

Oggetto: Procedura Immobiliare Esecutiva n. 99/2023 promossa da Pop NPL 2019 s.r.l. nei confronti di *****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice, Avv. Maria Angela Chisari

A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari pignorate sono ubicate nel Comune di Mascalucia in via Ugo Foscolo n. 51/C, e sono costituite da un villino al piano terra, con annessa area esterna e garage di pertinenza esclusiva posto al piano interrato (allegati dal n. 1 al n. 33 ed allegato n. 34). Le due unità fanno parte di un edificio condominiale (edificio "C") di tre piani fuori terra ed uno entro terra. Esse sono censite al Catasto dei Fabbricati come segue (allegati n. 40 e n. 42):

- F. 13, part. 1318, sub 5, cat. A/2, cl. 6, cons. vani 6,5, RC € 520,33, via U. Foscolo 51/C, Sc. B, piano T (abitazione)
- F. 13, part. 1318, sub 18, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 22, RC € 68,17, via U. Foscolo 51/C, piano S1 (garage)

L'abitazione confina a sudest con area di proprietà del Comune di Mascalucia, a sudovest e a nordest con altre unità immobiliari e relative aree di pertinenza, a nordovest in parte con area del corpo scala esterno comune ed in parte con la via Ugo Foscolo. Il garage confina a sudest e a nordest con terrapieno, a nordovest con corsia di manovra condominiale e a sudovest con altro garage.

B) VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento si riferisce alle seguenti unità immobiliari di proprietà della sig.ra ***** c.f. ***** nata a ***** il **/**/****, "piena proprietà degli immobili siti in Mascalucia (CT), Via Ugo Foscolo n. 51/C, meglio individuati al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 13, particella 1318, sub 5 cat. A/2, classe 6, vani 6,5 e foglio 13, part. 1318, sub 18, cat. C/6, classe 4"

I dati catastali ed i soggetti sono riportati correttamente nella nota di trascrizione.

Può essere confermata la corretta individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

C) PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Catastale e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è emerso che gli immobili pignorati sono di proprietà della sig.ra ***** c.f. *****

*****, nata a ***** il **/**/****.

D) PROVENIENZA DEI BENI

All'esecutata l'unità è pervenuta in piena proprietà ed in regime di separazione legale dei beni, tramite atto di compravendita rep. 15887/4075 del 10/08/2007, rogato dal Notaio Filippo Azzia di Catania, trascritto il 28/08/2007 ai nn. 60361/35237, da potere di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

A quest'ultima l'immobile era pervenuto per averlo edificato su terreno (precedentemente identificato al foglio 13 particella 827 di are 09,55, stesso foglio, particella 823 di are 07,17 e stesso foglio particella 921 di are 10,87) acquistato in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Filippo Azzia di Catania, in data 12/09/2003, rep 8584, trascritto il giorno 19/09/2003 ai nn. 36489/26672, da potere di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Le precedenti risultanze attestano la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la proprietà del bene pignorato in capo al debitore esecutato.

Si segnala che le unità pignorate sono state trasferite all'esecutata (come si evince dall'atto di compravendita rep. 15887/4075 del 10/08/2007 all'art. 2) con la proporzionale quota di quelle parti condominiali esistenti esclusivamente nella palazzina di cui le suddette unità fanno parte. In particolare con la proporzionale quota degli accessi, degli spazi liberi e di manovra, e degli altri corpi comuni per destinazione. Rimanevano escluse tutte le aree e le superfici scoperte non pertinenti alle unità trasferite, più precisamente quelle destinate a giardino, delimitate in loco e che costituivano pertinenze degli appartamenti al piano terra. Rimanevano altresì esclusi tutti i volumi al piano sottotetto, con particolare riferimento a quelli già delimitati, di pertinenza di taluni degli appartamenti all'ultimo piano. Le parti comuni (allegato n. 45) sono oggi identificate con i seguenti identificativi catastali: sub 19 (corte scivola e corsia di manovra comune a tutti i sub); sub 21 (corpo scala b comune ai sub 4 - 5 - 6 - 7 - 8 e 9). Infine si legge sul già menzionato atto di compravendita (art. 2) che dalla corte annessa all'unità abitativa pignorata si accede all'impianto fognario a servizio, oltre che del corpo "C" anche dei corpi "A" "B" e "D" della costruzione. La corte rimane pertanto soggetta alla corrispondente servitù, al fine di consentire le opportune manutenzioni, ispezioni e spurgo.

E) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti è completa

F) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata agli atti e dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria RR.II. locale, è stato accertato che sulle unità oggetto di valutazione gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

A carico di [REDACTED] (riportata con sede diversa da quella di [REDACTED])

- **Iscrizione n. 27048/6219 del 26/05/2004** (allegato n. 35). Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, rep. 10209/2133 del 25/05/2004, ai rogiti del notaio Filippo Azzia di Catania, capitale € 2.000.000,00, ipoteca € 2.000.000,00, durata

anni 20, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azioni a r.l. con sede in Ragusa, c.f. 00026870881, domicilio ipotecario Ragusa, viale Europa n. 65, contro [REDACTED] gravante sui terreni in Mascalucia (Ct), foglio 13, mappale 827 di are 09,55, mappale 823 di are 07,17 e mappale 921 di are 10,87.

- Annotazione n. 70623/8126 del 28/10/2005, frazionamento in quota rispetto alle unità al foglio 13, mappale 1318, sub 5 capitale € 80.000,00, ipoteca € 160.000,00 e sub 18;
- **Iscrizione n. 31644/7917 del 18/06/2004** (allegato n. 36). Ipoteca volontaria in ripetizione di ipoteca n. 27048/6219 del 26/05/2004 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, rep. 10209 del 25/05/2004, ai rogiti del notaio Filippo Azzia di Catania, capitale € 2.000.000,00, ipoteca € 4.000.000,00, durata anni 20, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azioni a r.l. con sede in Ragusa, c.f. 00026870881, domicilio ipotecario Ragusa, viale Europa n. 65, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sui terreni in Mascalucia (Ct), foglio 13, mappale 827 di are 09,55, mappale 823 di are 07,17 e mappale 921 di are 10,87;
- Annotazione n. 70627/8130 del 28/10/2005, frazionamento in quota rispetto alle unità al foglio 13, mappale 1318, sub 5, capitale € 80.000,00, garanzia € 160.000,00 e sub 18, capitale € 75.000,00, garanzia € 150.000,00;

Si segnalano:

- **Trascrizione n. 42951/30862 del 30/10/2003.** Atto unilaterale d'obbligo edilizio (costituzione di vincolo a parcheggio) in forza di scrittura privata in autentica rep. 8692 del 13/10/2003, notaio Filippo Azzia di Catania, a favore del Comune di Mascalucia, con sede in Mascalucia, c.f. 80001190877, contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] Riguarda i terreni in Mascalucia (Ct), C.da San Rocco, via Ugo Foscolo, foglio 13, mappale 827 di are 09,55, mappale 823 di are 07,17 e mappale 921 di are 10,87;
- **Trascrizione n. 46282/32865 del 19/11/2003.** Atto unilaterale d'obbligo edilizio (real. opere di urbanizzazione) in forza di scrittura privata in autentica rep. 8959 del 13/11/2003, notaio Filippo Azzia di Catania, a favore del Comune di Mascalucia, con sede in Mascalucia, c.f. 80001190877, contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] Riguarda i terreni (lotto edificabile) in Mascalucia (Ct), C.da San Rocco, foglio 13, mappale 827, mappale 823 e mappale 921;
- **Trascrizione n. 32485/19256 del 12/05/2006.** Concessione edilizia del 01/12/2003 rilasciata dal Comune di Mascalucia, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] Contro del Comune di Mascalucia, con sede in Mascalucia, c.f. 80001190877. Riguarda i terreni in Mascalucia (Ct), C.da San Rocco, foglio 13, mappale 827, mappale 823 e mappale 921;

A carico dell'esecutata

- **Iscrizione n. 4266/645 del 27/01/2010** (allegato n. 37). Ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di pagamento, rep. 9539/6335 del 21/01/2010, notaio Alberto Spina di Catania, per la complessiva somma di € 350.000,00, di cui capitale €

299.758,00, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto non indicato, contro *****
*****, c.f. *****, nata a ***** il **/**/****, per la piena proprietà in regime di separazione legale dei beni (altri soggetti e beni omissis);

- **Iscrizione n. 10252/1405 del 24/02/2011** (allegato n. 38). Ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di pagamento, rep. 10499/6973 del 21/02/2011, notaio Alberto Spina di Catania, per la complessiva somma di € 160.000,00, di cui capitale € 148.309,08, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto non indicato, contro *****
*****, c.f. *****, nata a ***** il **/**/****, per la piena proprietà in regime di separazione legale dei beni (altri soggetti e beni omissis);
- **Trascrizione n. 9026/6961 del 27/02/2023** (allegato n. 39), nascente da verbale di pignoramento emesso da Ufficiale Giudiziario di Catania, sede Catania, c.f. 80010650879, il 02/02/2023, rep. n. 428, a favore di "POP NPLS 2019 S.R.L", c.f. 05043330264, con sede in Conegliano (TV), contro *****
*****, c.f. *****, nata a ***** il **/**/****, per la piena proprietà in regime di separazione legale dei beni. Nella sezione "D" della nota è specificato: *"il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di euro 58.377,94 oltre interessi e spese. Si esonera il conservatore da responsabilità."*

Non vi sono, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. La documentazione utile è allegata agli atti della procedura ed alla presente relazione.

G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFORMITA'

Le unità immobiliari pignorate sono attualmente censite nel Comune di Mascalucia con i seguenti dati censuari (allegati n. 40 e n. 42):

- F. 13, part. 1318, sub 5, cat. A/2, cl. 6, cons. vani 6,5, RC € 520,33, via U. Foscolo 51/C, Sc. B, piano T (abitazione)
- F. 13, part. 1318, sub 18, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 22, RC € 68,17, via U. Foscolo 51/C, piano S1 (garage)

Esse sono intestate in piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni, a *****
*****, c.f. *****, nata a ***** il **/**/****.

Circa la conformità della documentazione catastale si esprime il seguente giudizio:

La planimetria catastale (allegati n. 41) dell'unità abitativa non è conforme allo stato dei luoghi (allegato n. 34). Nonostante la distribuzione interna dei vani sia rimasta invariata, il ripostiglio è stato trasformato in lavanderia. All'unità esistente è stata poi aggiunta una tettoia chiusa con una struttura in profili di alluminio preverniciato a vetri, posta nell'area esterna ed in aderenza al prospetto nordest. Per rendere la struttura (tettoia) accessibile dall'interno, la finestra della lavanderia è stata trasformata in porta. Infine due ulteriori tettoie aperte sono state realizzate nell'area esterna. La maggiore delle due si trova a circa mt. 1,20 dal prospetto nordest dell'unità

principale ed è stata adibita a posto auto scoperto. L'altra tettoia è stata costruita in aderenza al prospetto sudest, in corrispondenza della cucina. Oltre a questo, il cancello di accesso all'area esterna dalla via Ugo Foscolo, appare traslato verso nordest, esattamente in corrispondenza dello spigolo di confine nord della proprietà. Infine l'altezza interna misurata, di m. 2,79/2,80 differisce da quella di m. 2,70 indicata nella planimetria catastale. La planimetria catastale del garage è difforme solo a causa dell'altezza indicata di m. 2,70, quando l'altezza misurata è di circa m. 2,80. Così come la planimetria, anche la mappa catastale presenta diverse difformità, perché non aggiornata con l'ingombro delle tettoie. Le modifiche incidono sulla consistenza catastale che è diversa da quella indicata nella visura. Atteso che, come si vedrà più avanti, non sarà possibile sanare e/o regolarizzare le tettoie, ai fini dell'aggiornamento catastale dovranno essere tenute in considerazione soltanto le difformità attinenti all'abitazione ed al garage, escludendo i manufatti sulle aree esterne. Quindi per le due unità potrà essere presentata apposita denuncia di variazione catastale allegando le nuove planimetrie catastali. Gli atti di aggiornamento catastale dovranno essere redatti con l'applicativo DOCFA 4.0. I costi da sostenere saranno i seguenti:

1. Oneri Tecnici	€ 1.000,00
2. Tributi catastali.....	€ 140,00

H) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non necessario

I) CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dall'istanza presentata al Comune di Mascalucia con prot. 30982 del 19/10/2024 per l'accesso alla documentazione amministrativa, è emerso che il fabbricato "C" di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è stato edificato con concessione edilizia di variante n. 62/2003 del 02/12/2003, pratica n. 25/2003 (allegato n. 46). I lavori sono stati ultimati il 21/05/2005. In data 20/08/2005 sono state collaudate le strutture in C.A. con deposito del certificato di collaudo statico presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania n. 75453 del 20/09/2005. Il collaudo delle opere di urbanizzazione è avvenuto in data 24/03/2006. Successivamente, in data 28/04/2006, l'Ufficio del Genio Civile di Catania ha rilasciato il certificato di conformità delle opere in C.A., con prot. 15021. In successiva data 03/05/2006 il direttore dei lavori ha attestato, con perizia giurata, la conformità dell'immobile al progetto approvato. Il 10/05/2006, con prot. n. 15029 il Comune di Mascalucia ha rilasciato l'autorizzazione allo scarico. In seguito, il 10/05/2006 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità con Aut. n. 44 e prot. n. 15030 (Prat. Aut. n. 25/2003). Il Comune non ha segnalato, al momento, provvedimenti repressivi, né di esproprio. Il progetto (allegato n. 46) prevedeva, per gli immobili di interesse della presente procedura, un'unità immobiliare abitativa al piano terra, di quattro vani oltre accessori, con area esterna e con una superficie utile di circa 73,50 mq, oltre ad un garage al piano cantinato di circa 22,20 mq. Lo stato attuale delle unità non è però conforme al progetto approvato. Rispetto a quest'ultimo infatti l'abitazione ha una consistenza maggiore di quella autorizzata, in conseguenza dell'accorpamento di un vano previsto nell'unità limitrofa. La distribuzione interna dei vani è variata e così la disposizione delle aperture sui prospetti. Sia sul prospetto sudest che sul prospetto nordest due porte sono state poste in opera invece di due finestre; solo sul prospetto sudest una finestra è stata posta in opera invece della porta.

Manca un ripostiglio e l'altezza interna misurata (m. 2,80), differisce da quella (m. 2,70) di progetto. All'abitazione è stata aggiunta una tettoia chiusa con una struttura in profili di alluminio preverniciato e con vetri, installata nell'area esterna ed in aderenza al prospetto nordest. La detta tettoia misura circa mq 12,10 di superficie, ed è stata adibita a ripostiglio e pavimentata. Quindi è stata collegata alla lavanderia tramite la porta esterna ottenuta per modifica della finestra esistente sul prospetto. L'area esterna di pertinenza esclusiva ha una consistenza maggiore e al suo interno sono state poste in opera due tettoie aperte: la prima a nordest, di circa mq 52,00, si trova a circa m. 1,20 dal prospetto; la seconda a sudovest, di circa mq 21,80 ma in aderenza al prospetto, si trova all'esterno della cucina. Entrambe le tettoie poggiano su superfici pavimentate e sono addossate ai confini con le altre proprietà limitrofe; quella di maggiore consistenza è stata adibita a posto auto ed anche attrezzata con un piano cottura per la preparazione dei cibi all'esterno. La porzione di superficie occupata a terra da questa tettoia, si pone ad una quota inferiore in relazione a quella di tutta l'area esterna, ed è stata dunque soggetta ad uno scavo. Per consentire l'accesso dei veicoli è stata predisposta un'apertura nel muro di confine sulla via Ugo Foscolo, dove è stato installato un cancello apribile in elementi di ferro tubolare. L'area pavimentata della tettoia è stata così estesa fino al cancello. Ulteriori difformità sono state rilevate al piano cantinato, dove sono collocati i garage. L'intero piano non è conforme al progetto approvato, dal momento che i garage ricadono in realtà dove era prevista la corsia di manovra e quest'ultima, dove erano invece previsti i garage. Per tale ragione anche la rampa di accesso risulta traslata. Il garage pignorato è difforme sia dal punto di vista planimetrico che a causa dell'altezza interna, superiore di circa 10 cm rispetto a quella indicata nel progetto. Nei garage era prevista un'altezza interna di m. 2,70, quando l'altezza misurata è di circa m. 2,80. Inoltre il garage è stato ampliato per accorpamento dell'intercapedine.

J) SANATORIA O CONDONO DELLE OPERE ABUSIVE

Gli abusi non si trovano nelle condizioni di cui all'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01. Essi non potranno essere sanati o condonati ai sensi del D.L. 269/2003 (convertito con modificazioni dalla L.24 novembre 2003, n. 326). Non sono state peraltro presentate istanze di condono edilizio. Quanto alla possibilità di sanare o regolarizzare le tettoie, sia chiuse che aperte va osservato che le stesse hanno determinato una variazione della destinazione d'uso originaria delle superfici modificate ed una trasformazione urbanistica del territorio. I manufatti non sono di natura precaria perché rifiniti con pavimentazione e stabilmente ancorati: la tettoia chiusa di mq 12,10, al prospetto nordest dell'edificio ed al suolo, così come la tettoia aperta di mq 21,80, al prospetto sudest ed al suolo, e la tettoia aperta di mq 52,00, posta più a nordest, al suolo. In più, la tettoia chiusa di mq 12,10, è stata adibita a ripostiglio, costituendo un accessorio diretto dell'abitazione. La tettoia di mq 52,00, è stata adibita a posto auto con accesso diretto dalla via Ugo Foscolo, costituendo oltretutto un'unità dotata di propria autonomia funzionale. Si aggiunga che le tettoie, soggette per loro consistenza, finalità e dimensioni al regime delle distanze dai confini ed al permesso di costruire, sono state edificate abusivamente, in aderenza ai confini del lotto (soltanto due delle tre), senza il necessario parere di compatibilità paesaggistica della Soprintendenza BB.CC.AA. (in zona vincolata) e senza l'autorizzazione del Genio Civile.

Al fine di considerare la possibilità di sanare o regolarizzare tutte le altre opere, sarà indispensabile accertare preliminarmente se le variazioni delle altezze interne (garage e abitazioni) abbiano potuto incrementare il volume già assentito o determinare l'inosservanza di determinati parametri e dei

limiti consentiti dalle norme attuative o dal regolamento edilizio. Oltre a questo sarà necessario verificare il rispetto degli allineamenti e le quote di riferimento predefiniti in fase di progetto. Un simile accertamento non è tuttavia attuabile in sede di consulenza Tecnica d'Ufficio, in quanto richiederebbe un rilievo metrico di dettaglio dell'intero corpo di fabbrica e del lotto di terreno di pertinenza, incluse le unità interne estranee al pignoramento. In mancanza dei dati planivolumetrici esatti ci si può solo attenere all'attestato di conformità rilasciato con perizia giurata dal direttore dei lavori in data 03/05/2006, dove si attesta che *"sui luoghi possono riscontrarsi a piano cantinato, terra, primo e secondo variazioni ai parametri edilizi che non superano, per ciascuno di essi, l'ammessa tolleranza di cantiere del 3% rispetto al progetto approvato"*. **Solo in tale caso** vi sarebbe la possibilità di sanare e/o regolarizzare le irregolarità già descritte, fermo restando la responsabilità del direttore dei lavori in caso contrario. Non potrà essere sanato l'accorpamento dell'intercapedine condominiale al garage qualora si accerti che l'intercapedine rientri tra le parti condominiali dell'edificio (come solitamente avviene – art. 1117 c.c.). **Solo nel caso in cui si dimostri vera l'attestazione di conformità del direttore dei lavori**, sarà possibile la regolarizzazione della distribuzione interna dei vani, la nuova disposizione e la modifica degli infissi, l'aumento dell'altezza interna dell'abitazione e del garage, la maggiore consistenza dell'abitazione per accorpamento di un vano entro i limiti del volume e delle superfici già assentite, la diversa collocazione del garage. Allora, accertata la sussistenza dei requisiti attestati dal direttore dei lavori, potrà essere presentata apposita S.C.I.A. ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/08/2016 n. 16, previa acquisizione del dell'autorizzazione di compatibilità paesaggistica rilasciata dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania, ai sensi dell'art. 181 del D.L. 22 gennaio 2004. Per le demolizioni della pavimentazione e la rimozione delle tettoie dovrà inoltre essere redatto un piano di lavoro, come prescritto dall'art. 151 comma 2 del D.lgs. 09/04/2008 n. 81. I costi presuntivi da sostenere per la regolarizzazione e per le opere di ripristino, sono stati elencati in basso.

1. Oneri Tecnici.....	€ 3.500,00
2. Diritti di segreteria S.C.I.A.	€ 400,00
3. Diritti di segreteria Soprintendenza BB.CC.AA.....	€ 50,00
4. Sanzione accert. compatibilità paesagg. (art. 167 D. Lgs 22/01/2004 n. 42 – calcolati in via presuntiva).....	€ 850,00
5. Sanzione comunale per opere interne eseguite senza comunicazione.....	€ 2.000,00
6. Sanzione comunale per variazioni di prospetto eseguite senza autorizzazione.....	€ 516,00
7. Bolli.....	€ 32,00
8. Costi per Demolizioni, ripristini e conferimenti in discarica degli sfabbricidi.....	€ 8.000,00
TOTALE.....	€ 15.348,00

Al totale dovranno essere aggiunti i costi già considerati per l'aggiornamento della planimetria catastale, di cui al cap. "G".

K) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo (04/11/2024) erano residenti nell'immobile pignorato, oltre all'esecutata, il coniuge ***** c.f. *****, nato a ***** il **/**/****, e la figlia ***** c.f. *****, nata a ***** il **/**/****.

L) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni pignorati (allegato n. 34) sono due immobili ubicati nel Comune di Mascalucia in via Ugo Foscolo n. 51/C, e sono costituiti da un villino al piano terra, con annessa area esterna e garage di pertinenza esclusiva al piano interrato (allegati dal n. 1 al n. 33). Essi fanno parte di un edificio condominiale (edificio "C") di tre piani fuori terra ed uno entro terra. L'abitazione è composta da quattro vani oltre cucina, bagno lavanderia ed un ripostiglio ricavato in una struttura (tettoia) esterna chiusa. Nell'area di pertinenza sono disposte due tettoie, una delle quali è stata adibita a posto auto. L'unità confina a sudest con area di proprietà del Comune di Mascalucia, a sudovest e a nordest con altre unità immobiliari e relative aree di pertinenza, a nordovest in parte con area del corpo scala esterno comune ed in parte con la via Ugo Foscolo. Il garage confina a sudest e a nordest con terrapieno, a nordovest con corsia di manovra condominiale e a sudovest con altro garage.

L'abitazione misura una superficie utile di mq 94,95, con un'altezza interna di m. 2,80. Il ripostiglio esterno (tettoia chiusa) misura una superficie utile di mq 12,10 e le altre tettoie aperte misurano mq 52,00 e mq 21,80. L'area esterna complessiva, al lordo delle tettoie misura una superficie di mq 258,00 circa. La superficie commerciale, misurata secondo il D.P.R. 23/03/1998 n. 138, totalizza circa mq 144,00, incluse le pertinenze scoperte ed esclusa la tettoia adibita a posto auto, la cui superficie commerciale, considerata a parte misura mq 52,00. Si accede dalla via Ugo Foscolo attraverso un passaggio condominiale che conduce direttamente alla porta di ingresso. Nell'unità sono state rilevate le seguenti dotazioni: infissi esterni doppi, in alluminio con vetro singolo e con persiana; impianto idrico sottotraccia; impianto elettrico sottotraccia. È presente un impianto termico a radiatori per la climatizzazione invernale, alimentato da caldaia a gas. Di tutti gli impianti non sono presenti le certificazioni di conformità. Lo stato di manutenzione, sia all'interno che all'esterno dell'unità, è buono. Si riscontra qualche sporadica infiltrazione per umidità di risalita. L'attuale dotazione tecnologica ed i metodi costruttivi dell'unità ne limitano l'efficienza energetica ponendola in una classe di svantaggio. La zona sudest dell'immobile e l'area esterna antistante godono di una buona esposizione e di una apprezzabile vista panoramica. Si segnala che la fossa biologica dell'intero plesso, autorizzata sotto la rampa di accesso al piano garage, è stata interrata nell'area esterna di pertinenza dell'abitazione pignorata. Esiste pertanto a carico dell'unità una servitù di passaggio per consentire la manutenzione e l'espurgo.

Il garage al piano interrato ha una superficie interna di mq 21,50 con un'altezza di m. 2,80 ed una superficie commerciale di mq 26,00, misurata secondo il D.P.R. 23/03/1998 n. 138, che al momento includono l'intercapedine condominiale. Senza l'intercapedine si dovranno considerare solo mq 17,30 di superficie interna e mq 21,90 di superficie commerciale.

La zona in cui ricade l'unità ha destinazione esclusivamente residenziale ed è caratterizzata da ville e villini di recente costruzione. Si tratta di un'area ricadente nell'immediata periferia del paese di Mascalucia, non lontana dal centro storico. La viabilità nella zona è agevole e vi è una sufficiente quantità di aree adibite al parcheggio. Dal punto di vista della panoramicità non sussistono particolari caratteristiche circa elementi paesaggistici (come ad esempio mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro).

M) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato s'intende 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 le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Metodo di stima - Il metodo di stima utilizzato per determinare il più probabile valore di mercato delle unità è il Market Comparison Approach (**MCA**), o metodo del confronto di mercato. Esso prevede una comparazione tra l'immobile da valutare (subject) ed immobili simili (comparabili). Tale metodo è applicabile nei casi in cui si rilevi una certa dinamicità del mercato immobiliare. Per applicare il MCA si eseguono aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. I prezzi di mercato sono rilevati direttamente dagli atti di compravendita, nel segmento di mercato di immobili simili a quelli da stimare. Nella valutazione non si tiene conto di alcune caratteristiche qualora esse siano comuni a tutti gli immobili e presentino eguali ammontari, oppure quando queste non siano presenti in tutti gli immobili. Si tiene conto, analogamente, dei costi necessari alla manutenzione, anche straordinaria, delle unità (costi di adeguamento degli impianti, costi di rifacimento prospetti, costi di rifacimento dei bagni o della pavimentazione etc.). Le superfici considerate, sono quelle commerciali degli immobili, misurate secondo il DPR 138/98. Si applica infine il criterio del **più conveniente e migliore uso** delle unità da stimare (HBU - Highest and Best Use), cioè si ipotizza la destinazione urbanistica che ne produrrebbe il più alto valore, non escludendo la destinazione attuale.

Migliore e più conveniente uso (HBU) – Dall'analisi delle dinamiche di mercato nella zona di interesse, è emerso che il valore della destinazione d'uso attuale dell'immobile è maggiore, in relazione ai possibili valori di trasformazione negli usi alternativi.

Stima del valore di mercato dell'unità - Per procedere al calcolo del valore di mercato dell'unità sono state effettuate ricerche di mercato nella zona ove la stessa ricade. Sono stati così rinvenuti i seguenti atti di compravendita, ed utilizzati i relativi immobili e i dati, quali elementi comparativi ai fini della stima:

- Comparabile "A" Atto di compravendita del 23/09/24 rep. n. 5179 - Notaio Marco Francesco Mauceri – Catania (Ct);

Nell'allegato in basso è stata riportata, su stralcio di ripresa aerea, la posizione delle unità stimate e quella dell'unità utilizzata per la comparazione. Seguono i calcoli estimativi.



Collocazione immobile comparabile "A" (in blu) rispetto all'immobile oggetto di stima (in rosso)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	120.000,00	-	Inconita
Data DAT (mesi)	7,00	-	0
Superficie principale SUP (mq)	120,00	-	112,00
Balconi BAL (mq)	25,13	-	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	-	0,00
Tettoia TE (mq)	0,00	-	21,80
Autorimessa BOX (mq)	13,00	-	71,90
Veranda VER (mq)	0,00	-	12,10
Superficie esterna SUE (mq)	1,00	-	258,00
Servizi SER (n)	2,00	-	2,00
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1,00	-	1,00
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0,00	-	0,00
Impianto elettrico ELE (0-1)	1,00	-	1,00
Impianto condiz. CON (0-1)	0,00	-	0,00
Altri impianti (IMP) 0-1	0,00	-	0,00
Livello del piano LIV (n)	1,00	-	0,00
Stato di manutenz. esterno (STMe) (n)	2,00	-	3,00
Stato di manutenz. interno (STMi) (n)	1,00	-	3,00

Stato di manutenzione interno (STMi) ed esterno (STMe)	3. Calcolo sup. commerciale	mq.
	SUP commerciale compar. A	133,39
Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deterioramento fisico di un immobile. La scala di misura è il punteggio o il numero, preceduti dal nomenclatore, ricondotto a un numero circoscritto di classi rappresentative. (Scarso = 1, sufficiente = 2 e ottimo = 3)	SUP commerciale subject	196,00
	4. Calcolo prezzo marginale	€/mq
	Prezzo medio compar. A	899,25
	Pr. marginale sup. princ. (pSUP)	899,25
	4.1 Calcolo pr. marg. SUE	€/mq
	SUE comparabile A	50,00
	Prezzo marginale superficie	50,00

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,015
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,300
p(TE)/p(SUP)	0,400
p(BOX)/p(SUP)	0,450
p(VER)/p(SUP)	0,400
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/ed)	0,000
Prezzo medio area ed. (€/mq)	50,000
Costo intervento manut. est. (€)	30,000,000
Costo intervento manut. int. (€)	25,000,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato			
Servizi		Riscaldamento auton.	
Costo (€)	7,000,00	Costo (€)	9,000,00
Vetustà (t)	10,00	Vetustà (t)	10,00
Vita attesa (n)	25,00	Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	4,200,00	Costo dep. (€)	5,400,00

Riscaldamento Central.		Impianto elettrico	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	10,000,00
Vetustà (t)	0,00	Vetustà (t)	10,00
Vita attesa (n)	25,00	Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	6,000,00

Imp. Condizionamento		Altro impianto	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0,00	Vetustà (t)	0,00
Vita attesa (n)	25,00	Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	0,00

Prezzi Marginali - Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Il prezzo marginale può assumere valori positivi nel caso in cui una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui a una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo.

Prezzo marginale della data - Aggiorna il prezzo dei comparabili alla data della valutazione. E' stimato con il saggio di rivalutaz. temporale (i), mensile/annuale, dei prezzi del particolare segmento di merc. immobiliare. $p = Prz(i/12)$

Prezzo marginale della superficie principale - E' uguale al rapporto tra la variazione del prezzo totale e la variazione della superficie. Il rapporto di posizione σ individua la posizione del pr. marginale rispetto al pr. medio della caratteristica. Non conoscendo tale rapporto si assume come prezzo marginale il minore dei prezzi medi.

$$P1 = (P / \sum_{i=2}^k \prod_{i=1}^n S_i^{\sigma_i}) \cdot \sigma$$

Prezzo marginale delle superfici secondarie (accessori, balconi, terrazze) - E' uguale al pr. marginale della sup. principale per il rapporto mercantile della sup. secondaria considerata. Il rapporto di posizione σ individua la posizione del pr. marginale rispetto al pr. medio della caratteristica. Non conoscendo tale rapporto si assume come pr. marginale il minore dei prezzi medi. $pi = p1 \cdot \prod_i$

Prezzo marginale servizi/Impianti - Esprime l'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio/impianto. E' uguale al costo di ricostruz. deprezzato del servizio/impianto, conoscendo il costo di ricostruzione a nuovo (C), la vetustà del servizio/impianto del subject (t) e la vita utile media del servizio/impianto (n). $Ct = C(1-t/n)$

Prezzo marginale liv. di piano - E' il saggio di variazione I tra il prezzo totale PI dell'appartamento al piano considerato e il prezzo totale dell'appartamento della stessa superficie al piano soprastante. $PI+1 = I \cdot PI$ (subject al piano superiore rispetto al comparabile) $PI - 1 = P[1/(1+I)]$ (subject al piano inf. rispetto al comparabile)

5. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(....) A	p(....) B
p(DAT) (€/mese)	150,00	-
p(SUP) (€/mq)	899,25	-
p(BAL) (€/mq)	269,77	-
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	269,77	-
p(TE)/p(SUP) (€/mq)	359,70	-
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	404,66	-
p(VER)/p(SUP) (€/mq)	359,70	-
p(SUE) (€/mq)	50,00	-
p(SER) (€)	4,200,00	-
p(RIA) (€)	5,400,00	-
p(RIC) (€)	0,00	-
p(ELE) (€)	6,000,00	-
p(CON) (€)	0,00	-
p(IMP) (€)	0,00	-
p(LIV) (€)	1,188,12	-
p(STMe) (€)	30,000,00	-
p(STMi) (€)	25,000,00	-

Comparabile "A" Atto di compravendita del 23/09/2024 rep. n. 5179 - Ufficiale Rogante Notaio M.F. Mauceri (Ct)

6. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	120,000,00	-
DAT (€)	-1,050,00	-
SUP (€)	-7,194,00	-
BAL (€)	-6,779,44	-
TER (€)	0,00	-
TER (€)	7,841,46	-
BOX (€)	23,834,61	-
RIP (€)	4,352,37	-
SUE (€)	12,850,00	-
SER (€)	0,00	-
RIA (€)	0,00	-
RIC (€)	0,00	-
ELE (€)	0,00	-
CON (€)	0,00	-
IMP (€)	0,00	-
LIV (€)	-1,188,12	-
STMe (€)	30,000,00	-
STMi (€)	50,000,00	-
	232,666,88	-

DIVERGENZA

PREZZI CORRETTI	232,666,88	-
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	100,00%	-
VALORE ARROTONDATO	€ 233,000,00	-

I calcoli estimativi dimostrano che il più probabile valore di mercato delle unità pignorate, in condizioni ordinarie, ottenuto per comparazione con unità simili, è di € 233.000,00.

valore di vendita giudiziaria

Il valore di Vendita Giudiziaria si otterrà riducendo del 15% il valore di mercato calcolato, per l'assenza di garanzia per vizi del bene. Applicando la riduzione si avrà il seguente valore:

Valore di Vendita Giudiziaria = € 198.050,00 (€ 233.000,00 – 15% = € 198.050,00) **arrotondato ad € 198.000,00**

N) MODALITA' DI VENDITA

Trattandosi di un'unica unità immobiliare con pertinenza (garage) si procederà alla vendita in unico lotto.

O) ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Alla relazione sono allegate la documentazione fotografica necessaria (allegati dal n.1 al n. 33) e le planimetrie catastali (allegati n. 41 e n. 43).

P) VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA

Il bene è di proprietà esclusiva del debitore esecutato. Non sarà necessario valutare il bene in quota.

Q) PROGETTO DI DIVISIONE

Non sarà necessario procedere alla divisione in quanto i beni sono di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

San Gregorio di Catania lì 04/04/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Claudio Bonanno