
ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sesta Sezione Civile

Sezione Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 572/2022 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione - Dott.ssa M. Angela CHISARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Parte ricorrente (Creditore):

(omissis)

Parte debitrice (Esecutati):

(omissis)

Esperto per la stima:

dott. Ing. Caterina Dipollina

Via Caduti del Lavoro 46

95030 – Gravina di Catania



PREMESSA.....	3
CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	6
RISPOSTA AI QUESITI	7
IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE IN TRECASTAGNI, VIA MICHELE AMARI n. 12	7
QUESITO “a”	7
QUESITO “b”	8
QUESITO “c”	8
QUESITO “d”	9
QUESITO “e”	9
QUESITO “f”	9
QUESITO “g”	10
QUESITO “h”	11
QUESITO “i”	11
QUESITO “j”	12
QUESITO “k”	12
QUESITO “l”	13
QUESITO “m”	17
QUESITO “n”	19
QUESITO “o”	19
QUESITO “p”	19
QUESITO “q”	20
CONCLUSIONI	21
ELENCO DEGLI ALLEGATI	22



La scrivente dott. Ing. Caterina DIPOLLINA, con studio in Gravina di Catania (CT) via Caduti del Lavoro n. 46, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania alla posizione n. A 4659 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania alla posizione n. 1196, in data 08/05/2024 veniva nominata, dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa M. Angela CHISARI, esperto per la stima dei beni pignorati relativi alla Procedura Esecutiva n. 572/2022 R.G.Es, promossa dal creditore precedente nei confronti del debitore esecutato.

La suddetta nomina veniva notificata alla scrivente a mezzo pec in data 10/05/2024.

La scrivente avendo accettato l'incarico estraeva fascicolo processuale dal portale dei servizi telematici del Tribunale di Catania (www.pst.giustizia.it) e in data 14/05/2024 prestava Giuramento di rito in modalità telematica.

In sede di nomina venivano affidati alla scrivente i seguenti quesiti:

In sede di nomina venivano affidati alla scrivente i seguenti 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 precedente;
- 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. verifichi, inoltre, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali allegandole in quota
- k. 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**).
- l. 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;

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

n. *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;*

o. *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;*

p. *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;*

q. *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'apportionamento 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.

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

La scrivente Ing. Caterina Dipollina, in data 17/05/2024 a mezzo pec alla parte debitrice e alla parte creditrice comunicava l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso ai luoghi per il giorno 03/06/2024 alle ore 15.30, con invito alle parti a presenziare al sopralluogo (ALLEGATO 1.1).

Facendo seguito all'istanza del debitore esecutato del 31/05/2024 (ALLEGATO 1.2), la scrivente accoglieva la richiesta di rinvio del sopralluogo per giustificati motivi di salute, fissando la data di accesso ai luoghi per giorno 21/06/2024 alle ore 9.00 (ALLEGATO 1.3).

In data 21/06/2024 alle ore 9.00 la scrivente si è portata sui luoghi per l'inizio formale delle operazioni peritali, nello stesso giorno è stata effettuata la ricognizione dei luoghi, con rilievi metrici e fotografici, al termine è stato redatto verbale di sopralluogo (ALLEGATO 1.4).

In data 17/05/2024 è stata acquisita, presso l'Archivio Notarile, copia dell'atto di compravendita dell'immobile (ALLEGATO 3.1).

Mediante piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate venivano acquisite visure catastali (ALLEGATO 2.2), planimetria catastale e allegato planimetrico (ALLEGATO 2.1). Inoltre veniva effettuata sempre mediante piattaforma SISTER ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.3).

In data 03/06/2024 inoltrava istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecastagni (protocollo 14628 del 03/06/2024) per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento.

Il suddetto Ufficio fissava un appuntamento con la scrivente per giorno 07/08/2024.

Durante l'accesso agli atti, è stata acquisita la documentazione urbanistica presente presso gli archivi dell'UTC di Trecastagni.

In possesso di tutti i dati, ultimati tutti gli adempimenti e accertamenti necessari la scrivente risponde ai quesiti posti e presenta la propria relazione tecnica di consulenza.

QUESITO "a"

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

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e dagli accertamenti condotti risulta che il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 572/2022, costituisce un unico lotto ed è composto da:

un appartamento al piano terra e locali a piano seminterrato con annesso garage sito nel Comune di Trecastagni (CT).

L'accesso all'appartamento di piano terra avviene dalla Via Michele Amari 12.

L'accesso al garage di piano S1 avviene da corsia coperta carrabile attestata a nord del fabbricato.

Piano terra e piano seminterrato sono comunicanti a mezzo di scala interna.

Di pertinenza del bene pignorato sono due corti a livello di piano terra, una attestata a est del fabbricato e l'altra attestata a est ed ovest del fabbricato.

È individuato al N.C.E.U. del Comune di Trecastagni (CT) al foglio di mappa n. 18 particella 3064 sub. 1 piano terra e sub. 12 piano S1.

Il piano terra confina a nord, a sud, e a ovest con altra ditta, a est e sud con la Via Michele Amari, salvo terzi. Il piano seminterrato confina a nord con corsia garage, a sud, a est e ovest con terrapieno.

Dall'analisi della documentazione catastale e durante il sopralluogo è emerso che **la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto, ad eccezione della realizzazione di una scala interna che mette in comunicazione piano terra e piano seminterrato, e della realizzazione di due divisori finalizzati a disimpegnare rispettivamente il garage ed un vano a piano S1 (vedi allegato 4)**

I restanti dati catastali risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.



QUESITO "b"

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

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 30/08/2022 risultano sottoposti a pignoramento "gli immobili siti nel Comune di Trecastagni, contrada Sciara, Via Michele Amari snc e precisamente:

1 Appartamento posto al piano terra, composto da tre vani, accessori e pertinenziale corte, della superficie catastale di mq 120, confinante nell'insieme a sud con Via Michele Amari a nord, est e ovest con proprietà della (omissis) o suoi aventi causa salvo se altri, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 18, part. 3064 sub. 1;

2 Locale garage sito come sopra, posto al piano primo sottostrada, della superficie catastale di 94 mq, confinante nell'insieme a nord con proprietà di terzi e dagli altri lati con terrapieno, salvo se altri, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 18, part. 3064 sub. 12.

Detti immobili con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, salvi migliori e più esatti confini".

C'è corrispondenza tra atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione del 12/010/2022 registro generale n. 45968 registro particolare n. 35165.

Il pignoramento ha colpito la quota dei debitori eseguiti in ragione di 1/2 ciascuno.

QUESITO "c"

verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore eseguitato 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

Dalla consultazione delle visure catastali (ALLEGATO 2.2), dalla certificazione ipocatastale e dalla ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.3) risulta che gli immobili oggetto di pignoramento sono in testa ai debitori eseguitati in ragione di 1/2, pervenuti giusto atto di compravendita del 22/12/2003 notaio Fabrizio Grassi repertorio n. 93662/28068, trascritto il 23/12/2003 R.G. 52629 R.P.36957 da potere di E.M.I. Costruzioni s.r.l.

QUESITO "d"

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

Dall'esame delle visure catastali (ALLEGATO 2.2), dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, nonché dalla ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.3), relativamente alla provenienza dei beni, è stato possibile rilevare che gli immobili oggetto di pignoramento sono in testa ai debitori eseguiti in ragione di 1/2, pervenuti giusto atto di compravendita del 22/12/2003 notaio Fabrizio Grassi repertorio n. 93662/28068, trascritto il 23/12/2003 R.G. 52629 R.P.36957 da potere di E.M.I. Costruzioni s.r.l.

È stato espletato accesso documentale presso l'Archivio Notarile di Catania.

È stata estratta copia dell'atto di compravendita del 22/12/2003 (ALLEGATO 3.1).

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, nonché dalla ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.3) risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

QUESITO "e"

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

La documentazione presente agli atti e prodotta dalla scrivente risulta completa, pertanto è stato possibile redigere la perizia di stima.

QUESITO "f"

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

Dall'analisi della documentazione in atti, nonché dagli accertamenti e dalle indagini svolte dalla scrivente presso l'Ufficio Provinciale di Catania – Agenzia del territorio - Sezione di Pubblicità immobiliare (ALLEGATO 2.2), mediante il sistema SISTER, è risultato che sul bene oggetto di causa (sia per il sub.1 che per il sub 12), gravano le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) che verranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE del 23/12/2003 - Registro Particolare 9287 Registro Generale 52630
Pubblico ufficiale: NOTAIO Fabrizio Grassi Repertorio 93663/28069 del 22/12/2003
IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- ISCRIZIONE del 17/02/2005 - Registro Particolare 4487 Registro Generale 12140
Pubblico ufficiale: Montepaschi Se.ri.t. Servizio Riscossione Tributi
Repertorio 159896/2003 del 20/12/2004
IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73
- TRASCRIZIONE del 12/10/2022 – Reg. Particolare n. 35165 Reg. Generale n. 45968
Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di CATANIA – Repertorio 8214 del 30/08/2022
Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- ISCRIZIONE del 07/11/2023 - Registro Particolare 5415 Registro Generale 53969
Pubblico ufficiale: NOTAIO Fabrizio Grassi Repertorio 93663 del 22/12/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

QUESITO "g"

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

Il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 572/2022 è sito nel comune di Trecastagni (CT) - Via Michele Amari n. 12 (in Catasto Via M. Amari 14) piano terra e piano seminterrato.

Precisamente l'appartamento di piano terra è individuato al N.C.E.U. del Comune di Trecastagni al

foglio di mappa n. 18
particella 3064
sub. 1
categoria A/2,
classe 5, vani 6,
superficie catastale totale mq 120, totale escluse aree scoperte mq 103,
rendita catastale € 418,33.

Il locale di piano seminterrato è individuato al N.C.E.U. del Comune di Trecastagni al

foglio di mappa n. 18
particella 3064
sub. 12
categoria C/6,
classe 5,
consistenza 94 mq,
rendita catastale € 174,77.

Dall'analisi della documentazione catastale e durante il sopralluogo è emerso che la **planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto, ad eccezione della realizzazione di una scala interna che mette in comunicazione piano terra e piano seminterrato, e della realizzazione di due divisori finalizzati a disimpegnare rispettivamente il garage ed un vano a piano S1.**

In Catasto risulta ubicato in Via Michele Amari n. 14.

I restanti dati catastali risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

QUESITO "h"

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

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è inserito in particella satura urbanizzata con aree esterne di pertinenza (aree comuni non censibili) inferiori a mq 5.000, pertanto non è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica (rif. dell'art. 30 Comma 2 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001).

QUESITO "i"

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

Dalle indagini condotte dalla scrivente, dall'atto di compravendita del 22/12/2003 acquisito durante le operazioni peritali, dai certificati catastali, e in seguito all'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecastagni, è emerso che l'appartamento di piano terra e gli ambienti con annesso di piano S1, oggetti della procedura esecutiva, fanno parte di complesso residenziale di appartamenti in villa, edificato giusta Concessione Edilizia n. 4318 del 05/08/2002 e successiva variante in corso d'opera n. 47 del 27/08/2003 prot. 10837.

Per l'intero complesso edilizio è stato rilasciato certificato di abitabilità prot. 532 del 23/01/2004.

Dall'accesso agli atti e dal sopralluogo effettuato dalla scrivente risulta che l'appartamento di piano terra e i locali di piano S1 risultano conformi al progetto presentato e approvato, ad eccezione della realizzazione del collegamento tra piano terra e piano S1 mediante scala interna e della realizzazione a piano S1 di due pareti divisorie finalizzate ad una diversa distribuzione interna. Si rimanda all'allegato 4 (planimetria di sopralluogo) per una migliore identificazione delle opere realizzate in difformità al titolo autorizzativo.

QUESITO "j"

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

Per le opere realizzate in difformità al titolo autorizzativo (C.E. n. 4318 del 05/08/2002 e successiva variante in corso d'opera n. 47 del 27/08/2003 prot. 10837) non risultano alla data di accesso agli atti domande in sanatoria e/o somme da pagare a titolo di oblazione, né ordinanze di demolizione.

Per la regolarizzazione delle opere suddette l'aggiudicatario potrà presentare SCIA in sanatoria, previo pagamento di oblazione, oltre diritti di segreteria e spese per la regolarizzazione catastale e spese tecniche. Si stima un costo complessivo di €4.000,00 che verrà detratto dal valore dell'immobile.

QUESITO "k"

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).

Durante il sopralluogo è stato possibile appurare che l'immobile è occupato dai debitori esecutato.

In accordo a quanto stabilito dalle "RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV", si afferma che l'immobile risulta occupato dai debitori esecutati.

QUESITO "1"

*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 bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 572/2022 è composto da **un appartamento destinato a civile abitazione sito nel Comune di Trecastagni e locali di piano seminterrato con annesso garage.**

L'appartamento si sviluppa al piano terra, mentre al piano S1 è attestato un ampio locale, con annesso un piccolo vano, una lavanderia e un ripostiglio, comunicante con un garage.

Il compendio ha accesso dalla Via Michele Amari 12 (In Catasto Via Michele Amari 14).

L'appartamento di piano terra è individuato al N.C.E.U. del Comune di Trecastagni al foglio di mappa n. 18 particella 3064 sub. 1

categoria A/2, classe 5, vani 6,

superficie catastale totale mq 120, totale escluse aree scoperte mq 103,

rendita catastale € 418,33.

I locali di piano seminterrato sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Trecastagni al foglio di mappa n. 18 particella 3064 sub. 12

categoria C/6, classe 5,

consistenza 94 mq,

rendita catastale € 174,77.

La via Michele Amari è ubicata a circa 500 mt dal centro storico del Comune di Trecastagni (immagine 1) (immagine 2).

Il complesso immobiliare cui fa parte è di recente edificazione (primi anni 2000), giusta Concessione Edilizia n. 4318 del 05/08/2002 e successiva variante in corso d'opera n. 47 del 27/08/2003 prot. 10837.

Trattasi di appartamenti in villa, in particolare il lotto oggetto di pignoramento occupa parte di piano terra e piano seminterrato di un edificio di totali due piani fuori terra.

L'accesso pedonale all'appartamento, indipendente rispetto ai restanti appartamenti, avviene dal numero civico 12 della Via Michele Amari, mediante corte scoperta.

Un ulteriore accesso del tipo carrabile avviene in corrispondenza del piano S1 mediante corsia garage.

Il piano terra confina a nord, a sud e a ovest con altra ditta, a est e in parte a sud con la Via Michele Amari, salvo terzi. Il piano seminterrato confina a nord con corsia garage, a sud, a est e ovest con terrapieno.

La struttura portante è in cemento armato ordinario. Le tramezzature interne sono in laterizio. Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera. Il sistema oscurante avviene mediante persiane in legno. Le porte interne sono del tipo tamburato. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a metano del tipo autonomo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile e delle dotazioni impiantistiche è ottimo.

A detto immobile non sono riconducibili parti comuni condominiali e non sono attribuiti posti auto esclusivi.

Al fine della vendita è stato individuato un lotto unico (appartamento a piano terra e locali con annesso garage a piano seminterrato), così nel dettaglio composto:

PIANO TERRA

- INGRESSO SU SOGGIORNO/CUCINA (FO 4, FO 5)
- DISIMPEGNO (FO 6)
- CAMERA DA LETTO 1 (FO 7)
- BAGNO 1 (FO 8)
- CAMERA DA LETTO 2(FO 9)
- BAGNO 2 (FO 10)
- RIPOSTIGLIO/SOTTOSCALA SU PORTICO
- PORTICO EST (FO 2)
- CORTE EST (FO 1 FO 3)
- CORTE SUD EST (FO 11 FO 12)

PIANO SEMINTERRATO

- VANO 1(FO 13, FO 14)
- VANO 2 (FO 15)
- DISIMPEGNO (FO 16)
- LAVANDERIA (FO 17)
- RIPOSTIGLIO (FO 18)
- GARAGE (FO 19, FO 20)



Si accede da strada pubblica (Via Michele Amari 12) direttamente nella corte pertinenziale attestata ad est, mediante accesso pedonale.

Dalla corte pertinenziale attestata ad est, si accede al vano adibito a cucina/soggiorno mediante porta blindata. Nel citato vano cucina/soggiorno è ubicata la scala di collegamento al piano seminterrato. La suddetta scala è del tipo prefabbricato in ferro e legno. Dall'ambito cucina si accede alla corte di sud e ovest. Dal vano cucina/soggiorno si accede altresì al disimpegno, dove sono ubicati gli accessi alla camera da letto 1 dotata di bagno privato (bagno 1), alla camera da letto 2 e al bagno 2. Dalla scala interna di tipo prefabbricato si accede al piano seminterrato direttamente ad un ampio locale (vano 1). Dal vano 1 si accede al vano 2 e al piccolo disimpegno che separa lavanderia e ripostiglio. Sempre dal vano 1 si accede direttamente al garage, collegato quest'ultimo alla corsia esterna attestata a nord del fabbricato. I locali di piano seminterrato presentano finestre del tipo a bocca di lupo.

Tutti gli ambienti sono pavimentati in gres porcellanato.

Il bagno 1 è attrezzato con wc, lavabo, bidet. Il bagno 2 e la lavanderia sono attrezzati con wc, lavabo, bidet e doccia.

Il rivestimento delle pareti del bagno 1 e della lavanderia ha altezza pari a 2.00 ml, il rivestimento delle pareti del bagno 2 ha altezza pari a 1.20 ml, la zona cottura della cucina ha un rivestimento di ml 1.80.

L'altezza utile interna del piano terra e del piano seminterrato è di ml 2.90.

Gli ambienti sono intonacati con intonaco civile e tinteggiati con idropittura lavabile.

SUPERFICI NETTE

Le superfici nette sono specificate nella seguente tabella:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
PIANO TERRA	
INGRESSO SU SOGGIORNO/CUCINA	mq 28,40
DISIMPEGNO	mq 4,90
CAMERA DA LETTO 1	mq 15,60
BAGNO 1	mq 3,90
CAMERA DA LETTO 2	mq 18,50
BAGNO 2	mq 3,50
RIPOSTIGLIO/SOTTOSCALA SU PORTICO	mq 1,20
PORTICO EST	mq 5,30
CORTE EST	mq 24,50
CORTE SUD OVEST	mq 95,50
PIANO SEMINTERRATO	
VANO 1	mq 45,70
VANO 2	mq 7,20
DISIMPEGNO	mq 1,70
LAVANDERIA	mq 4,80
RIPOSTIGLIO	mq 5,00
GARAGE	mq 24,00



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata, in accordo al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, dalla sommatoria della superficie dei vani principali e accessori diretti, compreso dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore di cm 50.

Per il computo delle superfici dei muri esterni in comunione si è considerata una incidenza del 50% per spessore massimo di cm 25.

Per il ripostiglio sottoscala avendo quest'ultima rifiniture analoghe all'edificio principale e con accesso non diretto si è considerata una incidenza dell'60%.

Per il portico si è considerata una incidenza del 35%.

Per la corte scoperta (area di pertinenza di appartamento) si è considerata una incidenza del 15% applicabile per superfici fino a 25 mq, l'eccedenza è stata calcolata al 5%.

Per i locali di piano seminterrato, essendo direttamente collegati con il piano terra e avendo altezza interna maggiore di ml 2.40, si è considerata una incidenza del 35%.

Per il garage si è considerata un'incidenza del 60%, essendo collegato direttamente ai vani principali.

Per le caratteristiche generali dell'immobile non sono stati applicati coefficienti correttivi.

Alla luce di quanto sopra le superfici commerciali risultano:

Destinazione	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
PIANO SECONDO				
SOGGIORNO/CUCINA	mq 28,40	mq 27,30	100%	mq 27,30
DISIMPEGNO	mq 4,90	mq 5,40	100%	mq 5,40
CAMERA DA LETTO 1	mq 15,60	mq 17,20	100%	mq 17,20
BAGNO 1	mq 3,90	mq 4,30	100%	mq 4,30
CAMERA DA LETTO 2	mq 18,50	mq 20,40	100%	mq 20,40
BAGNO 2	mq 3,50	mq 3,90	100%	mq 3,90
RIPOSTIGLIO/SOTTOSCALA SU PORTICO	mq 1,20	mq 1,30	60%	mq 0,95
PORTICO EST	mq 5,30	mq 5,90	35%	mq 2,06
CORTE EST	mq 24,50	mq 24,50	15% - 5%.	mq 3,70
CORTE SUD OVEST	mq 95,50	mq 95,50	15% - 5%.	mq 7,30
PIANO SEMINTERRATO				
VANO 1	mq 45,70	mq 50,30	35%	mq 17,60
VANO 2	mq 7,20	mq 7,90	35%	mq 2,80
DISIMPEGNO	mq 1,70	mq 1,90	35%	mq 0,70
LAVANDERIA	mq 4,80	mq 5,30	35%	mq 1,85
RIPOSTIGLIO	mq 5,00	mq 5,50	35%	mq 1,90
GARAGE	mq 24,00	mq 26,40	60%	mq 15,80

Superficie commerciale mq 133,16

QUESITO "m"

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

Scopo della presente relazione estimativa è di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile alla data attuale

Si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Secondo la dottrina estimale per la determinazione di detto valore di mercato sono due i procedimenti da adottare, aventi come fondamento logico la comparazione: metodo diretto sintetico e metodo indiretto o analogico.

Nel caso in esame è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

La stima sintetica comparativa conduce "al più probabile valore di mercato" attraverso indagini rivolte ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello preso in esame in quanto a destinazione d'uso, ubicazione, età, tipologia costruttiva ed edilizia, condizioni d'uso e manutenzione, nonché stato di conservazione.

Il giudizio estimativo è stato espletato con modalità empiriche e con l'elaborazione critica a mezzo di confronto di dati e informazioni di carattere immobiliare assunte sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuti presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, sia da dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate nella medesima zona per immobili simili, sia da offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate, listini di mercato, ecc.

ANALISI DI STIMA:

✓ OSSERVATORIO IMMOBILIARE:

Dalla consultazione delle tabelle pubblicate dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'anno 2023 II semestre, per la ZONA PERIFERICA : VIE : A.REITANO - P.MATTARELLA - J.DA LENTINI - I.SVEVO - A.MUSCO - E.DE NICOLA - PAPA GIOVANNI XXIII - SALITA D, in cui ricade la Via Michele Amari, **per immobili a destinazione d'uso residenziale di tipo civile** in stato conservativo normale tipologia ville e villini il valore di mercato unitario risulta compreso tra 900,00 €/mq e 1.350,00 €/mq.

✓ OFFERTE DI VENDITA:

Sono state prese in considerazione un numero congruo di inserzioni di compravendita significative di immobili focalizzate sullo stesso "segmento di mercato", nelle medesime condizioni di conservazione, tipologia, caratteristiche costruttive, ecc.

COMPARABLES PER IL SEGMENTO DI MERCATO					
N.	Tipologia	Ubicazione	Prezzo	Superficie	Prezzo/mq
1	Villetta bifamiliare	Via Mazzini	€ 249.000	195 mq	1.276,00 €/mq
2	Villetta bifamiliare	Via Tiziano	€ 335.000	278 mq	1.205,00 €/mq
3	Villetta bifamiliare	Via Patti	€ 220.000	170 mq	1.294,00 €/mq
4	Villetta bifamiliare	Via Vittorio Emanuele	€ 200.000	146 mq	1.369,00 €/mq
5	Appartamento su due piani	Zona centrale	€ 150.000	119mq	1.260,00 €/mq
Valore medio unitario delle inserzioni					1.271,80 €/mq
Ragguaglio alea di contrattazione (15%)					1.081,03 €/mq

Il valore unitario medio delle inserzioni è stato ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita. Per quanto sopra è stato ritenuto opportuno applicare una detrazione pari al 15%, ricavando un valore unitario medio ragguagliato arrotondato pari a **€/mq 1.080,00**.

✓ VALORE MEDIO DI STIMA:

Dai valori ricavati dall'Osservatorio Immobiliare e dalle offerte di vendita sul mercato, si ricava il **valore medio di stima:**

$$V_{\text{medio di stima}} = \text{€/mq } (900,00 + 1.350,00 + 1.080,00) : 3 = 1.110,00 \text{ €/mq}$$

✓ DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE:

Essendo la superficie commerciale dell'immobile pari a 133,16 mq, si ottiene il più probabile valore di mercato pari a

$$V_{\text{mercato}} = \text{Valore medio di stima €/mq} \times \text{superficie commerciale mq}$$

$$V_{\text{mercato}} = \text{€ } 1.100,00/\text{mq} \times 133,16 \text{ mq} = \text{€ } 146.476,00$$

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

Eventuali spese per l'ottenimento della Concessione in Sanatoria (CILA/SCIA) **da detrarre**
€4.000,00

$$\text{Si ottiene} = \text{€ } = \text{€ } 146.476,00 - 4.000,00 = \text{€ } 142.476,00$$



Occorre altresì tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto.

Per il caso in esame si ritiene congrua una decurtazione in ragione del 15%

€ 142.476,00-15% = € 121.104,60

in cifra tonda € 121.100,00 (euro centoventunomilacento/00).

QUESITO "n"

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

Per le caratteristiche dell'immobile si procederà alla vendita in un unico lotto (appartamento di piano terra e locali con annesso garage di piano seminterrato)

QUESITO "o"

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;

Durante il sopralluogo di giorno 21 giugno 2024 è stato effettuato rilievo metrico e fotografico. Si allega documentazione fotografica e planimetria con i coni ottici (ALLEGATO 4).

Mediante il sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Ufficio provinciale di Catania è stata acquisita planimetria catastale dell'immobile (ALLEGATO 2.1).

QUESITO "p"

*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*

Il bene pignorato è in testa ai debitori esecutati che ne detengono la proprietà in ragione di 1/2 ciascuno. Non si è nel caso di bene indiviso.



QUESITO “q”

*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 procedente.

Non si è nel caso di applicazione del quesito “q”

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' 1/1 di Appartamento in villa (appartamento piano terra e sottostanti locali con annesso garage di piano seminterrato) in **Trecastagni (CT)**, con accesso dalla Via Michele Amari 12 (in Catasto Via Michele Amari 14).

L'appartamento di piano terra è individuato al N.C.E.U. del Comune di Trecastagni al foglio di mappa n. 18 particella 3064 sub. 1 categoria A/2, classe 5, vani 6, superficie catastale totale mq 120, totale escluse aree scoperte mq 103, rendita catastale € 418,33.

Il locale di piano seminterrato con annesso garage è individuato al N.C.E.U. del Comune di Trecastagni al foglio di mappa n. 18 particella 3064 sub. 12 categoria C/6, classe 5, consistenza 94 mq, rendita catastale € 174,77.

Superficie commerciale complessiva: 133,16 mq.

Valore a base d'asta: € 121.100,00 (euro centoventunomilacento/00).

Ritenendo con la redazione della presente perizia di avere espletato l'incarico di esperto del Giudice, avendo ottemperato allo svolgimento di accertamenti e verifiche di rito indispensabili per rispondere ai quesiti, la scrivente rimette la presente consulenza tecnica, unitamente agli allegati composti da elaborati prodotti e documenti acquisiti nel corso delle operazioni peritali.

Rimanendo in ogni caso a disposizione per eventuali chiarimenti, la scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata.

Gravina di Catania,

Il tecnico esperto per la stima
Dott. Ing. Caterina Dipollina
f.to digitalmente



- ALLEGATO 1 **SOPRALLUOGO**
- ALLEGATO 1.1 *Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo al debitore e al creditore*
- ALLEGATO 1.2 *Istanza di rinvio sopralluogo*
- ALLEGATO 1.3 *Comunicazione alle parti di rinvio del sopralluogo*
- ALLEGATO 1.4 *Verbale di sopralluogo del 21/06/24*
- ALLEGATO 2 **AGENZIA DELLE ENTRATE - CATASTO E ISPEZIONI IPOTECARIE**
- ALLEGATO 2.1 *Planimetria catastale F. 18 part. 3064 sub.1 e sub 12 ed elaborato planimetrico*
- ALLEGATO 2.2 *Visure storiche - F. 18 part. 3064 sub.1 e sub 12*
- ALLEGATO 2.3 *Ispezione ipotecaria per immobile F. 18 part. 3064 sub.1 e sub 12*
- ALLEGATO 2.4 *Nota di trascrizione pignoramento*
- ALLEGATO 3 **DOCUMENTI VARI**
- ALLEGATO 3.1 *Copia atto di compravendita*
- ALLEGATO 3.2 *Atti da UTC Trecastagni (CT)*
- ALLEGATO 4 **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA DI SOPRALLUOGO CON CONI OTTICI**

