 in ditta [REDACTED] successiva al parere favorevole della Commissione Edilizia del 28/06/1957. Con tale titolo veniva autorizzata la realizzazione di un fabbricato civile costituito da dieci piani fuori terra.

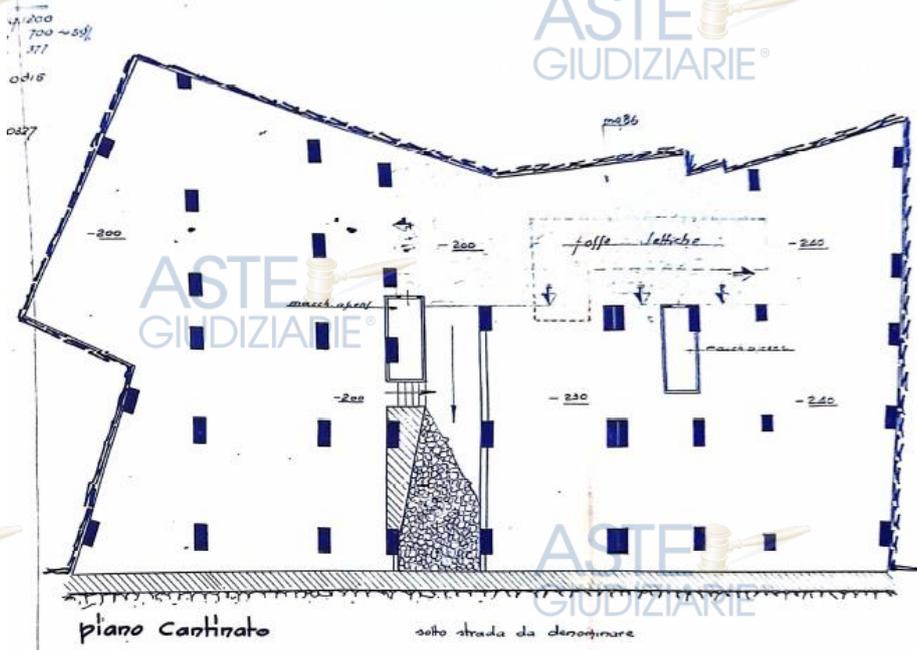


Elaborato grafico desunto dal progetto allegato alla L.E. del 10/06/1958

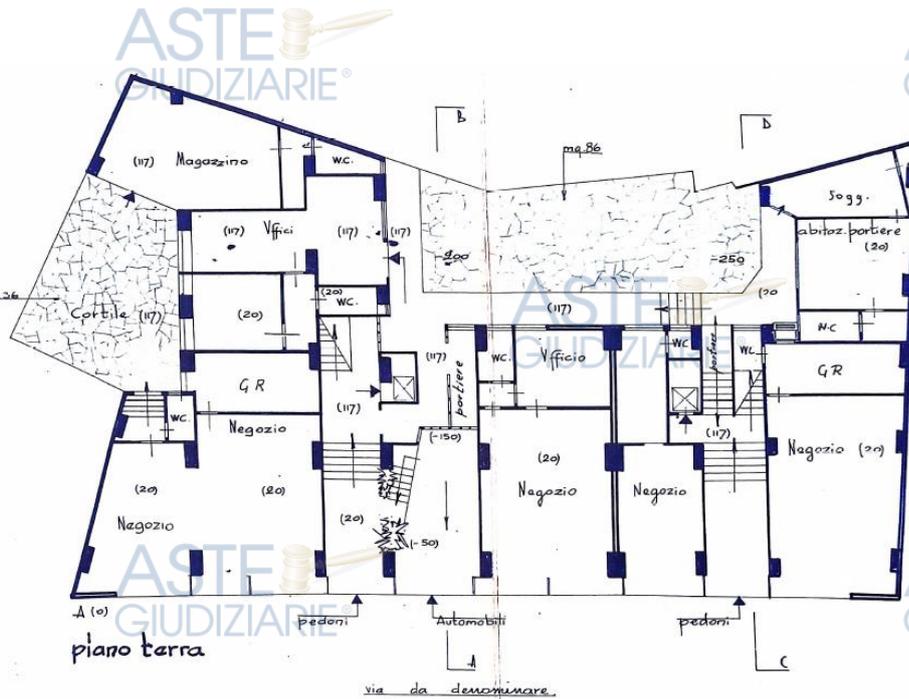
- In data 20/12/1957 la Commissione Edilizia esprimeva parere favorevole per nuovi elaborati grafici di cui alla L.E. del 10/06/1958 n.444. I nuovi elaborati prevedono la realizzazione di un piano cantinato, sette piani fuori terra oltre ad un piano attico ed una sovrastante copertura con locali tecnici.

Veniva quindi autorizzata la realizzazione di un piano cantinato se pur costituito da un unico volume con corte comune accessibile da una rampa che si diparte dalla via C.

Vivante.

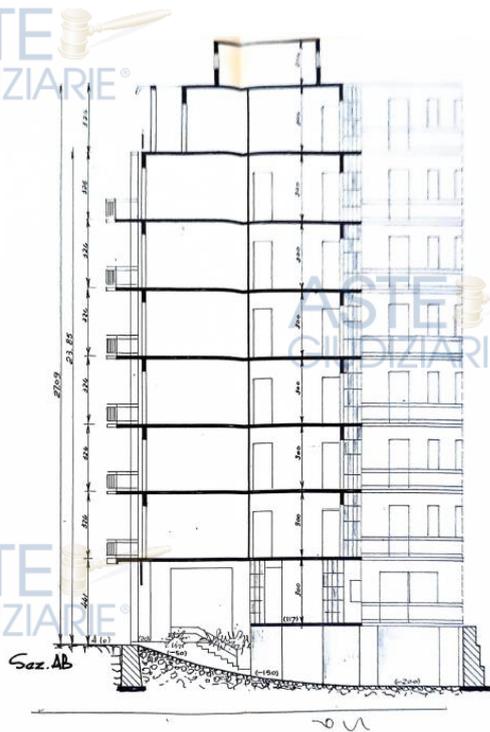


Pianta piano cantinato approvata dalla C.E. in data 20/12/1957



Pianta piano terra approvata dalla C.E. in data 20/12/1957

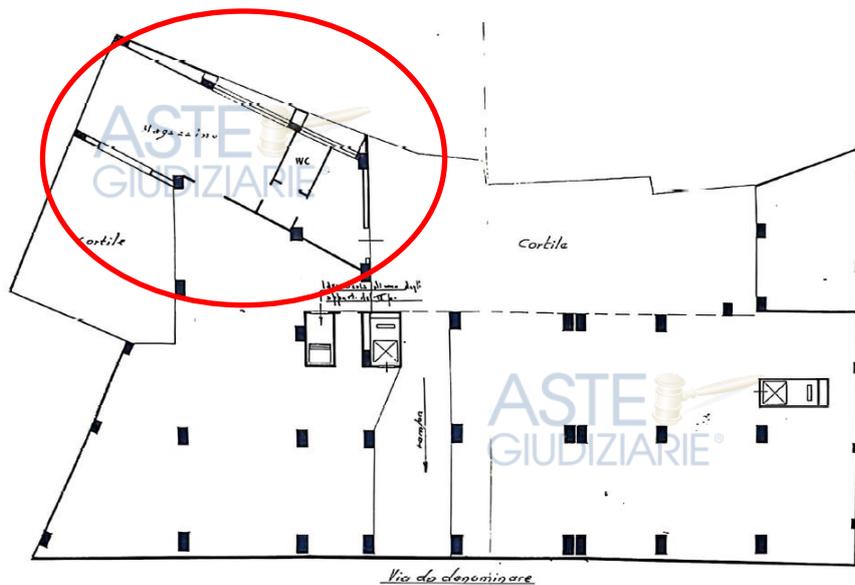




Da Sx sezione e prospetto approvati dalla C.E. in data 20/12/1957

- In data 07/08/1959 la Commissione Edilizia esprimeva parere favorevole per nuova variante del fabbricato in oggetto, variante approvata con provvedimento del Sindaco del 29/08/1959 n.748.

Il nuovo progetto di variante prevede tra l'altro la realizzazione di locali al piano seminterrato ed in particolare la superficie interessata dall'unità oggetto di pignoramento risulta essere identificata come magazzino.



Pianta piano cantinato approvata dalla C.E. in data 07/08/1959  
con evidenziata la porzione interessata dal bene oggetto di pignoramento



A seguito di richiesta di accesso atti (effettuata all'Archivio Generale, all'archivio Storico ed all'Ufficio Urbanistica), veniva fornita la documentazione sopra citata; si procedeva quindi ad ulteriore istanza di accesso atti protocollata in data 29/08/2024 al n.372470. Con tale nuova istanza si richiedeva l'estensione della ricerca al fine di individuare eventuali ed ulteriori titoli edilizi che hanno legittimato l'utilizzo ai fini abitativi come da planimetria catastale presentata in data 13/07/1972 in ditta [REDACTED]. A tale istanza succedeva la comunicazione dell'Ufficio Urbanistica e Gestione del Territorio che informava come in merito all'immobile in oggetto non risulta individuata nessuna pratica edilizia.

In mancanza di ulteriori titoli edilizi che ne legittimano l'utilizzo ai fini abitativi, quanto oggetto di pignoramento, essendo la documentazione urbanistica quella probatoria della regolarità del bene, è da considerarsi quindi con destinazione magazzino se pur catastato come abitazione.

Sulla base di quanto sopra ai fini cautelativi si considerano i costi ipotetici ed assolutamente orientativi per la presentazione di una istanza in sanatoria al fine di legittimare l'attuale destinazione d'uso del bene.

Si considera quindi un deprezzamento al valore del bene corrispondente agli oneri e spese tecniche per la presentazione di una SCIA in sanatoria alternativa al Permesso di Costruire ai sensi dell'art.5 comma 4 della Legge Regionale 10/08/2016 n.16 finalizzata al recupero abitativo<sup>1</sup>.

Si sottolinea tuttavia come la sanabilità del bene e quindi il recupero ai fini abitativi è subordinato all'approvazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catania e dell'ufficio igiene e sanità anche in considerazione dell'altezza interna pari a 2,30 metri; inoltre l'Ufficio Tecnico del Comune potrebbe eventualmente richiedere la presentazione di diverso titolo abilitativo che potrebbe risultare più gravoso ai fini economici per l'aggiudicatario.

Ne consegue come l'applicazione del deprezzamento derivante dalla presentazione del titolo edilizio sopra descritto determina un valore del cespite congruente a quello che si otterrebbe considerando la destinazione come magazzino.

<sup>1</sup> LEGGE REGIONALE 10 agosto 2016, n. 16 (SUPPLEMENTO ORDINARIO G.U.R.S. 19 agosto 2016, n. 36)

"Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".

**Art. 5**

Recepimento con modifiche dell'articolo 10 "Interventi subordinati a permesso di costruire" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (1).

...

**4)** il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati e degli ammezzati aventi altezza minima di m. 2,20 è consentito per una altezza minima non inferiore a m. 2,20. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi.

Il deprezzamento si pone in via puramente approssimativa ed orientativa (considerando il doppio degli oneri di urbanizzazione, al doppio degli oneri per costi di costruzione, incremento del valore venale e spese tecniche) pari a circa €14.000,00.

Inoltre, dal confronto tra stato dei luoghi e planimetria di progetto (con riferimento agli elaborati approvati dalla C.E. in data 07/08/1959) si riscontra la realizzazione di una finestra in corrispondenza del vano più a sud (con affaccio a ovest sulla stradina privata), maggior dimensione di quella a nord e frazionamento dell'originario piano seminterrato, dove la superficie interessata dall'attuale consistenza del bene oggetto di pignoramento risultava collegata con la restante superficie coperta ad est del piano seminterrato. La regolarizzazione di tali difformità si considerano all'interno del titolo edilizio in precedenza citato (si sottolinea come i costi per l'eventuale presentazione della sola SCIA tardiva per la regolarizzazione delle difformità civili derivanti dal confronto tra planimetria di progetto e stato dei luoghi risultano pari in via puramente orientativi ed approssimativi in € 3000,00).

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

### **Deprezzamenti ai fini urbanistico-edilizio e catastali.**

| <b>Descrizione</b>                                       | <b>Somme previste orientative ed approssimative</b> |
|--|---|
| SCIA in sanatoria sostitutiva del Permesso di Costruire. | € 14.000,00   |
| <b>Totale spese</b>                                      | <b>€ 14.000,00</b>                                  |

L'importo sopra riportato è da considerarsi **assolutamente approssimativo e orientativo** e non considera ulteriori diritti ed oneri se dovuti, presentazione di SCA, etc. Si precisa come l'eccedenza agli importi sopra riportati, di qualsiasi entità, anche dovuti alla presentazione di un titolo edilizio diverso da quello descritto nel presente paragrafo, o eventuali spese edili per messa in pristino dei luoghi, o per modifiche da effettuarsi per mancata rispondenza alle prescrizioni comunali, etc. resteranno tutti a carico dell'aggiudicatario.

#### **3.10 Quesito J**

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

Non si tratta di immobili realizzati in assenza di titolo abilitativo. In merito agli aspetti urbanistico edilizi si rimanda al precedente capitolo 3.9.

#### **3.11 Quesito K**

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

L'unità immobiliare in oggetto non si trovano nelle condizioni previste dall'art.40, 6° Comma della Legge 47/85, essendo le ragioni del credito successive all'ultima sanatoria risalente al 2003 per cui le criticità riscontrate non sono sanabili ai sensi del D.L.269/2003.

### 3.12 Quesito L

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

Non si tratta di immobile realizzato abusivamente, tuttavia in merito alle criticità urbanistico-edilizie si rimanda al capitolo 3.9.

### 3.13 Quesito M

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

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

### 3.14 Quesito N

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

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

### 3.15 Quesito O

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

N.A.

### 3.16 Quesito P

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

Da informazioni assunte dall'Amministratore Condominiale mediante mail del 10/01/2024 si riporta quanto segue:

Le spese ordinarie fisse ammontano a € 19,31 mensili.

La proprietaria del bene deve al condominio € 480,54 quale consuntivo dell'anno 2022 ed € 231,72 per quote ordinarie anno 2023 oltre ad € 235,16 per lavori straordinari deliberati nel 2023.

Ne deriva un debito nei confronti del condominio per complessivi € 947,42.

A tale importo devono aggiungersi le spese ordinarie fisse da gennaio a novembre 2024 pari ad ulteriori € 212,41.

**Sulla base di quanto sopra le spese condominiali non pagate dal 2022 ad oggi sono pari a € 1.159,83.**

**3.17 Quesito Q**

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

L'appartamento non risulta abitato ma nella disponibilità della proprietaria.

**3.18 Quesito R**

elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento;

Trattasi di un appartamento al piano sottostada ubicato in zona semicentrale di Catania in zona a carattere residenziale ben servita dai mezzi pubblici di superfici ed a poca distanza da beni e servizi di vario genere.

Quanto oggetto di pignoramento fa parte di un palazzo residenziale con ingresso attraverso la corte condominiale.



A Sx individuazione del cespite ed a Dx accesso dal civ.23 della via C. Vivante

**DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Trattasi di una unità immobiliare ubicata al piano seminterrato (con categoria catastale A4) di un fabbricato civile multipiano. Questa presenta accesso dalla corte condominiale di piano che si raggiunge tramite la rampa carrabile che si diparte dal civ.23 della via Cesare Vivante (si riscontra tuttavia altro cancello di accesso dell'area condominiale attraverso una stradina privata, che serve altre unità immobiliari estranee al condominio in oggetto, che si diparte dalla via Ficarazzi che tuttavia non è possibile stabilirne l'effettivo utilizzo per l'accesso a tale quota).



A Sx vista del fabbricato ed a Dx quella della rampa che si diparte dal civ.23 della via C. Vivante e conduce alla corte condominiale

**Classificazione catastale:** categoria A/4: abitazione di tipo popolare;

**Altezza interna utile:** altezza massima di circa 2,30 metri;

**Ultimazione dei lavori di costruzione:** N.D.

**Esposizione:** a nord su area condominiale ed a ovest su stradina privata.

**Confini:** L'appartamento confina a nord con area condominiale, ad ovest con strada privata, a est e sud con unità di altre ditte.

#### Descrizione

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad uso abitativo (catastalmente A4) costituita da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, wc e due camere retrostanti. Tutti gli ambienti presentano aperture esterne: a nord sulla corte condominiale (dalla quale avviene l'accesso) e ad ovest sulla stradina privata che si diparte dalla via Ficarazzi mediante finestre a nastro aventi sviluppo pari all'intera ampiezza del vano interessato.

Il vano a sud del bagno presenta un piccolo ripostiglio a est.

Non è stato possibile identificare i punti idrici e di scarico della cucina che si presume ubicati nel vano più a nord per la presenza della mobilia riposta tutta sul lato ovest in conseguenza di recenti attività di pitturazione dei locali e di manutenzione in genere.

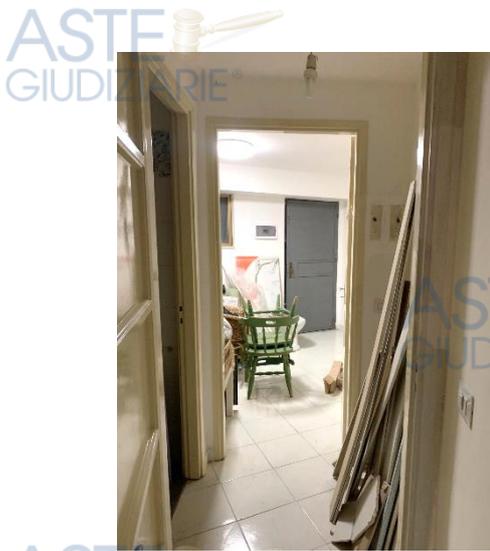


Vista del vano a nord





Vista del vano a nord



Vista del disimpegno e del wc



Vista del vano a sud del wc



Vista del piccolo ripostiglio



Vista del vano più a sud

### **Infissi interni ed esterni:**

Sussistono diverse tipologie di infissi: quelli interni in legno tamburato e quelli esterni in: alluminio a vetro singolo, pvc ed in legno con vetro singolo; tutti muniti di zanzariere e grate esterne in ferro.

### **Pavimenti e rivestimenti interni ed esterni:**

I pavimenti sono in piastrelle di gres di unica fattura e tipologia ad eccezione del bagno in cui è presente una maiolica a smalto lucido. Il wc presenta rivestimento a parete in maiolica per un'altezza di circa 2,20 metri con restante superficie tinteggiata. I restanti vani risultano intonacati e dipinti con la presenza di una controparete in cartongesso in corrispondenza delle pareti esterne.



Dettaglio finiture a pavimento dell'unità immobiliare

### Dotazione degli impianti:

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia.
- Impianto idrico.

Il wc è dotato di vaso, lavabo e doccia con acqua calda sanitaria generata da uno scaldabagno elettrico posto all'interno del wc.

### Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione generale interno è da considerarsi buono anche in considerazione del fatto che l'immobile si presenta oggetto di recente intervento di rifacimento della pittura interna. Si mette a conoscenza tuttavia come le pareti perimetrali presentano una controfodera in cartongesso realizzata per mitigare problematiche generate da umidità di risalita.



Vista aperture a ovest con affaccio sulla stradina privata che si diparte dalla via Ficarazzi



Pianta unità immobiliare - stato di fatto

| Vani appartamento                  | Superficie (mq) |
|------------------------------------|-----------------|
| Vano 1 (ingresso-soggiorno-cucina) | 13,50           |
| Vano 2 (camera)                    | 9,50            |
| Vano 3 (camera)                    | 14,80           |
| WC                                 | 2,40            |
| Disimpegno                         | 1,60            |
| <b>Superficie netta</b>            | <b>41,80</b>    |

### Determinazione della superficie commerciale del cespite

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

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

- La superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie esterna lorda) **S.E.L.**;

- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto; del 25 per cento qualora non comunicanti;
- La superficie dei balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente;

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

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

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

$$S_{\text{comm}} = S_1 + \sum \pi_1 * S_i$$

### Superficie commerciale

| Consistenza                     | Sup. (mq) | Indici mercantili | Superficie Commerciale (mq) |
|---------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------------|
| Superficie commerciale (S.E.L.) | 46,00     | 1,00              | 46,00                       |
| Totale                          |           |                   | 46,00                       |
| Per arrotondamento              |           |                   | 46,00                       |

#### 3.13 Quesito S

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

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

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

I dati OMI verranno quindi utilizzati esclusivamente come range di comparazione del valore calcolato delle unità oggetto di pignoramento.

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

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

#### Valore di mercato

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

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

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

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

Le informazioni assunte dai siti specializzati, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritengono oggi un mezzo di riferimento attendibile, legate appunto alle effettive proposte di vendita di zona, fornendo inoltre un ampio bacino di informazioni del cespite a riferimento con l'ausilio di immagini ed informazioni tecniche quali lo stato di conservazione interno ed esterno e le dotazioni anche in termini impiantistici. Si sottolinea

inoltre come in merito all'attendibilità del prezzo di transazione dei cespiti oggetto di comparazione si è adottata una riduzione del 10% sul prezzo offerto, riduzione questa che tiene conto della diminuzione del prezzo in fase di trattativa. L'applicazione della riduzione sul prezzo offerto è una prassi ormai consolidata ed utilizzata anche dagli istituti di credito per la definizione del prezzo di riferimento dei cespiti presi a comparazione per le garanzie ipotecarie.

Per la definizione del prezzo comparato si farà quindi riferimento ad una specifica tabella il cui valore unitario viene definito mediante l'utilizzo di appositi coefficienti, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/-20% ciascuno (con totale dei coefficienti di ponderazione compresi tra - 35% e +35% per singolo comparabile). Tali coefficienti tengono conto dell'ubicazione, del piano, delle dimensioni, delle finiture, dello stato di manutenzione, del livello impiantistico e quindi del margine di trattativa. Sull'utilizzo dei coefficienti di ponderazione sopra citati si premette quanto segue. In merito all'ubicazione, se l'immobile oggetto di stima è ubicato in una zona più qualificata (o in prossimità di via principale o in vicinanza da beni e servizi di vario genere) il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo; in merito al piano se l'immobile è ubicato ad un piano superiore rispetto al comparabile il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo; se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparabile il coefficiente sarà negativo, altrimenti positivo; in merito allo stato di manutenzione, alle finiture ed al livello impiantistico, se l'immobile oggetto di stima presenta migliori qualità rispetto al comparabile il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo. In merito al margine di trattativa si applica, come sopra descritto, il coefficiente pari al -10%.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione dell'immobile oggetto del presente elaborato peritale.

| COMPARABILI |                   |                  |    |           |          | COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE  |       |            |          |        |              |                  |                        |                |
|-------------|-------------------|------------------|----|-----------|----------|---|-------|------------|----------|--------|--------------|------------------|------------------------|----------------|
| N.          | INDIRIZZO         | DESCRIZIONE      | MQ | Importo € | €/MQ     | UBICAZIONE  | PIANO | DIMENSIONI | FINITURE | MANUT. | LIVELLO IMP. | TRATTATIVA       | COEFF. DI POND. TOTALE | €/MQ PONDERATO |
| 1           | via Ala           | Appartamento PT  | 40 | € 60.000  | 1.500,00 | 0%  | -10%  | 0%         | 0%       | 0%     | 0%           | -10%             | -20%                   | 1200           |
| 2           | vico G. Massari   | Appartamento PT  | 71 | € 99.000  | 1.394,37 | 5%  | -10%  | 5%         | -5%      | -5%    | 0%           | -10%             | -20%                   | 1115           |
| 3           | via R. Franchelli | Appartamento PS1 | 40 | € 58.000  | 1.450,00 | 0%  | 0%    | 0%         | 5%       | 0%     | 0%           | -10%             | -5%                    | 1378           |
|             |                   |                  |    |           |          | Coefficiente totale di ponderazione pe ciascuno dei comparabili -35 ≤ C.P.T. ≤ 35 |       |            |          |        |              | €/mq COMPARATIVI | 1231                   |                |
|             |                   |                  |    |           |          |   |       |            |          |        |              | €/mq ARROTONDATO | 1250                   |                |

Valore unitario arrotondato

**€/mq 1.250,00**

Il valore unitario sopra definito (pari a €/mq 1.250,00) se pur risulta superiore al range OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferito al primo semestre 2024, che per la zona in oggetto e per la categoria più prossima (abitazioni di tipo economico), risulta compreso tra €/mq 650,00

ed €/mq 970,00, tuttavia all'interno del range delle abitazioni civili compreso tra €/mq 950,00 ed €/mq 1400,00, è da considerarsi congruo rispetto ai prezzi degli immobili, di zona, offerti in vendita aventi caratteristiche simili a quanto oggetto di stima.

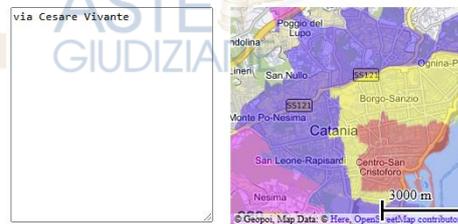
Si sottolinea a tal proposito come in merito ai dati OMI, questi, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo nella valutazione estimativa (sentenza Corte di Cassazione sezione tributaria del 26/10/2016 n.21569), anche in considerazione del fatto che tali dati sono riferiti ad un contesto ampio, il cui valore può variare in funzione di molteplici parametri quali l'ubicazione, la superficie, lo stato di conservazione, le caratteristiche costruttive, etc.

**genzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**  
 Provincia: CATANIA  
 Comune: CATANIA  
 Fascia/zona: Semicentrale/Via%20Cifali,%20V.le%20Rapisardi/P,%20Stadio,%20Bronze,%20Lavaggi,%20Fava,%20Montessori  
 Codice zona: C2  
 Microzona: 8  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 950                   | 1400 | L                | 3,5                            | 5,2 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 650                   | 970  | L                | 2,4                            | 3,6 | L                |
| Autorimesse                  | Normale            | 870                   | 1300 | L                | 3,9                            | 5,6 | L                |
| Box                          | Normale            | 1300                  | 1900 | L                | 5,2                            | 7,6 | L                |

Stampa      Legenda



Dati OMI primo semestre 2024

Il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto risulta quindi pari a:

$$\text{mq.46,00} \times \text{€/mq 1.250,00} = \text{€ 57.500,00}$$

Valore di mercato

**€ 57.500,00**

|  |                    |
|--|--------------------|
| Valore di mercato dell'unità immobiliare identificata al foglio 22 particella 159 sub.43 | <b>€ 57.500,00</b> |
| <b>Deduzioni</b>   |                    |
| Per aspetti urbanistico-edilizi e catastali cfr. cap.3.9                                 | -€ 14.000,00       |
| Per aspetti condominiali cfr. cap 3.16   | -€ 1.159,83        |
| <b>Valore di Mercato al netto dei deprezzamenti</b>                                      |                    |
| € 42.340,17  |                    |
| <b>Per arrotondamenti</b>  |                    |
| <b>€ 43.000,00</b>   |                    |
| <b>(corrispondente ad un valore unitario di €/mq 935)</b>                                |                    |

In considerazione della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni, visti i deprezzamenti applicati, si considera una riduzione del valore stimato pari al 10%, per cui si ottiene il seguente valore a base d'asta.

|   | Valore di Mercato | Riduzione | Valore a base d'asta |
|---|-------------------|-----------|----------------------|
| Unità immobiliare identificata al foglio 22 particella 159 sub.43 | € 43.000,00       | -10%      | € 38.700,00          |
| <i>Per arrotondamenti</i>   |                   |           | <b>€ 40.000,00</b>   |

### 3.14 Quesito T

*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 solo immobile si prevede il trasferimento in lotto unico. Il piano di vendita proposto è quindi il seguente:

## LOTTO UNICO

| LOTTO UNICO   | Valore a base d'asta |
|---|----------------------|
| Unità immobiliare al piano seminterrato identificato al foglio 22 particella 159 sub.42 | <b>€ 40.000,00</b>   |

### 3.15 Quesito U

*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;*

L'allegato 1 contiene la documentazione fotografica relativa allo stato di fatto interno ed esterno dell'immobile pignorato.

### 3.16 Quesito V

*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;*

Non trattasi di bene indiviso

### 3.17 Quesito W

*nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

*Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

Non si tratta di bene pignorato in quota ma per l'intera piena proprietà.

#### 4. CONCLUSIONI

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

Catania, 19/11/2024

Il C.T.U.  
Dott. Ing. Giuseppe Leone



Allegato 1: Rilievo fotografico

**FASCICOLO A  
DOCUMENTI A SUPPORTO DELLA  
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

1. Verbale delle operazioni peritali.
2. Planimetrie catastali e visure.
3. Titoli di provenienza.
4. Ispezioni ipotecarie.
5. Formalità.
6. Informazioni condominiali.
7. Documentazione urbanistica ricevuta dal Comune di Catania.

Catania 19/11/2024

CTU dott. ing. Giuseppe Leone

