



5.2) In merito alla lettera b. del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), 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”;



Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nella nota di trascrizione e nell’atto di pignoramento che ha colpito i beni di proprietà per 1/6 del Sig. [REDACTED]

Dal certificato notarile del 31/08/2020 a firma del notaio in Milano, Dr. Alessandra Radaelli, agli atti, si ricava che i beni di che trattasi, come già prima identificati, sono stati sottoposti a *pignoramento immobiliare* dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania in data 24/06/2020, repertorio n. 3730, trascritto a Catania in data 15 luglio 2020 ai nn. 27445/16445, a favore Saphira Spv S.r.l., con sede in Milano Partita IVA 09520510968, sui seguenti immobili:

- Unità immobiliare Sita nel comune di Mascalucia (CT, catasto dei Fabbricati, foglio 9, particella 328, subalterno 1, Categoria A/ 2, Classe 4, consistenza 6 vani, r.c. euro 340,86, indirizzo via Torre Ombra 65, piano T;
- Unità immobiliare Sita nel comune di Mascalucia (CT, catasto dei Fabbricati, foglio 9, particella 328, subalterno 1, Categoria A/ 2, Classe 4, consistenza 6 vani, r.c. euro 340,86, indirizzo via Torre Ombra 65, piano 1°;

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n° 7 Catania



5.3) In merito alla lettera c. del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B):

*“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 tale 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”*

Nel precedente paragrafo 5.2 si è specificato che gli immobili pignorati risultano essere di proprietà del Sig. [REDACTED] per 1/6 mentre ne sono proprietari pure [REDACTED] per 1/6 nonché [REDACTED] per 4/6.

5.4) In merito alla lettera d del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B):

“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”;

Nella già citata certificazione notarile, agli atti, di cui al p.fo 5.2, risultano le

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n°7 Catania

seguenti provenienze:

Quanto in oggetto è di piena proprietà dei signori [REDACTED], per la quota di 1/6 (un sesto), [REDACTED], nata a [REDACTED] per la quota di 1/6 (un sesto), [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED], per la residua quota di 4/6 (quattro sesti), per essere ai medesimi pervenuto come segue:

- quanto alla complessiva quota di 3/6 (tre sesti), di contitolarità dei signori [REDACTED] e [REDACTED], in parti uguali tra loro, in forza della successione legittima in morte del rispettivo coniuge e genitore signor [REDACTED] nato il [REDACTED], deceduto il [REDACTED] giusta dichiarazione di successione presentata presso il competente Ufficio del Registro Successioni di Catania in data 3 aprile 2001, repertorio n. 37/3662/1, trascritta a Catania in data 19 novembre 2012 ai nn. 56589/45825 (avente ad oggetto i beni della presente procedura), nonché dichiarazione di successione presentata presso il medesimo Ufficio in data 10 febbraio 2006, repertorio n.19/278, trascritta a Catania in data 8 agosto 2007 ai nn. 58348/33984 ed in data 19 dicembre 2012 ai nn. 65865/53975 (accettazione tacita di eredità trascritta a Catania in data 20 gennaio 2015 ai nn. 2251/1730, la cui nota ha ad oggetto un bene estraneo alla presente procedura);

- quanto alla residua quota di 3/6 (tre sesti) di titolarità della signora [REDACTED] [REDACTED] per accessione a seguito di edificazione del fabbricato di cui è parte quanto in oggetto sul terreno censito al foglio 9, mappale 328, interamente acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge signor [REDACTED] [REDACTED] sopra generalizzato, in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Paolo Finocchiaro, di Catania, in data 24 dicembre 1986, trascritto a Catania in data

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n°7 Catania

8 gennaio 1987 ai nn. 684/564.

5.5) In merito alla lettera e. del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B):

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

Nulla osta alla completa procedura di accertamento, risultante esaustiva la documentazione prodotta.

5.6) In merito alla lettera f. del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B):

“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”;

Nel ventennio preso in esame, sugli immobili oltre al pignoramento relativo alla procedura in oggetto, non risultano gravare formalità pregiudizievoli.

5.7) In merito alla lettera g. del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B):

“provveda alla identificazione catastale dell’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n°7 Catania

risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario”;

E' stata accertata la piena rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

5.8) In merito alla lettera h. del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B):

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

A seguito di specifica richiesta avanzata dal sottoscritto al Comune di Mascalucia, lo stesso non ha fornito al sottoscritto utili informazioni relativamente al certificato di destinazione urbanistica in quanto tale non viene fornito per gli immobili (ma solo per terreni), cmq da ulteriori accertamenti effettuati da questo scrivente si specifica che gli immobili di Via Torre Ombra ricadono in zona periferica servita da servizi pubblici con codice di zona “D1”.

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n°7 Catania



5.9) In merito alla lettera i. del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B):

“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”;

A seguito di specifica richiesta avanzata dal sottoscritto agli uffici di competenza si legge che per i cespiti oggetto di stima individuati in catasto come sopra riportato al punto 5.1, siti in Mascalucia Via Torre Ombra n. 65 sono stati edificati nell’anno 1989 con Concessione Edilizia n. 23/89, prot. n. 30771, Pratica n. 370/88 del 3 marzo 1989 rilasciata dal Comune di Mascalucia susseguente al nulla Osta della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali di Catania N. 8224 del 13 gennaio 1989 e che in seguito non vi sono state apportate modifiche edilizie al piano terra ma solamente l’immissione di una veranda finestrata al piano primo e l’allargamento interno del vano ingresso con l’abbattimento di alcune pareti.

Dott. Ing. M. Rita Tonisi Viale. V. Veneto n°7 Catania



5.10) In merito alla lettera j. del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B):

"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 obblazioni già corrisposte o da corrispondere;"

Con riferimento ed a completamento di quanto già detto al precedente paragrafo 5.9 in merito ad abusi e concessione edilizia in sanatoria, non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono edilizio o autorizzazione.

5.11) In merito alla lettera k del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B):

"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^o 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 obblazione 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";

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n°7 Catania

In sede di sopralluogo peritale, gli immobili pignorati al Sig. [REDACTED] non risultavano colpiti da abusi edilizi e non risultano allo scrivente C.T.U. procedure amministrative o sanzionatorie in atto come risultante da comunicazione ricevuta dall’Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia (che si allega).

5.12) In merito alla lettera l del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B):

“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”;

Nel precedente paragrafo 5.11), è stato descritto che gli immobili pignorati non risultano essere abusivi, quindi nessun onere economico risulta in essere.

5.13) In merito alla lettera m del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B):

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

Per quanto già detto, si specifica che per gli immobili in questione non esistono né formalità, né vincoli e oneri anche di natura condominiale.

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n°7 Catania

5.14) In merito alla lettera n del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B):

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

A completamento di quanto riferito al punto 5.13) non esistono né formalità, né vincoli e oneri anche di natura condominiale.

5.15) In merito alla lettera o del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B):

“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”;

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, ed il diritto sui beni del debitore è di proprietà.

5.16) In merito alla lettera p del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B):

“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

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n. 7 Catania



due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;

Alla luce dello stato di fatto, per i beni pignorati nessun debito risulta negli ultimi due anni.

5.17) In merito alla lettera q del mandato e precisamente in riferimento

ai cespiti A), B):

“accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV)”;

Al sopralluogo presso gli immobili del Sig. [REDACTED] risultava essere abitato dallo stesso l'immobile al piano terra, mentre l'immobile al piano primo risultava essere abitato dalla sorella Sig.ra [REDACTED] anch'essa proprietaria per 1/6 come l'esecutato.

5.18) In merito alla lettera r del mandato e precisamente in riferimento

ai cespiti A), B):

“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),

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n° 7 Catania



gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

Al presente quesito il sottoscritto ha già fornito le risultanze in merito al punto 5.1) ed a completamento viene sotto determinata la superficie commerciale:

Cespite A) immobile di Via Torre Ombra, 65 - Mascalucia piano T.

a) Superfici con destinazione S.U.A.

ingresso	mq	6,12 ca.
corridoio	mq	5,80 ca
stanza letto 1	mq	14,04 ca.
salone	mq	15,12 ca.
stanza letto 2	mq	19,90 ca.
locale bagno	mq	5,79 ca.

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n ° 7 Catania



stanza letto 3



mq 8,40 ca.

stanza living + cucina

mq 25,75 ca.

lavanderia

mq 6,38 ca.

Totale S.U.A.**mq 107,30 ca.****b) Superfici con destinazione S.N.R.** (superfici non residenziali)

Balconi lati nord-est-ovest mq. 72,80 con incidenza al 25 % = mq. 18,20 ca.

Totale S.N.R.**mq. 18,20 ca.**

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq. 107,30 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq. 18,20 circa, si perviene alla superficie commerciale dell'intero estimando immobile pari al totale di **mq. 125,50 circa.**

Al piano terra insiste, tutt'intorno alla costruzione, una vasta area suddivisa in terreno incolto, giardino e spazio riservato a ingresso auto che risulta essere una superficie pari a mq. 718,00 ca. che con incidenza variabile a seconda della natura del terreno porta ad una superficie commerciale di mq. 82,80. Detta superficie verrà corrisposta per metà per ciascuno ai due immobili, pertanto ad ogni unità viene sommata la superficie di mq. 82,80 : 2 = **mq. 41,40 + mq. 125,50 = mq. 166,90 ca.**

Cespita B) immobile di Via Torre Ombra, 65 - Mascalucia piano 1°.**a) Superfici con destinazione S.U.A.**

ingresso-salotto

mq 14,52 ca.

corridoio

mq 5,80 ca.

stanza

mq 14,04 ca.

stanza letto 1

mq 15,12 ca.

Dott. Ing. M. Rita Tonisi Viale. V. Veneto n. 7 Catania

stanza letto 2	mq 19,90 ca.
locale bagno	mq 5,79 ca.
cucina	mq 25,75 ca.
lavanderia	mq 6,38 ca.
Totale S.U.A.	mq 107,30 ca.

b) Superfici con destinazione S.N.R. (superfici non residenziali)

Balconi lati nord-est-ovest mq. 72,80 con incidenza al 25 % = mq. 18,20 ca.

Totale S.N.R.

mq. 18,20 ca.

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq. 107,30 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq. 18,20 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero estimando immobile pari al totale di **mq. 125,50 circa.**

Sommando a detta superficie la quota ripartita dello spazio esterno al fabbricato si ha: **mq. 41,40 + mq. 125,50 = mq. 166,90 ca.**

5.19) In merito alla lettera s del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B):

“determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n. 7 Cittinia

*procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute
(ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)";*

Nel predetto quesito viene chiesto all'estimatore di determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli **attuali prezzi di mercato**, specifica, questa, che conduce senza alcun dubbio al metodo della **comparazione dei prezzi di mercato**, che è uno dei diversi metodi utilizzati per determinare il valore di mercato.

Di solito si tratta di comparazione diretta applicabile quando si riscontra una ben definita serie di condizioni al contorno, quali, soprattutto, l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da valutare e risalenti ad un periodo alquanto prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si attiva tramite il metodo comparativo, declinato nei suoi relativi e diversi procedimenti che, a seconda della fattispecie sotto stima, possono essere monoparametrici, ma spesso sono pluriparametrici. Quando invece non si presentano le condizioni di cui sopra, si ricorre ad altri metodi per stimare il bene, pervenendo così al suo valore di mercato, tenuto conto che ogni metodo si basa sul suo criterio. Il valore di mercato si ricaverà allora, indirettamente, da altri riferimenti, altri valori, ricorrendo, a titolo di esempio, al metodo analitico di stima a valore di trasformazione o a valore di costruzione ecc. dove prevale l'ipotetico, con un quoziente aleatorio maggiore. Quindi, quando la comparazione si può praticare, il tecnico incaricato come prima attività resta impegnato a pervenire alla conoscenza della **superficie commerciale** degli stessi, indirizzando successivamente l'indagine sugli attuali prezzi di mercato ad essi riferibili. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte, comprensivi dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota relativa alla superficie delle

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n°7 Catania