

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N° 463/2020

Promossa da
Siena NPL 2018 s.r.l.

contro

[REDACTED]

e

[REDACTED]

Immobile C

Abitazione di tipo civile sita in via Cesare Battisti n.5, Acicastello (CT)

Il CTU

Dott. Ing. Marina PAPPALARDO



ALLEGATI



- 1) Rilievo fotografico dei luoghi
- 2) Verbale di Custodia e Sopralluogo
- 3) Visura Storica Catastale unità immobiliare Piano Terra
- 4) Visura Storica Catastale unità immobiliare Piano Terra e Piano Primo
- 5) Atto di compravendita
- 6) Ispezione ipotecaria unità immobiliare Piano Terra
- 7) Ispezione ipotecaria unità immobiliare Piano Terra e Piano Primo
- 8) Concessione Edilizia
- 9) Certificato di Abitabilità



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla procedura esecutiva immobiliare N. 463/2020

Immobile C

Abitazione di tipo civile sita in via Cesare Battisti n.5, Acicastello (CT)

PREMESSA

La sottoscritta *dott. ing. Marina Pappalardo*, con studio in Sant'Agata Li Battiati, via Barriera del Bosco n. 10, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A/4016, con provvedimento del 31/03/2022, nominata consulente per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 463/2020 relaziona quanto nel seguito riportato.

L'incarico conferito si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto

(si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità** di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni** pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) **provveda alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) **indichi, previa acquisizione o aggiornamento** del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) **accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) **In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa**; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento,

i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^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 oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

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

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

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

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

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

q) accerti se i beni pignorati siano 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).

- r) **elenchi ed individui i beni**, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- s) **determini il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato** per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
- u) **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico** lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v) **alleggi idonea documentazione** fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;



- w) **accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato**, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x) **nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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 precedente.



PREMESSA

Dalla disamina degli atti della presente procedura esecutiva (*iscritta a ruolo il 26.08.2020*) **risultano essere sottoposti a pignoramento i diritti di proprietà sui seguenti immobili:**

IMMOBILI IN CATANIA
- A -

- Abitazione in villino sita in Catania, Via Orazio Motta Tornabene n. 3, piani S1-T-1-2, vani 14,5, al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 1461, Subalterno 1, Cat. A/7, classe 4, r.c. € 2.958,01;
- Autorimessa sita in Catania, Via Orazione Motta Tornabene n. 3, piano S1, al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 1461, Subalterno 2, Cat. C/6, classe 6, r.c. € 89,24;
pignorati in danno di [REDACTED] per il diritto di proprietà (1/1)

- B -

Negoziio sito in Catania, Via Riccardo da Lentini n. 15-17, piano T, mq 24, al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 645, Subalterno 2, Cat. C/1, classe 6, r.c. € 850,29;
pignorato in danno di [REDACTED] e [REDACTED] per il diritto di proprietà per ¼ indiviso ciascuno

IMMOBILI IN ACI CASTELLO

- C -

- Abitazione di tipo civile sita in Acì Castello (CT), Via Cesare Battisti n. 5, piani T-1, vani 7,5, al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 772, Subalterno 1, Cat. A/2, classe 6, r.c. € 832,79;
- Abitazione di tipo civile sita in Acì Castello (CT), Via Cesare Battisti n. 5, piani T, vani 6, al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 772, Subalterno 2, Cat. A/2, classe 6, r.c. € 666,23;
pignorati in danno di [REDACTED] per il diritto di proprietà (1/1)

IMMOBILI IN FIUMEFREDDO DI SICILIA
- D -

Terreni siti in Fiumefreddo di Sicilia (CT), Contrada Gurna o Fagotto, censiti nel N.C.T. al Foglio 13, Particelle 18 (are 50,34); 19 (ha 1.04,03); 26 (are 1,20); 27 (are 23,48); 69 (are 34,22); 71 (are 45,48); 72 (are 37,80); 73 (are 3,63); 75 (are 14,77); 76 (are 2,35);
pignorati in danno di [REDACTED] per il diritto di proprietà per ½ indiviso

La presente relazione riguarda la stima dell'immobile sopra denominato:

Immobile C

Abitazione di tipo civile sita in via Cesare Battisti n.5, Acicastello (CT)

• **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

A seguito del mandato conferito, dopo un'attenta disamina della documentazione in atti, la scrivente C.T.U. in accordo ed insieme con il Custode Avv. Vasta, previe comunicazioni, procedeva all'accesso ai luoghi per la data 31/05/2022 alle ore 9:00.

Alla data fissata per l'accesso ai luoghi, in presenza del Custode, del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED], la scrivente C.T.U. effettuava l'accesso al bene pignorato e nel seguito meglio descritto.

In tale occasione, venivano effettuate verifiche metriche e rilievi fotografici. Il tutto come meglio riportato nel Verbale di Sopralluogo e Custodia che si allega alla presente (cfr. all.to n.2).

Le operazioni peritali hanno avuto seguito con le ricerche effettuate dalla sottoscritta C.T.U. presso l'Archivio Storico e l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Castello (CT) allo scopo di verificare le regolarità urbanistiche del bene oggetto di stima.

Sono state, altresì, effettuate indagini economiche e di mercato.

Ritenuto di avere raccolto tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato conferito si rilascia la seguente relazione.

• **RISPOSTA AI QUESITI**

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

Con atto notificato ai sigg. debitori in data 05/08/2020, l'Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Notifiche presso il Tribunale di Catania, effettuava pignoramento immobiliare sui beni così catastalmente identificati (cfr. all.to n.3, all.to n.4):

- **Abitazione di tipo civile sita in Aci Castello (CT), Via Cesare Battisti n. 5, piani T-1, vani 7,5, al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 772, Subalterno 1, Cat. A/2, classe 6, r.c. € 832,79;**

- **Abitazione di tipo civile sita in Aci Castello (CT), Via Cesare Battisti n. 5, piani T, vani 6, al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 772, Subalterno 2, Cat. A/2, classe 6, r.c. € 666,23;**

Confini: L'insieme confina con via C. Battisti e con proprietà di terzi estranei alla presente procedura.

- 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.

Per quello che concerne detto immobile il pignoramento risulta essere in danno di:

- [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà (1/1).

Tuttavia, dalle certificazioni notarili in atti nonché dal titolo di provenienza (cfr. all.to n. 5) risulta che gli stessi si appartengono a:

- [REDACTED] per la quota di 3/4;
- [REDACTED] per la quota di 1/4.

- c) + d) 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.

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.

Dall'esame della certificazione notarile presente in atti e dalla documentazione reperita è possibile attestare la proprietà dell'immobile pignorato in capo ai seguenti soggetti:

- [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di 3/4;
- [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di 1/4;

Ad entrambi i sigg. Debitori la proprietà 1/1 di detto immobile è pervenuta per 1/4 (indiviso) ciascuno, in seguito alla successione in morte di [REDACTED] prima indicata, mentre, il restante 1/2 è stato trasferito, esclusivamente, al sig. [REDACTED] giusto atto di compravendita (cfr. all.to n.5) del 15/09/1999, ai

rogiti del notaio Giuseppe Reina, trascritto il 23 settembre 1999 ai n. 32885/23979, da potere di soggetti terzi estranei al presente procedimento. Ne consegue che, poiché nell'atto di pignoramento, erroneamente, la proprietà del cespite è stata attribuita in via esclusiva al solo sig. [REDACTED] o, il pignoramento non investe anche la quota di 1/4 indiviso della sig.ra [REDACTED] che, de facto, ne risulta estranea.

In aggiunta, dalla lettura del titolo di provenienza è possibile verificare che il Notaio Reina, erroneamente, nel rogito del 1999, trasferisce la proprietà della particella n.771 piuttosto che, correttamente, quella della particella n.772. Ne consegue che sarà necessario rivolgersi, nuovamente, ad un Notaio il quale, tramite un proprio nuovo atto, ha sempre facoltà di rettificare un atto pubblico contenente errori od omissioni materiali.

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.**

Non è stata riscontrata alcuna impossibilità nel procedere al completo accertamento per la incompletezza della documentazione richiesta.

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

Dall'esame della certificazione notarile presente e dall'esame della visura ipotecaria per immobile (cfr. all.to n.6) effettuata dalla scrivente sui beni oggetto del presente procedimento esecutivo, aggiornata mediante meccanografia, rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, risulta verificata la continuità delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento.

In particolare, la quota di 3/4 dell'immobile prima descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli di cui si riporta l'elenco sintetico:

Contro [REDACTED], sopra generalizzato per la proprietà di 3/4 indivisa:

- Abitazione di tipo civile sita in Aci Castello (CT), Via Cesare Battisti n. 5, piani T-1, vani 7,5, al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 772, Subalterno 1, Cat. A/2, classe 6, r.c. € 832,79;

1. TRASCRIZIONE del 23/09/1999 - Registro Particolare 23979 Registro Generale 32885 Pubblico ufficiale
DOTT. GIUSEPPE REINA Repertorio 13966/7768 del 15/09/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 17/12/2014 - Registro Particolare 4702 Registro Generale 48269 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5196 del 24/11/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO



Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 4623 Registro Generale 35121 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 3918 del 27/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 07/09/2020 - Registro Particolare 21985 Registro Generale 34621 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 4986 del 05/08/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 16/11/2022 - Registro Particolare 39887 Registro Generale 52040 Pubblico ufficiale SAPIENZA ROSARIO Repertorio 47867 del 02/07/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

formalità di riferimento: Trascrizione n. 29879 del 2020

- Abitazione di tipo civile sita in Aci Castello (CT), Via Cesare Battisti n. 5, piani T, vani 6, al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 772, Subalterno 2, Cat. A/2, classe 6, r.c. € 666,23;

1. ISCRIZIONE del 17/12/2014 - Registro Particolare 4702 Registro Generale 48269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5196 del 24/11/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 4623 Registro Generale 35121 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 3918 del 27/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 07/09/2020 - Registro Particolare 21985 Registro Generale 34621 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 4986 del 05/08/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 16/11/2022 - Registro Particolare 39887 Registro Generale 52040 Pubblico ufficiale SAPIENZA ROSARIO Repertorio 47867 del 02/07/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 29879 del 2020

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

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano conformi con quelli emergenti dalle risultanze catastali.

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

I beni pignorati sono appartamenti e, pertanto, non è necessario produrre il certificato di destinazione urbanistica.

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.**

La scrivente, al fine di accertare la situazione urbanistico-edilizia dei beni oggetto di stima, ha svolto diverse ed accurate indagini. Dal punto di vista urbanistico, a seguito delle indagini esperite presso l'archivio storico del comune di Acicastello, è stato possibile verificare che l'immobile in questione, afferente alla pratica edilizia n. 8 del 23/05/1954, risulta edificato con regolare titolo rilasciato in data 3 luglio del 1954 e certificato di abitabilità rilasciato in data 9 aprile 1956 (cfr. all.to n.8, all.to n.9).

In sede di sopralluogo, l'esponente, durante l'espletamento degli accertamenti di rito, ha avuto modo di rilevare la presenza di alcune difformità che, nel seguito della presente relazione, verranno più ampiamente descritte.

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;

Come già specificato al punto precedente, l'immobile risulta edificato con regolare titolo abilitativo alla costruzione rilasciato in data 3 luglio del 1954 e certificato di abitabilità rilasciato in data 9 aprile 1956 (cfr. all.to n.8, all.to n.9). Tuttavia, la scrivente C.T.U., durante il sopralluogo, ha riscontrato una leggera difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale attuale, in atti all'Agenda del Territorio di Catania, ma è possibile affermare che, comunque, la distribuzione interna attuale dei locali corrisponde, nella sostanza, alla rappresentazione di cui alla planimetria catastale attuale.

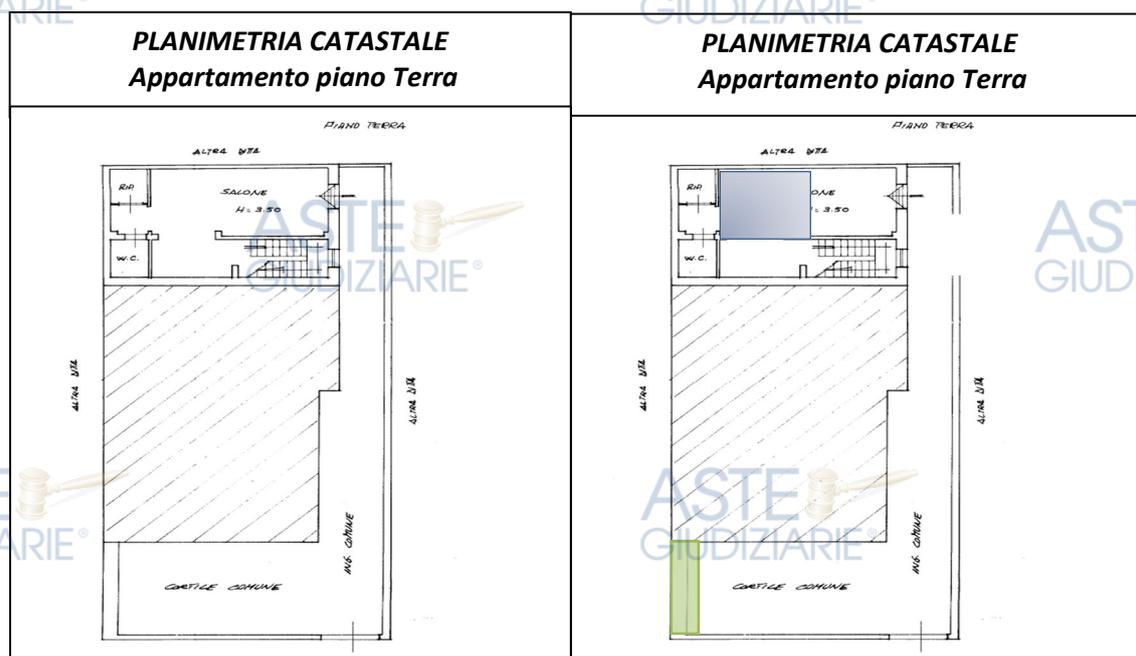
k) + l) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi 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. 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;

In sede di sopralluogo, in corrispondenza del piano terra, e con riferimento alla porzione di immobile attualmente condotto dalla sig.ra [REDACTED], il CTU ha rilevato nel vano ingresso-soggiorno la posa in opera di un tramezzo divisorio che, di fatto, realizza una separazione in due aree distinte dell'ambiente in questione e la creazione di un nuovo vano dedicato a zona letto con annessi servizio igienico e guardaroba quali accessori pertinenti esclusivi.

Si precisa, comunque, che il servizio igienico ed il vano ripostiglio risultano essere già presenti nelle planimetrie di progetto prese in visione.

Al fine di offrire una migliore comprensione di quanto appena indicato, la scrivente ha provveduto, con riferimento alla planimetria catastale, a rappresentare graficamente le difformità individuate.

Nella figura sotto riportata, dette difformità sono state segnalate graficamente con aggiunte grafiche di diverso colore, cui è stata associata una legenda adeguata.



	Vano Letto di nuova realizzazione
	Vano tecnico esterno

Infine, nella corte antistante l'immobile è stata rilevata la presenza di un vano esterno, molto probabilmente realizzato per finalità tecniche, per il quale non è stato possibile riscontrare alcuna corrispondenza nelle planimetrie progettuali prese in visione.

Dal confronto con i Tecnici è stato possibile dedurre che sarà necessario:

- eliminare il vano tecnico realizzato nella corte antistante l'immobile e procedere al ripristino dei luoghi alla condizione ante operam. Il costo associato all'intervento di demolizione e smaltimento dei rifiuti può essere quantificato approssimativamente in € 1.000,00;
- per quello che concerne la realizzazione della tramezzatura nel vano salone del piano terra sarà necessario presentare presso i competenti uffici comunali, apposita istanza di regolarizzazione denominata CILA in sanatoria, ai sensi del dpr 380/2001, recepito da L.R. 16/2016 e s.m.i. a firma di un Tecnico e corrispondere € 75,00 per diritti di segreteria. A detta spesa sarà necessario aggiungere la parcella del Tecnico professionista abilitato alla progettazione, che asseveri, attraverso il deposito della CILA prima indicata, nel rispetto delle norme, le opere realizzate. Detta spesa, ad oggi, può considerarsi quantificabile, in via approssimativa, ad una cifra pari a **€ 2.500,00**.

In nessun caso risultano che siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione da parte di enti pubblici territoriali.

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;

Dall'esame del titolo di provenienza si rileva che il cespite di interesse è stato trasferito franco e libero da pesi, canoni ed oneri.

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

Dall'esame della certificazione notarile presente e dall'esame della visura ipotecaria per immobile (cfr. all.to n.6) effettuata dalla scrivente sui beni oggetto del presente procedimento esecutivo, aggiornata mediante meccanografia, rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, risulta verificata la continuità delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento.

In particolare, la quota di 3/4 dell'immobile prima descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli di cui si riporta l'elenco sintetico:

Contro [REDACTED], sopra generalizzato per la proprietà di 3/4 indivisa:

- Abitazione di tipo civile sita in Aci Castello (CT), Via Cesare Battisti n. 5, piani T-1, vani 7,5, al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 772, Subalterno 1, Cat. A/2, classe 6, r.c. € 832,79;

1. TRASCRIZIONE del 23/09/1999 - Registro Particolare 23979 Registro Generale 32885 Pubblico ufficiale
DOTT. GIUSEPPE REINA Repertorio 13966/7768 del 15/09/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 17/12/2014 - Registro Particolare 4702 Registro Generale 48269 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5196 del 24/11/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 4623 Registro Generale 35121 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE CIVILE Repertorio 3918 del 27/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 07/09/2020 - Registro Particolare 21985 Registro Generale 34621 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 4986 del 05/08/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 16/11/2022 - Registro Particolare 39887 Registro Generale 52040 Pubblico ufficiale SAPIENZA ROSARIO Repertorio 47867 del 02/07/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

formalità di riferimento: Trascrizione n. 29879 del 2020

- Abitazione di tipo civile sita in Aci Castello (CT), Via Cesare Battisti n. 5, piani T, vani 6, al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 772, Subalterno 2, Cat. A/2, classe 6, r.c. € 666,23;

1. ISCRIZIONE del 17/12/2014 - Registro Particolare 4702 Registro Generale 48269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5196 del 24/11/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 4623 Registro Generale 35121 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 3918 del 27/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 07/09/2020 - Registro Particolare 21985 Registro Generale 34621 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 4986 del 05/08/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 16/11/2022 - Registro Particolare 39887 Registro Generale 52040 Pubblico ufficiale SAPIENZA ROSARIO Repertorio 47867 del 02/07/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 29879 del 2020

- 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;

Come già indicato nei precedenti p.ti, per tutti gli immobili oggetto della presente relazione è stato possibile accertare la proprietà in quota ai sigg. Debitori Esecutati. In particolare, dall'esame della certificazione notarile presente in atti è possibile attestare la proprietà:

- in relazione alla quota **di 3/4** per il sig. [REDACTED] di cui è stato possibile accertare la provenienza ultraventennale.
- in relazione alla quota **di 1/4** per la sig.ra [REDACTED] di cui è stato possibile accertare la provenienza ultraventennale.

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

L'immobile è uno stabile indipendente e salvo accordi presenti tra le parti ed omissi alla scrivente non risulta costituito alcun condominio.

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

Al momento del sopralluogo la proprietà del bene posto al piano terra ed al primo piano identificato catastalmente come:

- **Abitazione di tipo civile sita in Acì Castello (CT), Via Cesare Battisti n. 5, piani T-1, vani 7,5, al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 772, Subalterno 1, Cat. A/2, classe 6, r.c. € 832,79;**

risultava nella piena disponibilità della sig.ra [REDACTED], la quale in sede di sopralluogo, così come riportato nel Verbale di Custodia e Sopralluogo (cfr. all.to n.2), ha dichiarato di occupare l'immobile in assenza di valido titolo opponibile alla procedura bensì in forza di un comodato a titolo gratuito, non registrato, per concessione del sig. Debitore. Allo stato attuale, l'occupante, sig.ra [REDACTED], ha chiesto ed ottenuto di essere autorizzata alla stipula di un contratto precario immobiliare oneroso SOLO con riferimento all'abitazione di cui al sub.1.

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

Il cespite oggetto della presente relazione si trova ubicato nel comune di Aci Castello (CT).

Si tratta di un'area centrale, urbanizzata e prevalentemente residenziale; la possibilità di parcheggio può considerarsi sufficiente in quanto in via C. Battisti è presente un ampio parcheggio comunale aperto in orario diurno.

Il cespite oggetto della presente procedura esecutiva si trova in corrispondenza del civico 5 di via Cesare Battisti in Aci Castello (CT). Si tratta di uno stabile indipendente, realizzato su due elevazioni, a ciascuna delle quali corrisponde un'unità abitativa autonoma. L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a., tramezzi interni non-portanti in laterizio e solai misti in latero-cemento. Il fabbricato presenta una copertura piana e le facciate esterne sono tutte intonacate. Da via C. Battisti, è possibile accedere allo stabile attraverso un ingresso fronte strada (cfr.all.to 1, FOTO 1, FOTO 2). Varcando l'ingresso principale, si accede ad una piccola corte (cfr.all.to 1, FOTO 3, FOTO 4), a partire dalla quale è possibile, percorrendo un vialetto che corre lateralmente all'edificio (cfr.all.to 1, FOTO 5, FOTO 6), accedere ad entrambi gli ingressi relativi a ciascuna delle due unità abitative dell'edificio in questione.

Dall'ingresso posizionato in fondo al vialetto si ha accesso diretto (cfr.all.to 1, FOTO 7) alla prima unità abitativa, che risulta distribuita su entrambe le elevazioni del cespite pignorato. Varcando l'ingresso dell'immobile si accede ad un vano adibito a zona giorno (cfr.all.to 1, FOTO 8, FOTO 9) ed adiacente a questo si trova un ulteriore vano, per il quale in CTU non ha trovato corrispondenza nelle planimetrie progettuali visionate, attualmente adibito a zona letto, ma privo di luce in presa diretta (cfr.all.to 1, FOTO 10). Questo ambiente è servito da un servizio igienico ed un guardaroba ad uso esclusivo (cfr.all.to 1, FOTO 11, FOTO 12). In adiacenza ai vani descritti è

presente un disimpegno dove si sviluppa la rampa di scale che conduce all'appartamento posto al piano primo dello stabile (cfr.all.to 1, FOTO 13, FOTO 14).

L'appartamento è articolato e ben distribuito, vi si trovano nell'ordine: un ampio vano notte con antistante zona a giorno (cfr.all.to 1, FOTO 15, FOTO 16, FOTO 17), una cucina abitabile con adiacente vano lavanderia (cfr.all.to 1, FOTO 23, FOTO 24, FOTO 25), un bagno (cfr.all.to 1, FOTO 22) ed altre due camere da letto (cfr.all.to 1, FOTO 19, FOTO 20, FOTO 21).

Al piano, si trova anche un comodo terrazzo che gira tutto intorno all'appartamento e che affaccia sulla corte interna (cfr.all.to 1, FOTO 26, FOTO 27).

L'altezza interna dell'appartamento al piano terra è di cm 300. L'orientamento è favorevole per tutti gli ambienti e ciò vale anche per il grado di luminosità. Tutti gli ambienti sono dotati di affaccio esterno mediante finestre e balconi. Le murature interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, sia a parete sia a soffitto, mediante pittura. Non è stato possibile accertare l'eventuale presenza di coibentazione termica. I pavimenti del soggiorno, delle camere e del corridoio sono in piastrelle di ceramica da cm. 30 x 30 circa (FOTO 29), mentre il bagno presenta piastrelle sia a pavimento sia a parete fino ad altezza cm. 200 circa. Le porte interne sono tamburate in legno con superfici vetrate, le finestre e le persiane sono in legno. Il bagno è provvisto di lavabo, bidet, wc, doccia; le rubinetterie sono a miscelatore monoforo; gli apparecchi sanitari sono in ceramica bianca.

Si sono riscontrati i seguenti impianti tecnologici:

- impianto di adduzione idrica dall'acquedotto municipale;
- impianto elettrico da verificare ai fini dell'accertamento di conformità alle vigenti norme;
- impianto di ricezione TV;

Le condizioni di manutenzione si possono in generale definire normali.

L'appartamento posto al piano terra presenta ingresso dal medesimo vialetto posto frontalmente all'ingresso fronte strada dell'immobile, ma, durante il sopralluogo, l'accesso all'immobile, così come la sua ispezione sono stati resi estremamente difficoltosi dalla moltitudine di oggetti che, accatastati alla rinfusa, **ostacolano quasi del tutto** il passaggio tra i vari ambienti (cfr.all.to 1, FOTO 28, FOTO 29, FOTO 30, FOTO 31)

L'altezza interna dell'appartamento al piano terra è di cm 350. L'orientamento è favorevole per tutti gli ambienti e ciò vale anche per il grado di luminosità. Non tutti gli ambienti sono dotati di affaccio esterno mediante finestre e balconi. Le murature interne dell'appartamento sembrano intonacate e tinteggiate, sia a parete sia a soffitto

In questo caso, per quanto attiene ai parametri utili alla valutazione dello stato degli ambienti interni, riscontrati all'atto del sopralluogo, si può affermare che le condizioni di manutenzione sono scadenti.

In seguito al sopralluogo, è verificato, e si afferma, che i cespiti oggetto della presente perizia, sono classificati presso il N.C.E.U.

- **Abitazione di tipo civile sita in Aci Castello (CT), Via Cesare Battisti n. 5, piani T-1, vani 7,5, al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 772, Subalterno 1, Cat. A/2, classe 6, r.c. € 832,79;**

- **Abitazione di tipo civile sita in Aci Castello (CT), Via Cesare Battisti n. 5, piani T, vani 6, al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 772, Subalterno 2, Cat. A/2, classe 6, r.c. € 666,23;**

Confini: L'insieme confina con via C. Battisti e con proprietà di terzi estranei alla presente procedura.

m) + t) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione); 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;

Lo scopo della stima di un immobile è quello di determinare il valore venale degli stessi, vale a dire l'entità, corrispondente in termini monetari, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio in un regime di "ordinarietà". Un altro principio vincolante e dunque cardine dell'attività di stima, deve essere quello dell'"attualità", ovvero la stima deve aspirare alla determinazione di quel valore commerciale del bene che, in una libera contrattazione di mercato, avrebbe la maggiore probabilità di rappresentare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Pertanto, dopo aver determinato il valore di mercato, **per il bene pignorato nella presente procedura, alla cifra così ottenuta la sottoscritta ritiene opportuno applicare un deprezzamento del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, che verrà considerato nella misura del 15%.**

La scelta del criterio di stima è funzione dello scopo della valutazione che, in questo caso, risulta essere la vendita del bene mediante asta giudiziaria. Il valore da ricercare consiste nel “valore di mercato” del bene, cioè ricercare il più probabile prezzo a cui il bene potrà essere scambiato alla data della valutazione.

Nel caso in specie, il bene considerato è l'immobile nell'attuale stato di fatto. La valutazione viene effettuata sulla base di due diversi criteri di stima, determinando il più probabile valore da attribuire al bene stesso dalla media aritmetica dei risultati ottenuti.

La dottrina estimativa indica, principalmente, due diversi procedimenti per la determinazione di detto valore:

- 1) **Stima Sintetica o comparativa;**
- 2) **Stima indiretta o analitica.**

La prima si effettua confrontando qualità e consistenza del bene di interesse rispetto a quelli con caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, dei quali siano noti i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, invece, si effettua per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili.

La valutazione viene effettuata sulla base di due diversi criteri di stima, determinando il più probabile valore da attribuire al bene stesso dalla media aritmetica dei risultati ottenuti.

Per i cespiti oggetto del procedimento si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale complessiva nell'attuale stato di fatto.

Per la valutazione finale si partirà dal dato delle misure delle superfici nette, intese al 100% per le superfici coperte.

Pertanto, si ha:

Unità immobiliare 1: Piano Terra

Abitazione di tipo civile sita in Aci Castello (CT), Via Cesare Battisti n. 5, piani T, vani 6, al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 772, Subalterno 2, Cat. A/2, classe 6, r.c. € 666,23;

<i>Unità Abitativa</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coeff. di omogeneizzazione (%)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>
Appartamento piano Terra	140.00 m ²	100	140.00 m ²
Piano Ammezzato	14.00 m ²	50	7.00 m ²
Corte comune	120.00 m ²	30% fino a 25 m ² e 10% oltre	16.50 m ²
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</i>			<i>163.50m²</i>

Unità immobiliare 2: Piano Primo e Piano Terra

Abitazione di tipo civile sita in Aci Castello (CT), Via Cesare Battisti n. 5, piani T-1, vani 7,5, al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 772, Subalterno 1, Cat. A/2, classe 6, r.c. € 832,79;

<i>Unità Abitativa</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coeff. di omogeneizzazione (%)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>
Appartamento piano Primo	200.00 m ²	100	200.00 m ²
Terrazzo	80.00 m ²	15% fino a 25 m ² e 5% oltre	6.50 m ²
Corte comune	120.00 m ²	15% fino a 25 m ² e 5% oltre	8.50 m ²
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</i>			<i>215.00 m²</i>

1. Valutazione sintetica-comparativa – Stima del valore normale

Il procedimento di stima consiste nel determinare il bene del valore da stimare mediante confronto con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Entrambe le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono, attualmente classificate, nella categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile). In merito ai beni in esame, dalle indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari in loco, esperti operatori economici locali e riviste specializzate del settore, tenuto in conto delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: ACI CASTELLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO ED AREE CONTERMINI : MAIORANA - ROMA - MARCONI - CASTELLO - STAZIONE - VENETO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1450	2150	L	5	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	3,6	5,4	L
Autorimesse	NORMALE	980	1450	L	4,2	6,1	L
Box	NORMALE	1400	2100	L	6,3	9,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1650	2450	L	6	9	L

Con riferimento a questo criterio di stima, il valore di mercato del bene è valutabile facendo riferimento all'applicazione della seguente formula;

valore normale unitario per superficie (mq) = val OMI min. + (val OMI max - val. OMI min) x K

dove, **val OMI max** e **val. OMI min** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Il parametro K indica la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), calcolato secondo la seguente formula:

$$K = (K1 + 3K2) / 4$$

K1 (taglio superficie): fino a 45 mq=1; oltre 46 mq fino a 70 mq= 0.8; oltre 70 mq fino a 120 mq=0.5; oltre 120 mq, fino a 150 mq =0.3, oltre 150 mq=0

K2 (livello di piano): piano seminterrato=0; piano terra= 0.2; piano primo=0.4; piano intermedio=0,5; piano ultimo=0,8; piano attico=1.

Pertanto, per quanto riguarda **l'immobile posto a piano terra:**

$$K = (K1 + 3K2) / 4 = (0.3 + 3 \cdot 0.2) / 4 = 0.225$$

valore norm. unit = 1.450,00 €/mq + (2.150,00 €/mq - 1.450,00 €/mq) x 0.225 = 1.450,00 €/mq + 157,50 €/mq = **1.607,50 €/mq**

A tale valore, in considerazione dello stato conservativo del bene in esame, la scrivente ritiene di dover applicare un coefficiente riduttivo pari a 0.60 e, pertanto il valore sopra determinato diviene:

$$1.607,50 \text{ €/mq} \times 0.60 = 964,50 \text{ €/mq}$$

detto valore si arrotonda ad un prezzo unitario mq pari a: 1.000,00 €/mq.

Per quanto riguarda, invece, **l'immobile posto a piano terra e piano primo:**

$$K = (K1 + 3K2) / 4 = (0.3 + 3 \cdot 0.4) / 4 = 0.60$$

valore norm. unit = 1.450,00 €/mq + (2.150,00 €/mq - 1.450,00 €/mq) x 0.60 = 1.450,00 €/mq + 420,00 €/mq = **1.870,00 €/mq**

Pertanto, in considerazioni delle consizioni di manutenzione dell'immobile detto valore si arrotonda ad un prezzo unitario mq pari a: 1.900,00 €/mq.

Cespite	Valore di mercato medio unitario (€/mq)	Sup. Commerciale (mq)	Valore (€)
Unità Immobiliare 1	1.000,00	163.50 m ²	163.500,00
Unità Immobiliare 2	1.900,00	215.00 m ²	408.500,00

Nel caso in esame, lo scrivente C.T.U. ritiene detta stima adeguata alle condizioni dell'immobile e pertanto, non ritiene opportuno applicare alcun coefficiente di riduzione.

2. Valutazione per capitalizzazione del reddito

Il procedimento analitico, per la capitalizzazione del valore di mercato di un bene, si basa sulla capitalizzazione del valore di mercato di un bene, ovvero sulla capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona. Il valore di mercato si ottiene dividendo il reddito netto annuo (Rn), per il saggio di capitalizzazione (r):

$$V = Rn/r$$

Il reddito annuo lordo è pari al reddito lordo presunto (Rn) depurato delle perdite e spese a carico della proprietà.

$$(Rn) = RL - S$$

Nel caso di rate mensili anticipate, definendo (Rm) il Reddito lordo mensile è possibile ricavare il Reddito lordo annuale:

<i>Cespite</i>	<i>R_m (€/mese)</i>	<i>Reddito lordo annuale</i>	<i>(€/anno)</i>
<i>Unità Immobiliare 1</i>	$R_m = \text{€/mq } 6,3 \times 163,50 \text{ mq} = \text{€/mese } 1.030,00$	$R_L = \text{€/ mese } 1.030,00 \times 12 =$	12.360,60
<i>Unità Immobiliare 2</i>	$R_m = \text{€/mq } 6,3 \times 215,00 \text{ mq} = \text{€/mese } 1.354,50$	$R_L = \text{€/ mese } 1.354,50 \times 12 =$	16.254,00

Per ottenere il Reddito netto annuale (Rn) dell'immobile in oggetto si devono sottrarre le spese in detrazione, che si pongono pari a: $S = 30 \% (RL)$

Quindi: $(Rn) = (RL) - S = (RL) - 30 \% (RL) = (RL) \times (1-30\%) = (RL) \times 70\%$

<i>Cespite</i>	<i>Reddito netto annuale</i>	<i>(€/anno)</i>
<i>Appartamento Piano Terra</i>	$12.360,00 \times 0,7 =$	8.652,00
<i>Appartamento Piano Terra e Piano Primo</i>	$16.254,00 \times 0,7 =$	11.377,80

Saggio medio di capitalizzazione netto

Il saggio di capitalizzazione deve essere scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie per sicurezza e durata d'impiego, con i fabbricati. Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato, generalmente fornito dalle fonti ufficiali, al quale si aggiungono incrementi e decrementi. La scelta del parametro, in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (*Estimo, volume II, 1996*).

Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato. Poiché il comune di Aci castello (CT) è annoverabile tra i centri di

limitata dimensione, si assume pertanto un saggio di capitalizzazione medio netto pari al 4% (tab. 1). Per quanto riguarda invece il calcolo specifico del saggio si è fatto riferimento alla tab. 2 dello stesso autore.

Tab. 1

Saggio di Capitalizzazione netto	Min (%)	Max (%)	Medio (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,5	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,5	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Tab. 2 Incrementi e detrazioni (Orefice)

Caratter. posizionali intrinseche	Centralità e livello di collegamento e dei servizi di trasporto	± 0,22%
	Presenza attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28%
	Qualità ambiente esterno	± 18%
	Inquinamento ambientale	± 0,8%
	Disponibilità di spazi per parcheggio	± 0,6%
Caratter. posizionali estrinseche	panoramicità	± 0,36%
	Prospicenza luminosità	± 0,20%
	Altezza piano rispetto piano stradale	± 0,08%
	Dimensioni non ordinarie di spazi interni ed esterni	± 0,06%
Caratter. intrinseche	Grado di finiture interna ed esterna	± 0,16%
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%
	Età dell'immobile	± 0,10%
Caratter. Produttive	Possibilità dilazione pagamenti	± 0,06%
	Possibilità di modifica delle destinazione d'uso e di trasformazioni	± 0,04%

Si sottolinea, per una migliore lettura delle tabelle, che il valore di mercato, essendo inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione (r), aumenta con il diminuire del saggio (r) per cui le caratteristiche negative lo fanno aumentare mentre quelle positive lo fanno diminuire.

Calcolo specifico del saggio di capitalizzazione netto

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 4,00%, si procede alla sua definizione specifica, utilizzando opportuni coefficienti che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima. I coefficienti, scelti all'interno degli intervalli percentuali forniti dalla tab. 2 dell'autore Orefice (*Estimo, volume II, 1996*), sono sommati o detratti al saggio medio in funzione delle differenze tra le caratteristiche del bene oggetto di stima ed il bene medio di riferimento. Qui di seguito è stata elaborata la tabella riassuntiva che riporta i valori dei coefficienti di aggiunte e detrazioni al saggio medio, suddivise secondo i quattro gruppi di

caratteristiche (indicazioni dall'autore Orefice). Tabella riassuntiva dei coefficienti in aggiunta e in detrazione al saggio medio (r)

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Proposte da Orefice	Aggiunte	Detrazioni	Motivazione
Caratteristiche posizionali intrinseche				
Centralità dell'ubicazione	$\pm 0,22\%$	0,00%	0,10%	Buona
Presenza di attrezzature collettive	$\pm 0,28\%$	0,00%	0,10%	Sufficiente
Ambiente esterno	$\pm 0,22\%$	0,00%	0,10%	Sufficiente
Inquinamento ambientale/verde privato	$\pm 0,80\%$	0,00%	0,00%	Inquinamento medio
Disponibilità parcheggi	$\pm 0,60\%$	0,00%	0,30%	Media disponibilità di spazi privati
caratteristiche posizionali estrinseche				
Panoramicità	$\pm 0,36\%$	0,00%	0,00%	Sufficiente
Prospicenza e luminosità	$\pm 0,20\%$	0,00%	0,05%	Discreta
Quota rispetto al piano stradale	$\pm 0,08\%$	0,08%	0,04%	Piano terra/Piano Primo
Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esteni	$\pm 0,06\%$	0,00%	0,03%	Adeguati
Caratteristiche intrinseche				
Grado di finiture interne ed esterne	$\pm 0,06\%$	0,04%	0,00%	Scarso
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	$\pm 0,12\%$	0,12%	0,00%	Scarso
Età edificio	$\pm 0,10\%$	0,10%	0,00%	Oltre 15 anni
Caratteristiche Produttive				
Possibilità dilazione pagamenti	$\pm 0,10\%$	0,10%	0,00%	
Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	$\pm 0,10\%$	0,10%	0,00%	No
Totale		+0.54%	-0.72%	-0,18%

Il saggio specifico di capitalizzazione

Si ottiene come segue: saggio medio 4,00% - 0,18% = 0,0382 e, pertanto si conferma

saggio medio 3.80%

Il dato ottenuto è ben raccordato con i valori OMI per la zona in questione.

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,97%	3,96%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,04%	4,03%
Autorimesse	Normale	5,04%	5,04%
Box	Normale	4,97%	4,97%
Magazzini	Normale	6,00%	6,11%
Negozi	Ottimo	7,50%	7,64%
Uffici	Normale	5,21%	5,25%
Ville e villini	Normale	4,33%	4,22%

Determinato il saggio di capitalizzazione si stima il valore di mercato dell'immobile commerciale come rapporto tra il reddito annuale netto ed il saggio di capitalizzazione come sopra determinati.

Cespite	$V = R_n/r$	Valore €	Valore arrotondato €
Unità Immobiliare 1	8.652,00/0.038	227.684,21	230.000,00
Unità Immobiliare 2	11.377,80/0.038	299.415,78	300.000,00

I valori ottenuti con i due metodi adottati, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto, si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. Tenendo conto della riduzione del prezzo stimato per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto espresso nella misura del 15% del valore stimato si ottiene il seguente valore di stima:

Cespite	Stima per Comparazione	Stima per Capitalizzaz.	Valore di Stima medio	Riduz. 15%	Spese per regolarizzaz. Urbanistica	Valore di Stima Finale Arrotondato
Unità Immobiliare 1	€ 163.500,00	€ 230.000,00	€ 196.750,50	€ 167.237,50	-----	€ 170.000,00
Unità Immobiliare 2	€ 408.500,00	€ 300.000,00	€ 354.250,00	€ 301.112,50	€ 2.500,00	€ 300.000,00

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

Nel caso in esame, data la specificità dei beni oggetto di esecuzione, si rappresenta l'opportunità di procedere alla vendita in due lotti così distinti:

- **LOTTO 1: Quota di 3/4, - Abitazione di tipo civile sita in Aci Castello (CT), Via Cesare Battisti n. 5, piani T, vani 6, al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 772, Subalterno 2, Cat. A/2, classe 6, r.c. € 666,23;**
- **LOTTO 2: Quota di 3/4, Abitazione di tipo civile sita in Aci Castello (CT), Via Cesare Battisti n. 5, piani T-1, vani 7,5, al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 772, Subalterno 1, Cat. A/2, classe 6, r.c. € 832,79;**

Altresì, non è necessario procedere ad alcun frazionamento in quanto l'accatastamento è adeguato allo stato dei fatti.

v) alleggi 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.

In coda alla presente, si allega la documentazione fotografica (cfr. all.to n.1), le visure catastali e le planimetrie.

w) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

La possibilità di dividere il cespite oggetto della presente procedura è da escludere in quanto il frazionamento in più unità immobiliari, il cui valore fosse proporzionale alle quote di proprietà, sarebbe tecnicamente difficile ed economicamente sconveniente.

Valore di Stima Finale Arrotondato	Valore di Stima Finale Arrotondato	Proprietà sig. Debitore Esecutato	Valore in quota del sig. Debitore Esecutato	10% Riduzione del Valore in quota dei sigg. Debitori Esecutati
quota di 3/4 – Abitazione Civile Piano Terra, via C. battisti n. 5, Aci Castello (CT)	€ 170.000,00	3/4	€ 127.500,00	€ 114.750,00
quota di 3/4 – Abitazione Civile Piano Terra e Piano Primo, via C. battisti n. 5, Aci Castello (CT)	€ 300.000,00	3/4	€ 225.000,00	€ 202.500,00

La scrivente ritiene opportuno determinare il valore della quota di 1/2 di proprietà in capo ai signori debitori

applicando un deprezzamento del 10%, in quanto trattasi di quota indivisa e, pertanto, meno appetibile sul mercato immobiliare.

- x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.

Come già indicato al precedente p.to w), si ritiene che, a causa delle specifiche ed intrinseche caratteristiche architettoniche che caratterizzano ciascuno dei cespiti di interesse, per questi il frazionamento in più elementi abitativi, il cui valore fosse proporzionale alle quote di proprietà, sarebbe economicamente sconveniente e, pertanto, non è possibile procedere ad alcun progetto di divisione in natura.

CONCLUSIONI

In base alle valutazioni sopra esposte si afferma che per i beni oggetto della presente procedura il più probabile valore di mercato è:

LOTTO 1

Cespite	Valore di Stima Finale
quota di 3/4 – Abitazione Civile Piano Terra, via C. battisti n. 5, Aci Castello (CT)	€ 114.750,00

LOTTO 2

Cespite	Valore di Stima Finale
quota di 3/4 – Abitazione Civile Piano Terra e Piano Primo, via C. battisti n. 5, Aci Castello (CT)	€ 202.500,00

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



I beni pignorati appartengono, a seguito di atti di compravendita, privato non soggetto a regime IVA; pertanto, il loro trasferimento non è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita degli immobili oggetto della presente perizia, la scrivente C.T.U. Ing. Marina Pappalardo, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

S. Agata Li Battiati, 29 marzo 2023



*Timbro e firma
dott. ing. Marina Pappalardo*

