

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. N° 661/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CREDITO ETNEO –BANCA DI CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. a r.l.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E Dott.ssa Venera FAZIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU

Dott. Ing. Marina PAPPALARDO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

ALLEGATI

- 1) Rilievo fotografico dei luoghi - Immobile A sito in via Leone, Biancavilla (CT)
- 2) Rilievo fotografico dei luoghi - Immobile B sito in v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)
- 3) Certificato di morte sig. [REDACTED]
- 4) Certificato di Residenza sig.ra [REDACTED]
- 5) Certificato storico di famiglia sig.ra [REDACTED]
- 6) Certificato di residenza Erede D. G.
- 7) Certificato di residenza Erede D. M.
- 8) Certificato di residenza Erede D. C.
- 9) Planimetria Catastale - Immobile A sito in via Leone, Biancavilla (CT)
- 10) Planimetria Catastale - Immobile B sito in v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)
- 11) Verbale di sopralluogo
- 12) Nota Ufficio Tecnico di Biancavilla – P.E.33/56
- 13) Concessione Edilizia - Immobile B sito in v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)
- 14) Relazione Tecnica allegata alla C.E. - Immobile B sito in v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)
- 15) Elaborati grafici allegati alla C.E. - Immobile B sito in v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)
- 16) Certificato di Agibilità Urbanistica - Immobile B sito in v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)
- 17) Concessione Edilizia in variante - Immobile B sito in v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)
- 18) Relazione Tecnica allegata alla C.E. in variante - Immobile B sito in v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)
- 19) Visura storica catastale - Immobile A sito in via Leone, Biancavilla (CT)
- 20) Visura storica catastale - Immobile B sito in v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)
- 21) Atto di compravendita - Immobile B sito in v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)
- 22) Contratto di locazione - Immobile B sito in v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)
- 23) Visura ipocatastale - Immobile A sito in via Leone, Biancavilla (CT)
- 24) Visura ipocatastale - Immobile B sito in v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla procedura esecutiva immobiliare N. 661/2019

• **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 24/08/2021, nominata consulente per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 661/2019 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

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

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

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

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^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 e 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;

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

- 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).**
- 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;**

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

- 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

• **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

A seguito del mandato conferito, dopo un'attenta disamina della documentazione in atti, la scrivente C.T.U. procedeva ad una prima ricognizione dei luoghi di interesse al fine di verificare de visu la presenza dei sigg. Debitori presso gli immobili oggetto di esecuzione. Allo stesso tempo, dalle indagini esperite presso il competente Ufficio Anagrafe del comune di Biancavilla (CT), è stato altresì possibile verificare che uno dei Debitori coinvolti nella procedura di interesse è deceduto in data 18/08/2020 (cfr. all.to n.3, all.to n.5). Pertanto, al fine di conoscere l'identità degli eredi del Debitore, si è reso necessario inoltrare, all'Ufficio Anagrafe del comune di Biancavilla (CT), una ulteriore richiesta relativa ad un certificato storico di famiglia (cfr. all.to n.5) grazie al quale è stato possibile risalire all'identità degli eredi (cfr. all.to n.6, all.to n.7, all.to n.8).

Dalla ricognizione dei luoghi è stato possibile verificare che, mentre per quello che riguarda l'immobile sito in viale Europa n. 54-56, non è emersa alcuna diffomità rispetto ai dati presenti agli atti, sia per quello che riguarda la toponomastica stradale, sia per quello che riguarda l'indicazione del civico di riferimento, per il secondo immobile, dichiarato nell'atto di pignoramento sito in via Leone n. 69-71, non è stata rinvenuta apposta sullo stabile alcuna indicazione relativa al civico di riferimento e nel certificato di residenza della sig.ra [REDACTED], figlia della sig.ra Debitrice, [REDACTED], che vi risiede stabilmente, è indicato il civico n.63 (cfr. all.to 7). Infine, nella visura storica in atti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Catania, l'immobile in esame risulta sito in via Leone n. 67, indirizzo quest'ultimo che coincide con quello riportato nel certificato di residenza del secondo Debitore, sig.ra [REDACTED], nipote della sig.ra [REDACTED] prima citata.

In data 24 maggio 2022, in presenza del sig. [REDACTED], genitore della sig.ra [REDACTED], la scrivente C.T.U. effettuava l'accesso ai luoghi prendendo visione dei cespiti oggetto della presente procedura. In tale occasione venivano effettuate verifiche metriche e confronti tra le planimetrie catastali (cfr. all.to 9, all.to n.10), in possesso e lo stato di fatto riscontrato. Nella stessa sede è stato possibile anche effettuare i relativi rilievi fotografici. Il tutto come meglio riportato nel Verbale di sopralluogo n.1 di pari data e che si allega alla presente (cfr. all.to 11).

Le operazioni peritali hanno avuto seguito con le ricerche effettuate dalla sottoscritta C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Biancavilla allo scopo di verificare le regolarità urbanistiche dei beni oggetto di stima, in particolare:

- Nota Comune di Biancavilla P.E. 33/56 (cfr. all.to n.12);
- la Concessione Edilizia e Relazione Tecnica (cfr. all.to n.13, all.to n.14, all.to n.15);
- il Certificato di agibilità (cfr. all.to 16);
- la Concessione Edilizia in variante e Relazione Tecnica allegata (cfr. all.to n.17, all.to n.18);

8

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

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 al debitore in data 18.07.2019, l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Notifiche presso il Tribunale di Catania, effettuava pignoramento immobiliare sui beni così catastalmente identificati:

Immobile A – Casa Terrana sita in via, Biancavilla (CT)

- appartamento in Biancavilla, via Leone, posto al piano terra, composto da tre vani ed accessori. N.C.E.U. del Comune di Biancavilla al foglio 40, particella 6495, sub. 1, piano T., cat. A4, classe 2, vani 4, rendita catastale Euro 99,16 (cfr. all.to 19);

Confini: L'immobile oggetto di procedura confina a sud, sud-ovest con via Leone, a nord, nord-est con proprietà di terzi, salvi migliori e più esatti confini.

Immobile B – Intero fabbricato v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)

- intero fabbricato su due elevazioni fuori terra, adibito ad attività commerciale in Biancavilla (Ct), viale Europa, 54-56, posto ai piani terra, primo e secondo. N.C.E.U. del Comune di Biancavilla al foglio 40, particella 3343, su. 1, piano T. -1-2, cat. C1, classe 3, mq. 86, rendita catastale 832,32 (cfr. all.to 20);

Confini: Gli immobili oggetto della procedura confinano a nord, nord-est, nord-ovest con proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura, a sud, sud-ovest con v.le Europa, a sud, sud-est con via Africa.

- 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.**

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Per quello che concerne gli immobili oggetto della presente procedura, i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti ed il pignoramento investe le quote spettanti ai sigg. Debitori Esecutati.

- 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.

Immobile A – Casa Terrana sita in via Leone 69-71, Biancavilla (CT)

Dall'esame della certificazione notarile presente in atti e dalla documentazione prodotta è possibile attestare la proprietà dell'immobile, per la quota 1/1, in capo al seguente soggetto:

- [REDACTED].

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Ufficio di Stato Civile del comune di Biancavilla (CT) è stato possibile verificare che la sig.ra [REDACTED] è deceduta in data 18.08.2020 (cfr. all.to 4). Dal certificato storico di famiglia prodotto dall'Ufficio Anagrafe è possibile identificare i chiamati all'eredità nei seguenti soggetti (cfr. all.to 5):

- [REDACTED] (cfr. all.to 6);
- [REDACTED] (cfr. all.to 8);
- [REDACTED] (cfr. all.to 7).

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

La quota di proprietà di 1/1 di detto immobile è pervenuta alla sig.ra [REDACTED] a seguito di atto di donazione rogato dal notaio Salvatore Portale trascritto il 27 settembre 1957 ai nn.21014/24467. A tale proposito, la scrivente CTU si è recata presso la sede dell'Archivio Notarile di Catania dove ha avuto modo di prendere visione dell'atto di donazione prima citato e di verificare che la donazione nello specifico riguardava: *"omissis...una casa a pianterreno composta di camera, dei camerini e cucina ancora allo stato rustico, sita nell'abitato di Biancavilla, quartiere Annunziata, via Leone, esente ancora da numerazione, confinante con terreno di [REDACTED], con terreno di [REDACTED] e detta via Leone. Detta casa è stata costruita su piccola porzione di terreno catastato agli artt. 2327 e 3033, foglio 40 particella frazionata 3187 c.c. non ancora censita, detto terreno è pervenuto ai donanti per atto del 7 settembre 194, rogato da me notaio al n.445.....omissis".*

Immobile B – Intero fabbricato v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)

Dall'esame della certificazione notarile presente in atti e dalla documentazione prodotta è possibile attestare la proprietà dell'immobile, per la quota 1/1, in capo al seguente soggetto:

- [REDACTED].

La quota di proprietà di 1/1 di detto immobile è pervenuta alla sig.ra [REDACTED], con stato civile libero, a seguito di atto di compravendita del 14/12/2010 (cfr. all.to 21), Notaio Patrizia Pistorio, trascritto il 28/12/2010 ai nn. 43989/69043, da potere di soggetti terzi estranei alla presente procedura. Dalla lettura della certificazione notarile prodotta in atti, nonché dalla visura dell'atto di compravendita prima indicato è stato possibile accertare per il cespite di interesse la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

- 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.

Per entrambi i beni oggetto di esecuzione 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

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Dall'esame della certificazione notarile, della nota di trascrizione presente in atti e dalla visura ipotecaria per immobile effettuata dalla scrivente sui beni oggetto del presente procedimento esecutivo (cfr. all.to n.23, n.24), aggiornata mediante meccanografia dal 01/10/1990 al 06/06/2022, rilasciata dall'Agenzia del Territorio Provinciale di Catania risulta verificata la continuità delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento.

Si riporta nel seguito, l'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli:

Immobile A – Casa Terrana sita in via Leone, Biancavilla (CT)

Contro [REDACTED], sopra generalizzata per 1/1 piena proprietà:

1. ISCRIZIONE del 01/03/2001 - Registro Particolare 867 Registro Generale 7387 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Repertorio 726/270 del 14/02/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2491 del 01/06/2001 (RETTIFICA A ISCRIZIONE DI IPOTECA)
2. Comunicazione n. 3881 del 17/10/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/08/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 21/10/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993).

2. ISCRIZIONE del 20/05/2015 - Registro Particolare 1939 Registro Generale 17272 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Repertorio 11164/6623 del 19/05/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 22/08/2019 - Registro Particolare 25863 Registro Generale 34991 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8027 del 18/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Immobile B – Intero fabbricato v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)

Contro [REDACTED] sopra generalizzata per 1/1 piena proprietà:

1. TRASCRIZIONE del 16/11/1995 - Registro Particolare 26101 Registro Generale 35142 Pubblico ufficiale EMANUELE MAGNANO SAN LIO Repertorio 8389 del 18/10/1995 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato immagine

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

2. TRASCRIZIONE del 14/03/2002 - Registro Particolare 7546 Registro Generale 9886 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 29/2715 del 20/10/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 28/12/2010 - Registro Particolare 43989 Registro Generale 69043 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Repertorio 8625/4679 del 14/12/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 20/04/2012 - Registro Particolare 16854 Registro Generale 20549 Pubblico ufficiale COMUNE DI BIANCAVILLA Repertorio 50/2011 del 08/02/2012 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 04/10/2013 - Registro Particolare 3907 Registro Generale 48315 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Repertorio 10305/5936 del 03/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 20/05/2015 - Registro Particolare 1939 Registro Generale 17272 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Repertorio 11164/6623 del 19/05/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 22/08/2019 - Registro Particolare 25863 Registro Generale 34991 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8027 del 18/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- g) Nota disponibile in formato elettronico **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.**

Immobile A – Casa Terrana sita in via Leone, Biancavilla (CT)

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

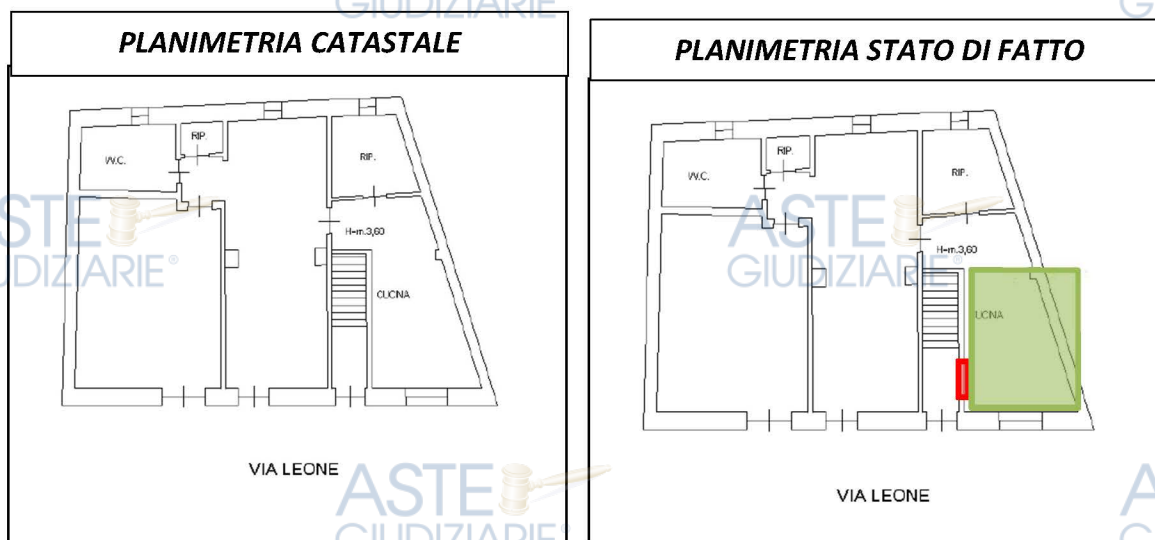
Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Il C.T.U., durante il sopralluogo, ha riscontrato difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale attuale (cfr. all.to 9), in atti all'Agenzia del Territorio di Catania. A tal riguardo, si segnala la realizzazione di un'apertura in corrispondenza della zona di ingresso, che mette in comunicazione diretta detto ambiente con il vano cucina e la realizzazione al piano superiore di un vano notte di cui non v'è menzione né nel titolo di provenienza (atto di donazione rogato dal notaio Salvatore Portale trascritto il 27 settembre 1957 ai nn.21014/24467), né nella planimetria catastale.

Inoltre, dalle indagini esperite dalla scrivente, presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Biancavilla, non è stato possibile rinvenire né copia del progetto approvato, né concessione edilizia e certificato di abitabilità (cfr. all.to n.12).

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, evidenziando anche le variazioni rilevate durante il sopralluogo e prima descritte.



	Apertura realizzata
	Area indicativamente interessata dal Vano notte piano I

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Immobile B – Intero fabbricato v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)

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 CDU sono obbligatori per gli atti di compravendita dei terreni e, poiché l'immobile oggetto della presente è un fabbricato la richiesta di detta documentazione non si è resa necessaria.

Per quanto concerne la previsione urbanistica ai sensi del Piano Regolatore Generale del Comune di Biancavilla, l'immobile di interesse incide su area individuata nel P.R.G. del Comune denominata "Zona A". Tale zona è destinata prevalentemente alla residenza, al commercio al minuto ai piccoli laboratori artigianali che non producono esalazioni nocive o moleste, agli studi professionali, agli uffici, ai locali per lo svago ed il ritrovo di quartiere, alle attrezzature urbane pubbliche e di interesse generale. In questa zona è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso attualmente esistenti con esclusione delle attività rumorose e/o moleste o che risultino in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona e con il decoro urbano.

- 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.**

Immobile A – Casa Terrana sita in via Leone, Biancavilla (CT)

La scrivente ha svolto indagini presso l'U.T.C. competente del comune di Biancavilla (CT), al fine di accertare la situazione urbanistico-edilizia dei cespiti oggetto di stima.

Nella sede sopra indicata non è stato possibile (cfr. all.to n.12) reperire la specifica documentazione attestante la regolarità edilizia dell'immobile. Tuttavia, dalla visura dell'atto di donazione, ovvero del titolo di provenienza, la scrivente CTU ha avuto modo di rinvenire una sintetica descrizione del bene donato, che si riporta nel seguito, e che, nella sostanza, corrisponde allo stato di fatto dell'immobile.

"omissis... una casa a pianterreno composta di camera, dei camerini e cucina ancora allo stato rustico, sita nell'abitato di Biancavilla, quartiere Annunziata, via Leone, esente ancora da numerazione, confinante con

15

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)

Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

terreno di [REDACTED], con terreno di [REDACTED] e detta via Leone. Detta casa è stata costruita su piccola porzione di terreno catastato agli artt. 2327 e 3033, foglio 40 particella frazionata 3187 c.c. non ancora censita, detto terreno è pervenuto ai donanti per atto del 7 settembre 194, rogato da me notaio al n.445.....*omissis*".

Immobile B – Intero fabbricato v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)

La scrivente ha svolto indagini presso l'U.T.C. competente del comune di Biancavilla (CT) al fine di accertare la situazione urbanistico-edilizia del fabbricato oggetto di stima.

Nella sede sopra indicata è stato possibile reperire la seguente specifica documentazione attestante la regolarità edilizia, in particolare:

- CONCESSIONE EDILIZIA prot.n. 26583/2011 del 17/11/2011 P.E. n. 50/2011 (cfr. all.to n.13, all.to n.14, all.to n.15);
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA (VARIANTE) prot.n. 15570/2013 del 24/07/2013 - P.E. n.23/2013 Aut (SUAP) (cfr. all.to n. 17, all.to n.18);
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' (cfr. all.to n.16).

In riferimento a quanto sopra indicato, dalla consultazione della documentazione presente nell'archivio comunale è stato possibile verificare che l'immobile oggetto del pignoramento, risulta edificato con regolare titolo abilitativo alla costruzione.

- 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;**

Immobile A – Casa Terrana sita in via Leone, Biancavilla (CT)

Come già specificato al punto precedente, il competente ufficio Tecnico non ha rinvenuto la pratica edilizia relativa al fabbricato di interesse e, conseguentemente, neanche il corrispondente provvedimento autorizzatorio alla costruzione.

In aggiunta, la scrivente C.T.U., durante il sopralluogo, ha riscontrato delle difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale attuale, in atti all'Agenzia del Territorio di Catania, consistenti nella realizzazione di un'apertura in una delle pareti interne dell'appartamento e nell'edificazione di un vano in

16

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

sopra elevazione, per il quale, non trovando riscontro né nell'atto di provenienza dell'immobile, né nella planimetria catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio di Catania, la scrivente CTU ne può supporre la natura abusiva.

Immobile B – Intero fabbricato v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)

Come già specificato al punto precedente, l'immobile oggetto del pignoramento, risulta edificato con regolare titolo abilitativo alla costruzione.

- 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;

Immobile A – Casa Terrana sita in via Leone, Biancavilla (CT)

Con riferimento al cespite di interesse, al fine di procedere alla regolarizzazione delle difformità rilevate in sede di sopralluogo, dal confronto con i Tecnici del competente ufficio, presso il comune di Biancavilla (CT), è stato possibile dedurre che sarà necessario:

- eliminare mediante demolizione il vano realizzato in sopra elevazione sulla copertura del fabbricato;
- per quello che concerne la realizzazione dell'apertura che mette in comunicazione il vano ingresso con la cucina, sempre da un costruttivo confronto con i Tecnici comunali, è possibile asserire che al fine di otteneme la regolarizzazione sarà necessario presentare presso i competenti uffici comunali, a firma di un Tecnico abilitato, apposita istanza di regolarizzazione denominata CILA, ai sensi del dpr 380/2001, recepito da L.R. 16/2016 e s.m.i. per regolarizzazione di opere interne già realizzate. Il costo previsto per la regolarizzazione comprenderà una sanzione pari a € 1.000,00.

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

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 e proceda, contestualmente, alla variazione della planimetria catastale rendendola conforme allo stato attuale. Detta spesa, ad oggi, comprensiva di demolizione, presentazione CILA e parcella del Tecnico può considerarsi quantificabile, in via approssimativa, ad una cifra pari a € 5.000,00. Infine, la voltura catastale con intestatari i chiamati all'eredità sarà automatica presentando il modello "Dichiarazione di successione e domanda di volture catastali".

Immobile B – Intero fabbricato v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)

Con riferimento ai cespiti di interesse, la scrivente C.T.U. non ha rilevato alcun genere di abuso edilizio. In nessun caso risulta 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;**

Immobile A – Casa Terrana sita in via Leone, Biancavilla (CT)

Dall'esame del titolo di provenienza non si rileva alcuna formalità, vincolo od onere anche di natura condominiale che gravi sui cespiti di interesse.

Immobile B – Intero fabbricato v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)

Dall'esame del titolo di provenienza non si rileva alcuna formalità, vincolo od onere anche di natura condominiale che gravi sui cespiti di interesse.

- 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, della nota di trascrizione presente in atti e dalla visura ipotecaria per immobile effettuata dalla scrivente sui beni oggetto del presente procedimento esecutivo (cfr. all.to n.23, n.24), aggiornata mediante meccanografia dal 01/10/1990 al 06/06/2022, rilasciata dall'Agenzia del Territorio Provinciale di Catania risulta verificata la continuità delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento.

Si riporta nel seguito, l'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli:

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Immobile A – Casa Terrana sita in via Leone, Biancavilla (CT)

Contro [REDACTED], sopra generalizzata per 1/1 piena proprietà:

4. ISCRIZIONE del 01/03/2001 - Registro Particolare 867 Registro Generale 7387 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Repertorio 726/270 del 14/02/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2491 del 01/06/2001 (RETTIFICA A ISCRIZIONE DI IPOTECA)
2. Comunicazione n. 3881 del 17/10/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/08/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 21/10/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

5. ISCRIZIONE del 20/05/2015 - Registro Particolare 1939 Registro Generale 17272 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Repertorio 11164/6623 del 19/05/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. TRASCRIZIONE del 22/08/2019 - Registro Particolare 25863 Registro Generale 34991 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8027 del 18/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Immobile B – Intero fabbricato v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)

Contro [REDACTED], sopra generalizzata per 1/1 piena proprietà:

8. TRASCRIZIONE del 16/11/1995 - Registro Particolare 26101 Registro Generale 35142 Pubblico ufficiale EMANUELE MAGNANO SAN LIO Repertorio 8389 del 18/10/1995 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato immagine

9. TRASCRIZIONE del 14/03/2002 - Registro Particolare 7546 Registro Generale 9886 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 29/2715 del 20/10/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 28/12/2010 - Registro Particolare 43989 Registro Generale 69043 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Repertorio 8625/4679 del 14/12/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

11. TRASCRIZIONE del 20/04/2012 - Registro Particolare 16854 Registro Generale 20549 Pubblico ufficiale COMUNE DI BIANCAVILLA Repertorio 50/2011 del 08/02/2012 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

Nota disponibile in formato elettronico

12. . ISCRIZIONE del 04/10/2013 - Registro Particolare 3907 Registro Generale 48315 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Repertorio 10305/5936 del 03/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

13. ISCRIZIONE del 20/05/2015 - Registro Particolare 1939 Registro Generale 17272 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Repertorio 11164/6623 del 19/05/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

14. TRASCRIZIONE del 22/08/2019 - Registro Particolare 25863 Registro Generale 34991 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8027 del 18/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

- 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 dei sigg. Debitori Esecutati. In particolare, dall'esame della certificazione notarile presente in atti è possibile attestare la proprietà:

Immobile A – Casa Terrana sita in via Leone 69-71, Biancavilla (CT)

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

Immobile B – Intero fabbricato v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)

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

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

- 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;

Immobile A – Casa Terrana sita in via Leone 69-71, Biancavilla (CT)

L'immobile di interesse è un fabbricato indipendente.

Immobile B – Intero fabbricato v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)

L'immobile di interesse è un fabbricato indipendente.

- 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).

Immobile A – Casa Terrana sita in via Leone, Biancavilla (CT)

Al momento del sopralluogo, l'intera proprietà del bene pignorato risultava nella disponibilità della sig.ra [REDACTED], figlia della defunta sig.ra [REDACTED], che in virtù di questo è divenuta soggetto chiamato all'eredità (cfr. all.to 5). La sig.ra [REDACTED] vi risiede stabilmente con il proprio nucleo familiare e nel certificato di residenza (cfr. all.to 7) questa risulta essere in via Leone n. 63, Biancavilla (CT).

Immobile B – Intero fabbricato v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà dei beni pignorati risultava nella disponibilità di un soggetto locatario. Il sig. [REDACTED], padre della sig.ra [REDACTED], il quale, con spirito collaborativo, ha consentito l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione, ha dichiarato che l'immobile in esame, attualmente, risulta locato e, a tale proposito, ha esibito il contratto di locazione di cui ha fornito copia alla scrivente (cfr. all.to n.22).

- 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

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

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.

Immobile A – Casa Terrana sita in via Leone, Biancavilla (CT)

Il cespite oggetto della presente relazione si trova nella parte antica del tessuto storico del comune di Biancavilla, dove la viabilità e la possibilità di parcheggio risultano difficoltose e la tipologia più frequente per gli edifici destinati ad abitazione è la tipologia a torre.

I beni pignorati nella procedura di interesse si trovano ubicati in via Leone nel comune di Biancavilla (CT) e consistono in un fabbricato indipendente, la cui struttura principale è realizzata in muratura portante. L'accesso allo stabile avviene attraverso un vicolo privato, con ingresso da via Leone, dove è possibile effettuare la sosta con veicolo. L'immobile spicca su due elevazioni ed è adibito a civile abitazione. Dalla ricognizione dei luoghi, per quello che riguarda la toponomastica stradale, non è emersa alcuna difformità con i dati presenti in atti, mentre, non è stato rinvenuto apposto al fabbricato il civico di riferimento. Nella visura catastale storica che riguarda l'immobile in esame è indicato il civico n.67.

Il cespite in esame è una casa indipendente e nell'insieme è costituito da un piano terra ed un primo piano (cfr. all.to 1, FOTO 1, FOTO 2, FOTO 3). La struttura portante del fabbricato è in muratura ordinaria e copertura piana a terrazza. Le facciate esterne sono rivestite da intonaco liscio per esterni. L'ingresso dell'immobile non è contrassegnato da alcun numero civico.

È possibile accedere all'immobile attraverso un portoncino in ferro che si affaccia direttamente su via Leone (cfr. all.to 1, FOTO 2, FOTO 4). Dopo aver varcato l'ingresso (cfr. all.to 1, FOTO 4) si accede in un corridoio – disimpegno sul quale, a sua volta, frontalmente si trova una rampa di scale, mentre, immediatamente sulla destra si trova l'accesso al vano cucina (cfr. all.to 1, FOTO 5, FOTO 6, FOTO 7). Dal vano cucina è possibile accedere al vano soggiorno-salone (cfr. all.to 1, FOTO 8, FOTO 9) caratterizzato da un affaccio diretto con porta-finestra su via Leone. Da questo ambiente si passa, quindi ad un piccolo disimpegno, a partire dal quale si snodano gli accessi nell'ordine: ad un'ampia camera da letto, ad un WC e ad un piccolo ripostiglio (cfr. all.to 1, FOTO 10, FOTO 11, FOTO 12). Un secondo ripostiglio è posizionato

22

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

in fondo al vano cucina (cfr. all.to 1, FOTO 13). Per accedere al piano superiore, mancando collegamenti diretti, è necessario riattraversare tutti gli ambienti finora descritti, raggiungere, nuovamente l'ingresso dello stabile e percorrere la rampa di scala (cfr. all.to 1, FOTO 14) che vi è posta frontalmente. In corrispondenza del pianerottolo d'arrivo si ha l'accesso diretto ad un unico vano notte con affaccio su un piccolo ballatoio esterno prospiciente via Leone (cfr. all.to 1, FOTO 14 bis, FOTO 15, FOTO 16). L'accesso a questo vano, come indicato, avviene attraverso il pianerottolo d'arrivo della rampa di scale che si diparte dall'ingresso dello stabile. A partire da questa quota, tuttavia, si ha quasi l'impressione di trovarsi in un vano scale condominiale, in quanto, vi si snodano verso piani superiori, altre rampe di scale, realizzate in ferro, che a detta degli interessati conducono ad abitazioni di proprietà di terzi, non interessati dalla presente procedura.

L'altezza interna dell'appartamento è di cm 400. L'orientamento è sufficientemente 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 e delle camere sono gres porcellanato, mentre il servizio igienico presenta le pareti rivestite da piastrelle sia a pavimento sia a parete fino ad altezza cm. 200 circa.

Le porte interne sono tamburate con superfici lisce color bianco e parimenti gli infissi esterni. 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 riscaldamento da verificare ai fini dell'accertamento di conformità alle vigenti norme.

Le condizioni di manutenzione si possono in generale definire normali, sia per quanto attiene ai paramenti esterni del fabbricato che per lo stato degli interni riscontrati all'atto del sopralluogo.

In sede di sopralluogo il sottoscritto CTU ha eseguito il rilievo dell'unità immobiliare in esame e redatto il verbale di sopralluogo (cfr. all.to n.11). In seguito al sopralluogo, è verificato, e si afferma, che il cespite oggetto della presente perizia, è classificato presso il N.C.E.U. come segue:

- 15. appartamento in Biancavilla, via Leone, posto al piano terra, composto da tre vani ed accessori. N.C.E.U. del Comune di Biancavilla al foglio 40, particella 6495, sub. 1, piano T., cat. A4, classe 2, vani 4, rendita catastale Euro 99,16 (cfr. all.to 19);**

23

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



Confini: L'immobile oggetto di procedura confina a sud, sud-ovest con via Leone, a nord, nord-est con proprietà di terzi, salvi migliori e più esatti confini.

Immobile B – Intero fabbricato v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)

Il cespite in esame è costituito da un fabbricato indipendente su due elevazioni ed è ubicato in viale Europa nn. 54-56 del comune di Biancavilla (CT) (cfr. all.to n.2, FOTO 1, FOTO 2, FOTO 3).

Si tratta di un'area centrale, urbanizzata e prevalentemente residenziale, che, pur interessando il tessuto storico del comune di Biancavilla, è, tuttavia, interessata da una viabilità scorrevole con possibilità di parcheggio sufficiente. Il fabbricato oggetto di esecuzione è stato interessato, in tempi recenti, da una ristrutturazione con ampliamento in sopra elevazione e, allo stato attuale, è sede di un'attività commerciale di Bar. In sede di sopralluogo, il CTU ha avuto modo di verificare la regolarità urbanistica dello stabile confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia prot.n. 26583/2011 del 17/11/2011 P.E. n. 50/2011, rilasciata in data 08/03/2012 e l'autorizzazione edilizia prot.n. 15570/2013 del 24/07/2013 P.E. n.23/2013 Aut (SUAP), rilasciata in data 23/09/2013 concernente i lavori di variante al progetto approvato di cui alla P.E. 50/2011.

L'altezza interna dell'appartamento è di cm 275. L'orientamento è sufficientemente favorevole per tutti gli ambienti e ciò vale anche per il grado di luminosità. Tutti gli ambienti sono dotati di affaccio esterno mediante porte -finestre e balconi.

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 riscaldamento da verificare ai fini dell'accertamento di conformità alle vigenti norme.

Le condizioni di manutenzione si possono in generale definire normali,

In sede di sopralluogo il sottoscritto CTU ha eseguito il rilievo dell'unità immobiliare in esame e redatto il verbale di sopralluogo (cfr. all.to n.11). In seguito al sopralluogo, è verificato, e si afferma, che il cespite oggetto della presente perizia, è classificato presso il N.C.E.U. come segue:

- 16. intero fabbricato su due elevazioni fuori terra, adibito ad attività commerciale in Biancavilla (Ct), viale Europa, 54,56, posto ai piani terra, primo e secondo. N.C.E.U. del Comune di Biancavilla al foglio 40, particella 3343, su. 1, piano T. -1-2, cat. C1, classe 3, mq. 86, rendita catastale 832,32 (cfr. all.to 20);**



Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Confini: Gli immobili oggetto della procedura confinano a nord, nord-est, nord-ovest con proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura, a sud, sud-ovest con v.le Europa, a sud, sud-est con via Africa.

- s) + 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% per entrambi gli immobili.

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 similari, ubicati nella medesima zona, dei quali siano noti i prezzi di vendita attuali o recenti.

25

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

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 A

<i>Ambienti</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coeff. di omogeneizzazione (%)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>
Appartamento	100.00m ²	100	100.00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			100.00 m²

Unità immobiliare B

<i>Ambienti</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coeff. di omogeneizzazione (%)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>
Locali piano Primo	51.00 m ²	100	51.00 m ²
Locali piano Secondo	51.00 m ²	50	51.00 m ²
Balcone piano Secondo	14.00 m ²	50	7.00 m ²
Terrazzo Copertura	51.00 m ²	50	25.50 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			134.50 m²

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/3 (abitazioni di tipo economico). 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):

Immobile A

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: BIANCAVILLA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO :VIE -VITTORIO EMANUELE III - LORENZO-COLLEGIO-INNESSA-MONGIBELLO-PACINI-ETNEA-AFRICA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	920	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	520	L	1,2	1,8	L
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	550	800	L	2,3	3,4	L

Immobile B

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: BIANCAVILLA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO :VIE -VITTORIO EMANUELE III - LORENZO-COLLEGIO-INNESSA-MONGIBELLO-PACINI-ETNEA-AFRICA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	500	L	1,5	2,4	L
Negozi	OTTIMO	650	1050	L	4,2	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.

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

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 denominato **"Immobile A"**:

$$K = (K1 + 3K2) / 4 = (0.5 + 3 \cdot 0.2) / 4 = 0.275$$

valore norm. unit = 350,00 €/mq + (520,00 €/mq - 350,00 €/mq) x 0.275 = 350,00 €/mq + 46.75 €/mq = **396,75 €/mq**

Per l'immobile denominato "Immobile A" detto valore si arrotonda ad un prezzo unitario mq pari a: 400,00 €/mq.

Per quanto riguarda, invece l'immobile denominato **"Immobile B"**:

$$K = (K1 + 3K2) / 4 = (0.5 + 3 \cdot 0.2) / 4 = 0.275$$

valore norm. unit = 650,00 €/mq + (1050,00 €/mq - 650,00 €/mq) x 0.375 = 650,00 €/mq + 110,00 €/mq = **760,00 €/mq**

Per l'immobile denominato "Immobile B" detto valore si arrotonda ad un prezzo unitario mq pari a: 800,00 €/mq.

Cespite	Valore di mercato medio unitario (€/mq)	Sup. Commerciale (mq)	Valore (€)
Immobile A	400,00	100.00 m²	40.000,00
Immobile B	800,00	134.50 m²	107.600,00

Nel caso in esame, lo scrivente C.T.U. ritiene detta stima adeguata alle condizioni degli immobili 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

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

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 (R_n), per il saggio di capitalizzazione (r):

$$V = R_n / r$$

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

$$(R_n) = RL - S$$

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

Cespite	R_m (€/mese)	Reddito lordo annuale	(€/anno)
Immobile A	$R_m = \text{€/mq } 1,5 \times 100,00 \text{ mq} = \text{€/mese } 150,00$	$R_L = \text{€/mese } 150,00 \times 12 =$	1.800,00
Immobile B	$R_m = \text{€/mq } 5,0 \times 134,50 \text{ mq} = \text{€/mese } 672,50$	$R_L = \text{€/mese } 672,50 \times 12 =$	8.070,00

Per ottenere il Reddito netto annuo (R_n) dell'immobile in oggetto si devono sottrarre le spese in detrazione, che si pongono pari a:

$$S = 30 \% (RL)$$

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

Cespite	Reddito netto annuo	(€/anno)
Immobile A	$1.800,00 \times 0,7 =$	1.260,00
Immobile B	$8.070,00 \times 0,7 =$	5.650,00

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 S. Agata Li Battiati 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.

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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	± 1,8%
	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 3,50%, 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

30

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

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)

Immobile A

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Proposte da Orefice	Aggiunte	Detrazioni	Motivazione
Caratteristiche posizionali intrinseche				
Centralità dell'ubicazione	± 0,22%	0,00%	0,12%	Sufficiente
Presenza di attrezzature collettive	± 0,28%	0,14%	0,00%	Scarsa
Ambiente esterno	± 0,22%	0,10%	0,00%	Scarso
Inquinamento ambientale/verde privato	± 0,80%	0,40%	0,00%	Inquinamento medio
Disponibilità parcheggi	± 0,60%	0,00%	0,30%	Scarsa disponibilità di spazi
Caratteristiche posizionali estrinseche				
Panoramicità	± 0,36%	0,15%	0,00%	Scarsa
Prospicienza e luminosità	± 0,2%	0,00%	0,10%	Scarsa
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08%	0,00%	0,08%	Intero fabbricato
Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni	± 0,06%	0,03%	0,00%	Scarso
Caratteristiche intrinseche				
Grado di finiture interne ed esterne	± 0,06%	0,00%	0,03%	Sufficienti
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%	0,00%	0,03%	Sufficienti
Età edificio	± 0,10%	0,00%	0,10%	Oltre di 15 anni
Caratteristiche Produttive				
Possibilità dilazione pagamenti	± 0,10%	0,00%	0,10%	
Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	± 0,10%	0,00%	0,00%	No
Totale		+0.82%	-0.86%	-0.03%

Il saggio specifico di capitalizzazione

Si ottiene come segue: saggio medio 4,00% - 0,03% = 0,039 e, pertanto si conferma

saggio medio 4.00%

Immobile B

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Proposte da Orefice	Aggiunte	Detrazioni	Motivazione
---	---------------------	----------	------------	-------------

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Caratteristiche posizionali intrinseche				
Centralità dell'ubicazione	± 0,22%	0,00%	0,12%	Sufficiente
Presenza di attrezzature collettive	± 0,28%	0,28%	0,00%	Scarsa
Ambiente esterno	± 0,22%	0,22%	0,00%	Scarso
Inquinamento ambientale/verde privato	± 0,80%	0,80%	0,00%	Inquinamento medio
Disponibilità parcheggi	± 0,60%	0,00%	0,30%	Media disponibilità di spazi
Caratteristiche posizionali estrinseche				
Panoramicità	± 0,36%	0,00%	0,20%	Discreta
Prospicienza e luminosità	± 0,2%	0,00%	0,20%	Discreta
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08%	0,08%	0,00%	Intero fabbricato
Dimensione non ordinaria di spazi interni ed esterni	± 0,06%	0,00%	0,03%	Adeguati
Caratteristiche intrinseche				
Grado di finiture interne ed esterne	± 0,06%	0,00%	0,03%	Sufficienti
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%	0,00%	0,06%	Scarso
Età edificio	± 0,10%	0,00%	0,10%	Meno di 10 anni
Caratteristiche Produttive				
Possibilità dilazione pagamenti	± 0,10%	0,00%	0,10%	
Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	± 0,10%	0,00%	0,10%	SI
Totale		+1.09%	-1.10%	-0,01%

Il saggio specifico di capitalizzazione

Si ottiene come segue: saggio medio 4,00% - 0,01% = 0,040 e, pertanto si conferma

saggio medio 4,00%

Determinato il saggio di capitalizzazione si stima il valore di mercato degli immobili come rapporto tra il reddito annuale netto ed il saggio di capitalizzazione come sopra determinati.

Cespite	$V = R_n / r$	Valore €	Valore arrotondato €
Immobile A	1.260,00/0.04	31.500,00	32.000,00
Immobile B	5.650,00/0.04	141.250,25	141.000,00

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

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

media aritmetica. Tenendo conto della riduzione del prezzo stimato per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto espresso nella misura del 20% del valore stimato si ottiene il seguente valore di stima:

Cespite	Stima per Comporazione	Stima per Capitalizzaz.	Valore di Stima medio	Riduzione 15%	Spese per regolarizzaz. Urbanistica	Valore di Stima Finale Arrotolato
Immobile A	€ 40.000,00	€ 31.500,00	€ 35.750,00	€ 30.387,50	€ 5.000,00	€ 25.500,00
Immobile B	€ 107.600,00	€ 141.000,00	€ 124.300,00	€ 105.655,00	—	€ 105.000,00

- 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.

Immobile A – Casa Terrana sita in via Leone, Biancavilla (CT)

Si rappresenta l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto.

Immobile B – Intero fabbricato v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)

Si rappresenta l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto.

- 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 1, all.to 2).

- 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.

Immobile A – Casa Terrana sita in via Leone, Biancavilla (CT)

Le quote di proprietà colpite dall'atto di pignoramento investono per intero la proprietà del bene e pertanto non si rende necessario alcun progetto di divisione.

Immobile B – Intero fabbricato v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)

33

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Le quote di proprietà colpite dall'atto di pignoramento investono per intero la proprietà del bene e pertanto non si rende necessario alcun progetto di divisione.

- 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 dividende, in modo che le porzioni dell'altro dividende possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Non sono presenti più beni pignorati in quota.

CONCLUSIONI

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

Cespiti	Valore di Stima Finale
Immobile A - Casa Terrana sita in via Leone, Biancavilla (CT)	€ 25.500,00
Immobile B - Intero fabbricato v.le Europa 54-56, Biancavilla (CT)	€ 106.000,00

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

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 Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, lunedì 6 giugno 2022

Timbro e firma
dott. ing. Marina Pappalardo

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu