

Tribunale Civile di Catania - Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Stima dei beni pignorati

Esecuzione Immobiliare n° 604/2022 R.Es.

Promossa da: **xxx**
nei confronti di: **xxx** (da Nota di Iscrizione a ruolo)
xxx (da Atto di pignoramento)

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Angela Chisari

Consulente Tecnico d'Ufficio dott. ing. Laura Santoro

Via Croce,100-Aci Catena (CT)
PEC laura.santoro@ingpec.eu
Tel. 320.8711329

INDICE

1. PREMESSA	4
2. OPERAZIONI PERITALI	6
Esame della documentazione depositata in atti e organizzazione delle operazioni peritali.	6
Controllo documenti depositati ex. art 567 c.p.c.	6
Altra documentazione acquisita o visionata:	7
Inizio operazioni peritali.	8
Svolgimento delle operazioni peritali.	8
Chiusura delle operazioni peritali.	8
3. RISPOSTE AI QUESITI DELLA PERIZIA	9
RISPOSTE AL QUESITO a)	9
RISPOSTE AL QUESITO b)	10
RISPOSTE AL QUESITO c)	11
RISPOSTE AL QUESITO d)	11
RISPOSTE AL QUESITO e)	12
RISPOSTE AL QUESITO f)	12
RISPOSTE AL QUESITO g)	14
RISPOSTE AL QUESITO h)	14
RISPOSTE AL QUESITO i)	14
RISPOSTE AL QUESITO k)	16
RISPOSTE AL QUESITO l)	17
RISPOSTE AL QUESITO m)	18
❖ Stima del valore dell'immobile	19

2

Dott. ing. Laura Santoro - ord. ing. CT n. A6230



❖ CONCLUSIONI

24

RISPOSTE AL QUESITO n)

24

❖ Lotto unico

25

RISPOSTE AL QUESITO o)

25

RISPOSTE AL QUESITO p)

25

RISPOSTE AL QUESITO q)

26

ELENCO ALLEGATI

26



1. PREMESSA

Con Decreto del 22/05/2024, notificato il 23/05/2024, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Angela Chisari incaricava la sottoscritta dott. ing. Laura Santoro, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6230 con studio in Aci Catena Via Croce,100 - PEC laura.santoro@ingpec.eu - di rispondere, in qualità di esperto per la stima degli immobili pignorati, ai 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 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 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 autorizzativo, 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 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 del'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 demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ed opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

l. elenchi ed **individuati 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 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. alleghi 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, indicando, 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano

formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore 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 precedente.

In data 27/05/2024 la scrivente prestava il giuramento di “*bene e fedelmente procedere alla stima dei beni pignorati*”, il cui verbale veniva depositato telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale, e acquisiva copia in formato digitale della documentazione relativa al Procedimento di cui trattasi.

2. OPERAZIONI PERITALI

Esame della documentazione depositata in atti e organizzazione delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali hanno compreso un attento esame della seguente documentazione:

- ✓ Decreto di nomina dell’Esperto per la stima di immobili;
- ✓ Nota di trascrizione del pignoramento del 29/09/2022;
- ✓ Certificazione notarile ai sensi dell’Art. 567 C.P.C del 17/10/2022;
- ✓ Nota di accompagnamento per l’iscrizione a ruolo di una Procedura di espropriazione immobiliare;
- ✓ Raccomandazioni generali per l’attività di Esperto per la stima di immobili.

Si osserva che¹:

- la Nota di accompagnamento per l’iscrizione a ruolo della Procedura di espropriazione immobiliare di cui trattasi riporta come soggetto contro - xxx - Persona Fisica – nata il xxxx a Catania – C.F. xxx.
- l’altra documentazione allegata alla procedura o acquisita riporta il nome di xxx nata il xxx a Catania - C.F. xxx.

Controllo documenti depositati ex. art 567 c.p.c.

Dal controllo relativo alla completezza e correttezza della documentazione di cui all’art. 567 del c.p.c. è emerso che la stessa risultava completa con la presenza della certificazione notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari rilasciata in data 17/10/2022 dal dott. Marco Cannizzo, Notaio in Catania.

¹ Quanto osservato è stato segnalato al procuratore del creditore precedente

Altra documentazione acquisita o visionata:

- mediante richiesta al competente Ufficio del Comune di Acireale, è stata acquisita copia dei titoli abilitativi alla costruzione dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato e stralcio degli elaborati grafici del relativo progetto;
- mediante richiesta alla Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catania – Territorio - Servizi Catastali, sono state acquisite visure storiche e planimetria relative all'immobile oggetto di perizia (cfr. ALLEGATO 2);
- mediante richiesta al dott. xxx, Notaio in Acireale:
 - ✓ è stata acquisita la copia dell'Atto di compravendita del 17/05/xxx ai rogiti del medesimo Notaio, Rep. n.xxx- Racc. n. xxx, Registrato ad Acireale il 03/06/xxx al n. 9xxx- Trascritto c/o la Conservatoria di Catania il 18/05/1996 ai nn. 1xxx;
 - ✓ è stata acquisita la copia dell'Atto di Convenzione matrimoniale per separazione dei beni e Costituzione di fondo patrimoniale ai rogiti del medesimo Notaio, Rep. n.9xxx- Racc. n. xxx, Registrato ad Acireale il 17/06/xxx al n. 7xxx - trascritti c/o la Conservatoria di Catania il xx/1998 rispettivamente ai nn. xxx/xxx e xxx/xxx;
- mediante richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catania – Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 07/09/2024 è stata effettuata l'ispezione ipotecaria relativa all'immobile oggetto di perizia e acquisita la seguente documentazione relativa alle:
 - ✓ formalità presenti nel ventennio antecedente alla data del pignoramento (23/09/2022) (cfr. ALLEGATO 3):
 - A)** Nota di Trascrizione del 29/09/2022 ai nn. xxx/xx dell'*Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di pignoramento immobili* - emesso dal Tribunale di Catania il 23/09/2022 repertorio xxx;
 - B)** Nota di Iscrizione del 03/05/2022 ai nn. xx/xx, dell'*Atto Giudiziario di Ipoteca giudiziale* – derivante da sentenza di condanna del 15/01/2018 – Corte D'Appello di Catania.
 - ✓ formalità presenti prima del ventennio antecedente alla data del pignoramento (23/09/2022) (cfr. ALLEGATO 3):
 - C) Nota di trascrizione del 06/06/xx ai nn.xx/xx dell'*Atto Esecutivo Cautelare -Verbale di pignoramento immobili* – Pubblico Ufficiale Tribunale di Acireale, repertorio xx del 09/05/xx, con annotazione "Restrizione di beni" presentata il 27/03/xx ai nn. xx/xx;
 - D) Nota di trascrizione del 12/03/2002 ai nn.xx/xx - Pubblico Ufficiale Tribunale di Acireale, repertorio xx del 28/02/xx- Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione – Ulteriori informazioni: Si chiede la revoca dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale rogato da Notar xx in data 10/06/xx e trascritto l'1/07/1998 ai nn.xx/xx - Relativo a xxx; nonché l'atto di costituzione di fondo patrimoniale rogato da Notar xxx in data 20/09/xx e trascritto il 26/09/xxx ai nn.xx/xx - Relativo a xxx;

E) Nota di trascrizione del 01/07/xx ai nn.xx/xx dell'Atto tra vivi – Costituzione fondo patrimoniale – Pubblico Ufficiale Dr. xx xx repertorio xx/xx del 10/06/xx;

F) Nota di trascrizione del 01/xx/1998 ai nn.xx/xx dell'Atto tra vivi – Convenzione matrimoniale di separazione dei beni – Pubblico Ufficiale Dr. xxx repertorio xx/xx del 10/06/1998;

G) Nota di trascrizione del 18/05/1996 ai nn.xx/xx dell'Atto tra vivi – Compravendita – Pubblico Ufficiale Dr. xxx repertorio xx del 17/05/xx;

H) Nota di Iscrizione del 18/05/1996 ai nn. xx/xx, Ipoteca volontaria – derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato – Non sono presenti formalità successive nelle quali la nota è formalità di riferimento.

Inizio operazioni peritali.

L'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo fissato per il giorno 26/06/2024 è stato comunicato alle parti nei termini previsti ed in particolare (cfr. ALLEGATO 5):

- giorno 10/06/2024 a mezzo pec all'Avv. xxx per la debitrice **SIG.RA xxx**;
- giorno 10/06/2024 a mezzo pec all'Avv. xx per il creditore procedente **xxx**;
- giorno 11/06/2024 a mezzo lettera raccomandata A/R, all'altro debitore, **SIG. xxx**).

[NOTA: Alla comunicazione inviata alla Parte eseguita è stato allegato il documento, predisposto dal Tribunale di Catania, contenente le "Avvertenze per il debitore"].

Giorno 26/06/2024, dalle ore 17:00, la sottoscritta effettuava il sopralluogo nell'immobile pignorato (cfr. ALLEGATO 6).

Svolgimento delle operazioni peritali.

Durante lo svolgimento della perizia, oltre al sopralluogo ed ai rilievi fotografici e planimetrici effettuati presso l'immobile da periziare, sono state eseguite ricerche presso l'Agenzia delle Entrate; inoltre sono stati consultati gli annunci delle Agenzie immobiliari, per acquisire informazioni in merito all'andamento del mercato immobiliare nella zona dove è situato l'immobile pignorato.

Chiusura delle operazioni peritali.

Dopo un attento esame degli atti e dei documenti di cui al presente Procedimento e tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali, con riguardo ai rilievi tecnici, alle verifiche urbanistiche, ipotecarie e catastali, nonché all'andamento dei prezzi presenti nel mercato immobiliare, con la redazione del presente rapporto di stima, comprendente la risposta ai vari quesiti posti con il Decreto di nomina, si è proceduto alla chiusura delle operazioni peritali inviando alle parti, come attestato in ALLEGATO 11, copia della presente perizia per eventuali osservazioni o rilievi. In particolare si riferisce che: i valori stimati per gli immobili, con le relative considerazioni, sono indicati al paragrafo m); le modalità ritenute opportune per la vendita, con le relative considerazioni, sono indicate al paragrafo n).

3. RISPOSTE AI QUESITI DELLA PERIZIA

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;

RISPOSTE AL QUESITO a)Identificazione dei beni pignorati e coerenze.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile:

1) Appartamento ubicato nel Comune di Acireale via Nazionale Mangano n. 26 – Edificio B - Interno 2 – Piano Terra.

Dalla visura catastale effettuata in data 26/06/2024 risulta censito, al catasto Fabbricati del Comune di Acireale, in Ditta a xxx (per la proprietà di ½) e xxx (per la proprietà di ½), come di seguito specificato:

Dati catastali:

COMUNE DI ACIREALE							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	619	xx	A/2	6	6,5 vani	Totale: 146 m ² - Totale: 138 m ² (Totale escluse aree scoperte)	Euro 402,84
Via Nazionale Mangano n.26 - Edificio B - Interno 2 - Piano T							

Dati derivanti da:

- Variazione Toponomastica del 10/11/2020 pratica n. xxx in atti dal 10/11/2020;
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 (Dati relativi alla planimetria - presentazione del 07/09/1995 - prot. n. xxxx)
- Classamento del 07/09/1995 in atti dal 11/07/1997 (n. xx.1/1995);
- Costituzione del 07/09/1995 in atti dal 11/07/1997 (n. xx/1995);

Storia degli intestati:

- dal 17/05/1996 - derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 17/05/1996 - Notaio xxx Sede Acireale (CT) - Repertorio n. xx – Compravendita Voltura n.xx /1996 in atti dal 07/05/1999
Intestato: n.1 xxx nato a Catania il 03/10/1967 - Diritti reali: proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;
Intestato: n.2 xxx nata a Catania il 06/06/1970 - Diritti reali: proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;
- dal 07/09/1995 al 17/05/1996 - derivante da costituzione del 07/09/1995 - in atti dal 11/07/1997 (n. xx/1995);
Intestato: n.1 xxx (CF xxx) - Diritti reali: proprietà per 1/1.

Coerenze (cfr. ALLEGATO 7).

Dal sopralluogo effettuato si rileva che l'unità immobiliare di cui trattasi fa parte di un complesso edilizio per civili abitazioni, costituito nel suo insieme da due distinti corpi di fabbrica (l'edificio **A**, prospiciente la via Nazionale Mangano e l'edificio **B**, quello retrostante) e consiste in un appartamento posto nell'edificio **B**, al piano terra (prima elevazione oltre il piano garage).

L'immobile è accessibile dal cancello ubicato al civico n. 26 della via Nazionale Mangano percorrendo il cortile dal quale si accede ad un ulteriore portoncino ed alla scala condominiale. La porta d'ingresso all'appartamento è posta a sinistra del pianerottolo, salendo le scale.

L'unità immobiliare risulta composta da un ingresso, un corridoio, n.4 vani, un ampio locale cucina- soggiorno, due locali ripostiglio, un locale WC, un locale lavanderia e due ballatoi aggettanti (uno sul lato est e l'altro sul lato ovest, quest'ultimo chiuso a veranda).

L'appartamento confina a nord e ad est con area libera su spazio condominiale, a sud con appartamento di altra ditta e vano scala.

Dall'atto di compravendita dell'immobile di cui trattasi si rileva che nell'area destinata a parcheggio (di proprietà del venditore) sono stati individuati numero sette posti macchina, uno per ciascuna unità abitativa dell'edificio, mediante apposita numerazione già apposta in loco (da sud a nord in senso crescente) e che pertanto all'unità immobiliare venduta viene assegnato il posto macchina distinto con il **n. tre** (a partire da sud).

Si osserva che:

- ✓ la planimetria catastale non rappresenta correttamente la suddivisione degli spazi interni all'appartamento;
- ✓ dalla visura storica catastale l'immobile risulta in ditta a xxx e xxx, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di comunione dei beni come da atto di compravendita del 17/05/xxx;
- ✓ in data 10/06/xxx, con atto di convenzione matrimoniale per separazione dei beni - Pubblico Ufficiale Dr. xxxx - repertorio xx/xx -Trascritto il 01/07/xxx ai nn.xxx/xx, i coniugi xxx e xxx convengono il mutamento del regime di comunione legale tra di loro instauratosi in dipendenza del matrimonio e scelgono di instaurare il regime di separazione dei beni.

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;

RISPOSTE AL QUESITO b)

Estremi dell'atto di pignoramento.

L'atto di pignoramento del 23/09/2022 relativo alla presente Esecuzione Immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Catania - Servizio di Pubblicità

10

Dott. ing. Laura Santoro - ord. ing. CT n. A6230

immobiliare in data 29/09/xx (Presentazione n.46 - Registro generale n.xx – Registro particolare n.xx) **a favore** di xxx, Codice fiscale xx -
contro xxx per il diritto di proprietà di ½ e xxx per il diritto di proprietà di ½, dell'Unità negoziale n.1 costituita dal seguente immobile:

Immobile - Censito al N.C.E.U.- Comune A028 Acireale - Foglio 11 - Particella 619 - Subalterno xx - Natura: A/2 Abitazione di tipo civile - Consistenza 6,5 vani - Indirizzo Via Nazionale Mangano n. 26 - Interno 2 - Piano T.

Si rileva che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti. Il pignoramento ha colpito l'intera quota spettante ai debitori.

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 acquistata 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 dubbi;

RISPOSTE AL QUESITO c)

Dalla ispezione dei registri immobiliari (effettuata in data 07/09/2024), dalla visura catastale effettuata il 26/06/2024) e dall'Atto di compravendita del bene del 17/05/1996, (cfr. ALLEGATI 2 - 3) risulta che:

l'unità immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva, appartiene agli esecutati, sig. xxx, per il diritto di proprietà di ½ ed alla sig.ra xxx per il diritto di proprietà di ½ per averla acquistata, in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita del 17/05/1996.

Come precisato rispondendo al precedente quesito a), in data 10/06/1998, viene stipulato *da parte dei coniugi xxx e xxx* l'Atto di "Convenzione matrimoniale di separazione dei beni" (ai rogiti del dott. xxx, Notaio in Acireale, n. repertorio xx/xx - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania - Presentazione n.xx 01/07/1998 - Reg. generale n.xx – Reg. particolare n.xx) (cfr. ALLEGATO 3).

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,

RISPOSTE AL QUESITO d)

Accertamento della provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Dalla ispezione dei registri immobiliari (effettuate in data 07/09/2024), dalla visura catastale effettuata il 26/06/2024) e dall'Atto di trasferimento del bene, (cfr. ALLEGATI 2 - 3) risulta che:

l'immobile pignorato, Censito al N.C.E.U.- Comune A028 Acireale - Foglio 11 - Particella 619 - Subalterno xx - Natura: A2 Abitazione di tipo civile - Consistenza 6,5 vani - Indirizzo Via Nazionale Mangano n. 26 - Interno 2 - Piano T.

- ✚ è pervenuto ai coniugi, sig. **xxx E xxx** per averlo acquistato, congiuntamente e indivisamente, in virtù dell'atto di compravendita del 17/05/1996, ai rogiti del dott. xx, Notaio in Acireale, repertorio n. xx- raccolta n. xx, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 18/05/1996 ai nn. xx/xx, dalla xx con sede in Acireale via Nazionale n. xx codice fiscale e partita iva n.xx nella qualità di società costruttrice dell'immobile (cfr. ALLEGATO 3).

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;

RISPOSTE AL QUESITO e)

La documentazione prodotta dal creditore, unitamente a quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare), ha consentito di procedere ad un completo accertamento.

Si osserva che²:

- la Nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo della Procedura di espropriazione immobiliare di cui trattasi riporta come soggetto contro - xxx - Persona Fisica - nata il 06/xx/1970 a Catania - C.F. xxx.
- l'altra documentazione allegata alla procedura o acquisita riporta il nome di xxx nata il 06/xxx/xxx a Catania - C.F. xxx.

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.

RISPOSTE AL QUESITO f)

Accertamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla ispezione dei registri immobiliari (effettuate in data 07/09/2024), per l'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

- ✓ **NOTA DI ISCRIZIONE.** Reg. gen. n. xx Reg. part. n. xx. Presentazione n. xx del 03/05/2022.

GENERALITÀ

DATI RELATIVI AL TITOLO:

² Quanto osservato è stato segnalato al procuratore del creditore procedente

Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare n. 604/2022 R.Es



DESCRIZIONE: Atto Giudiziario
DATA: 15/01/xx
N. REPERTORIO: xx/xx
PUBBLICO UFFICIALE :Corte d'Appello di Catania
SEDE: Catania

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA:

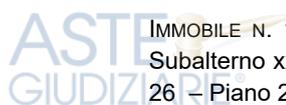
SPECIE: Ipoteca Giudiziale
DERIVANTE DA: Sentenza di condanna
CAPITALE: € xxx

ALTRI DATI: Non SONO PRESENTI NELLA SEZ. D PARTI LIBERE RELATIVE A SEZIONI A, B, e C

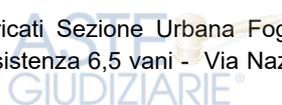
RICHIEDENTE AVV. CARMELO FARACI

IMMOBILI

UNITÀ NEGOZIALE N.1



IMMOBILE N. 1: Comune A028 – Acireale - Catasto Fabbricati Sezione Urbana Foglio 11 - Particella 619 - Subalterno xx - NATURA A2 - Abitazione di tipo civile – Consistenza 6,5 vani - Via Nazionale Mangano n. civico 26 – Piano 2.



SOGGETTI

A FAVORE: **xxx** - SEDE: Aci Castello - CF.xxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

CONTRO:

SOGGETTO N.1: **xxx**, nato il xx/xx/1967 a Catania - C.F. xxx Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota 1/2.

SOGGETTO N.2: **xxx**, nata il xx/xx/1970 a Catania - C.F. xxx Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota 1/2.

Si osserva che: la Nota di iscrizione di cui sopra riporta in modo non corretto il piano dell'immobile: Piano 2 anziché Piano T.



✓ NOTA DI TRASCRIZIONE. Reg. gen. n. xx Reg. part. n. xx Presentazione n. xx del 29/09/xx

GENERALITÀ

DATI RELATIVI AL TITOLO:

DESCRIZIONE: Atto Giudiziario
DATA: 23/09/xx
N. REPERTORIO: xx

PUBBL. UFFICIALE: Tribunale
SEDE: Catania

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE:

SPECIE: Atto Esecutivo o Cautelare
DESCRIZIONE: Verbale di Pignoramento immobili

ALTRI DATI: Non sono presenti nella SEZ D parti libere relative alla sezione A, B, e C

RICHIEDENTE: AVV. xxx



IMMOBILI
UNITÀ NEGOZIALE N.1

IMMOBILE N. 1: Comune A028 – Acireale - Catasto Fabbricati Sezione Urbana Foglio 11 - Particella 619 - Subalterno xx - NATURA A2 - Abitazione di tipo civile – Consistenza 6,5 vani - Via Nazionale Mangano n. civico



SOGGETTI

A FAVORE: **xxx** - SEDE: Aci Castello - CF. xxxx Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota 1/1 .

CONTRO:

SOGGETTO N.1: **xxx**, Nato il xxx a Catania - C.F. xxx Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota 1/2.

SOGGETTO N.2: **xxx**, Nata il xxx a Catania - C.F. xxxx Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota 1/2.

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;

RISPOSTE AL QUESITO g)

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

La planimetria catastale dell'immobile censito al N.C.E.U. Comune A028 Acireale - Foglio 11 - Particella 619 - Subalterno xx - Natura: A2 Abitazione di tipo civile - Consistenza 6,5 vani - Indirizzo Via Nazionale Mangano n. 26 - Interno 2 - Piano T. non rappresenta correttamente l'immobile periziato, le difformità rispetto allo stato dei luoghi sono indicate rispondendo al successivo quesito i).

h) Indichi, previa acquisizione aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

RISPOSTE AL QUESITO h)

Considerata la caratteristica del bene pignorato, costituito da una unità immobiliare appartenente ad un edificio condominiale, non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.

i) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico – edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, 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;

RISPOSTE AL QUESITO i)

L'unità immobiliare pignorata censita a N.C.E.U. del Comune A028 Acireale - Foglio 11 - Particella 619 - Subalterno xx – Cat. A/2 – indirizzo: via Nazionale Mangano n. 26, fa parte di un complesso edilizio per civili abitazioni, costituito nel suo insieme da due distinti corpi di

fabbrica (l'edificio **A**, prospiciente la via Nazionale Mangano e l'edificio **B**, quello retrostante)

14

Dott. ing. Laura Santoro - ord. ing. CT n. A6230

e consiste in un appartamento posto nell'edificio **B**, al piano terra (prima elevazione oltre il piano garage).

Gli edifici **A** e **B** sono stati costruiti a fronte della "**Concessione Edilizia**" n. **159** del **18/06/1988**, successiva "**Variante provvedimento n. 263 del 03/07/1989**" a cui ha fatto seguito la "**Concessione Edilizia di completamento n. 26 del 09/06/1997**". Il **Certificato di abitabilità/agibilità parziale**, comprendente l'autorizzazione all'abitabilità dell'appartamento pignorato è stato rilasciato in data **31/07/1998** (cfr. ALLEGATO 8).

Relativamente all'unità immobiliare pignorata, dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il Progetto allegato alla "Concessione edilizia di completamento n. 26 del 09/06/1997" (successiva alla *Concessione Edilizia n. 159 del 18/06/88* ed alla *Concessione Edilizia di variante n. 263 del 03/07/1989*), è stata riscontrata:

i.1.a) una diversa disposizione dei locali interni all'appartamento consistente:

i.1.a.1) nella edificazione di una parete divisoria all'interno del locale posto a sud-est con l'apertura di una ulteriore porta nel corridoio e la realizzazione di due diversi vani; (vano 2 e vano 3) (Cfr. P.to i.1.a.1 - Planimetria in Allegato 7);

i.1.a.2) nello spostamento del locale adibito a cucina dal vano posto a sud-ovest dell'appartamento al vano posto a nord-ovest, nato dalla fusione di due vani contigui (Cfr. P.to i.1.a.2 - Planimetria in Allegato 7);

i.1.a.3) nell'edificazione di una parete divisoria in vetro-cemento all'interno del corridoio per la realizzazione di un ulteriore ripostiglio con accesso dal locale cucina-soggiorno (Cfr. P.to i.1.a.3 - Planimetria in Allegato 7);

i.1.b) la chiusura a veranda dell'intero ballatoio lato ovest con una struttura in alluminio, vetri e pannelli opachi. (Cfr. P.to i.1.b - Planimetria in Allegato 7).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si riscontra che quest'ultima rispecchia la planimetria di progetto ma non lo stato dei luoghi.

Interventi correttivi indicati:

i.1.a.- i.1.b)

a) Redazione e presentazione al competente ufficio del Comune di Acireale della Comunicazione (in sanatoria) di **Inizio Lavori Asseverata** da tecnico abilitato (CILA) e pagamento della sanzione di 1.000,00 €; **b)** aggiornamento della planimetria catastale; **c)** pagamento al Comune di Acireale degli oneri derivanti dalla chiusura della veranda ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003, o rimozione dell'opera, per un importo stimato di circa 400,00 €; **d)** corrispettivo per attività professionali circa 1.600,00 €. Si osserva che la sanatoria per la chiusura a veranda del ballatoio lato ovest è subordinata alle valutazioni da parte del tecnico asseverante, all'approvazione dell'assemblea condominiale nonché a tutte le altre autorizzazioni eventualmente richieste dall'Ente comunale.

Le spese stimate per il ripristino della conformità urbanistica sono riepilogate nella seguente

TABELLA i.1.

TABELLA i.1

Spese stimate per il ripristino della conformità urbanistica		€
Regolarizzazione distribuzione spazi interni e veranda	capitolo i - p.ti i.1.a - i.1.b	3.000,00
TOTALE		3.000,00

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 demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ed opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 c.5 del D.P.R. 380/01; inoltre, se le ragioni di credito per cui si procede sono di data posteriore a quanto stabilito dal D.L. 269/2003, non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985³.

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

RISPOSTE AL QUESITO k)

L'unità immobiliare pignorata – censita al Catasto Fabbricati del comune di Acireale – Foglio 11- Particella 619 - Subalterno xx (Abitazione di tipo civile), all'atto del sopralluogo, risultava occupata dalla esecutata sig.ra xxx la quale ha dichiarato che la di lei figlia, xxx, risiede nell'appartamento di cui trattasi.

³ L'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 prevede che:

“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”;

Il D.L. 269/2003 stabilisce che:

“Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003...”.

I) 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;

RISPOSTE AL QUESITO I)

Descrizione dell'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Acireale, al Foglio 11 - Particella 619 - Subalterno xx - Cat. A/2 Abitazione di tipo civile - Consistenza 6,5 vani - Via Nazionale Mangano n. 26, Piano T - Superficie catastale totale 146 m² - Superficie catastale escluse aree scoperte totale 138 m²

L'immobile pignorato si trova nella frazione "*Mangano*" del Comune di Acireale, nella Città metropolitana di Catania. Detta frazione è posta sul confine settentrionale del territorio comunale, lungo la Strada Statale 114, tra Guardia e San Leonardello.

L'unità immobiliare di cui trattasi fa parte di un complesso edilizio per civili abitazioni costituito nel suo insieme da due distinti corpi di fabbrica (l'edificio **A**, prospiciente la via Nazionale Mangano e l'edificio **B**, quello retrostante) e consiste in un appartamento posto nell'edificio **B**, al piano terra (prima elevazione oltre il piano garage).

L'edificio costruito su due elevazioni fuori terra, risale agli anni novanta e dal certificato di collaudo statico, risulta essere stato costruito con struttura in c.a. costituita da travi rovesce di fondazione, pilastri, travi di piano e di copertura, solai misti a laterizio con nervature in opera, ballatoi a sbalzo e scale in c.a.. La copertura dell'edificio è realizzata con solaio piano e tetto a falde con struttura lignea.

L'immobile è accessibile dal cancello ubicato al civico n. 26 della via Nazionale Mangano (S.S. 114 – Orientale sicula) percorrendo il cortile dal quale si accede ad un ulteriore portoncino ed all'androne condominiale. La porta d'ingresso all'appartamento è posta a sinistra del pianerottolo (salendo le scale) della prima elevazione oltre il piano garage.

L'unità immobiliare risulta composta da un ingresso, un corridoio, n.4 vani, un ampio locale cucina-soggiorno, due locali ripostiglio, un locale WC, un locale lavanderia e due ballatoi aggettanti (uno sul lato est e l'altro sul lato ovest, quest'ultimo chiuso a veranda). L'altezza interna dei locali è di circa 2,90 m, le rifiniture sono di tipo civile con pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne ed esterne in legno, quest'ultime dotate di persiane. L'impianto di riscaldamento, di tipo singolo, è realizzato con radiatori ad acqua riscaldata da una caldaia posta nel ballatoio lato ovest. L'impianto elettrico appare a norma in relazione all'epoca in cui

è stato realizzato l'edificio (cfr. ALLEGATO N.1 e ALLEGATO N.9).

L'appartamento confina a nord e ad est con area libera su spazio condominiale, a sud con appartamento di altra ditta e vano scala.

Dall'atto di compravendita dell'immobile di cui trattasi si rileva che nell'area destinata a parcheggio (di proprietà del venditore) sono stati individuati numero sette posti macchina, uno per ciascuna unità abitativa dell'edificio, mediante apposita numerazione già apposta in loco (da sud a nord in senso crescente) e che pertanto all'unità immobiliare venduta viene assegnato il **n. tre** (a partire da sud).

L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva di **147 m²** (cfr. TABELLA L1 e ALLEGATO 7).

Dalla dichiarazione della eseguita risulta che non è stato formalmente costituito un condominio.

La documentazione delle riprese fotografiche e la planimetria di riferimento sono state inserite nell'ALLEGATO 1.

Determinazione della Superficie Commerciale

TABELLA L.1

Superfici principali				S.C.	
Descrizione	Incidenza	(cfr. ALLEGATO 7)	m ²	m ²	
Superficie coperta	100%	Muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm (cfr. ALLEGATO 7)	135,13	135,13	
Superfici di ornamento				S.C.	
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	m ²	m ²	
Balconi e Lastre solari	30%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 5% (cfr. ALLEGATO 7)	32,63	7,88	
Superfici vani accessori e parcheggi				S.C.	
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	m ²	m ²	
Posti auto coperti (in area di parcheggio collettiva)	35%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50	12,50	4,38	
TOTALE			147,39		

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;**

RISPOSTE AL QUESITO m)

Secondo la direttiva europea 91/674, "Il valore di mercato è il prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un bene immobile (suolo o costruzione) dovrebbe essere scambiato in una transazione tra privati, in assenza di rapporti particolari tra il venditore e il compratore. L'immobile deve essere inserito in un mercato che consenta una transazione

corretta ed essere disponibile per negoziazione per un normale periodo commisurato dalla sua natura”.

In accordo con tale definizione, si è proceduto alla stima del valore dell'immobile pignorato applicando i criteri di seguito specificati.

1° Criterio

Valutata la consistenza dei luoghi, tenuto debito conto dello stato dell'immobile, delle condizioni del mercato immobiliare della zona, delle offerte di vendita pubblicate dalle principali Agenzie immobiliari relative ad immobili ubicati nel circondario di quelli oggetto di perizia, nonché dei prezzi medi di compravendita e di locazione pubblicati da Enti autorevoli come l'Agenzia delle Entrate, e da altri operatori del settore immobiliare, considerato altresì che la valutazione con procedimento diretto è risultata non applicabile, a causa della impossibilità di costituire un adeguato campione di immobili comparabili con prezzi di vendita noti, si è scelto di effettuare una prima stima applicando un procedimento indiretto attraverso cui individuare il prezzo tramite “il valore medio di mercato della unità di superficie (Euro/m²)”.

Questa metodica di stima rappresenta infatti, una variante largamente diffusa, del metodo di stima a “punti di merito” e si basa sull'individuazione del valore medio degli immobili a cui applicare un coefficiente (Ki) che sintetizzi tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile.

Il prezzo (V) viene, pertanto determinato attraverso la seguente formula:

$$V = V_{\text{medio}} \times K_i$$

2° Criterio

La seconda valutazione dell'immobile è stata effettuata sulla base della redditività mensile (canoni di locazione di immobili analoghi a quello da valutare) seguendo un procedimento matematico-finanziario che consiste nell'accumulazione iniziale del reddito costante, posticipato ed illimitato che il bene produrrà in condizioni ordinarie.

Tale valore viene espresso dalla formula:

$$V_c = R_n / r$$

Dove V_c = Valore di capitalizzazione; R_n = Reddito netto annuo; r = saggio annuo di capitalizzazione.

Questo criterio è basato su due assunzioni:

- il valore di mercato di un bene immobile è funzione del reddito che può esprimere;
- Il valore di mercato di un bene immobile è pari all'accumulazione iniziale di annualità illimitate posticipate e costanti prodotte dal bene oggetto di valutazione.

❖ Stima del valore dell'immobile

Censito al N.C.E.U.- Comune A028 Acireale - Foglio 11 - Particella 619 - Subalterno xx - Natura: A/2 Abitazione di tipo civile - Consistenza 6,5 vani - Indirizzo Via Nazionale Mangano

n. 26 - Interno 2 - Piano T. - in Ditta a xxx per il diritto di proprietà di ½ ed a xxx per il diritto di proprietà di ½ - Superficie commerciale 147 m².

Applicazione del 1° criterio di stima

Il valore medio di mercato della unità di superficie (€/m²) cui si è fatto riferimento nell'applicazione del "metodo di stima a punti di merito" è stato ottenuto attraverso i valori, relativi ad immobili ubicati nella stessa zona dell'immobile pignorato, estratti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, riferiti ad immobili appartenenti al segmento di mercato delle "Abitazioni di tipo civile", e quelli pubblicati dal Borsino immobiliare, riferiti ad "immobili di fascia e qualità media". I valori così individuati hanno trovato conferma anche dalle ulteriori indagini di mercato, riferite ad immobili con analoghe caratteristiche in condizioni di media normalità.

I dati riportati nella seguente TABELLA m.1.1 si riferiscono all'ultimo aggiornamento disponibile.

TABELLA m.1.1

Tipologia/Fonte	Stato conservativo	Valore mercato [€ /m ²]		Superficie L/N	Valore locazione [€/m ² x mese]	
		Minimo	Massimo		Minimo	Massimo
Abitazioni di tipo Civile Zona E6/OMI -2° semestre 2023	Normale	700,00	950,00	L	2,40	3,20
Abitazioni in stabili fascia media/Borsino immobiliare-settembre 2023	Qualità media	540,00	853,00		1,80	2,94
Valore medio OMI +Borsino Immobiliare	Normale/Qualità media	620,00	901,50		2,10	3,07

Attraverso i valori così rilevati, si sono potuti calcolare il valore medio di vendita ed il valore medio di locazione dell'unità di superficie degli immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di perizia (cfr. TABELLA m.1.2).

TABELLA m.1.2

Valore medio O. M. I.÷ Borsino Immobiliare	Stato conservativo	Valore medio di mercato [€/m ²]	Valore medio di locazione [€/m ² x mese]
		Fascia media	Fascia media
Abitazioni di tipo Civile - di Fascia media	Normale/Qualità media	760,750	2,585

Dalla TABELLA m.1.2 emerge che il prezzo medio di vendita dell'unità di superficie risulta essere di **760,750 €/m²** e quello mensile di locazione di **2,585 €/m²**.

Per tenere conto delle condizioni intrinseche dell'immobile pignorato, si è proceduto successivamente a stilare una "tabella per punti di merito" (cfr. TABELLA m.1.3); indici che

possono differenziare l'immobile da stimare rispetto a quello che, trovandosi nelle condizioni di media normalità, ha fatto registrare il prezzo medio di vendita.

TABELLA m.1.3.

Caratteristica	Variabile	Ki	ki
Tipologia	Plurifamiliare	1	1
	Casa a schiera	1,02	
	Casa singola	1,04	
Vetustà	Meno di 5 anni	1,1	0,9
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1	
	Da 20 a 40 anni	0,9	
	Oltre 40 anni	0,8	
Finiture	Storiche	1,10	1,00
	Signorili	1,05	
	Civili	1	
	Economiche	0,95	
	Popolari	0,90	
Manutenzione interna	Ottima	1,05	1,03
	Buona	1,03	
	Normale	1	
	Scadente	0,95	
Manutenzione esterna	Ottima	1,05	1,00
	Buona	1,03	
	Normale	1	
	Scadente	0,95	
Ascensore	Presente o inutile	1	1,00
	Assente 2° piano	0,95	
	Assente 3° piano	0,88	
	Assente 4° piano	0,8	
	Assente 5° piano	0,7	
Riscaldamento	Autonomo	1,05	1,05
	Centrale	1	
Servizi igienici	Doppio	1	1,00
	Singolo	0,95	
Infissi esterni	Balconi o scuri	1,03	1,03
	Tapparelle	1	
	Assenti	0,96	
Finestrature	Termo-acustiche	1,03	1,00
	Doppi vetri	1	
	Vetro singolo	0,98	
Spazi comuni	Assenti	1	1,02
	Cortile	1,02	
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
Parcheggio Comune	Assente	1	1,04
	Posto auto per UI	1,04	
Esposizione	Panoramica/attico	1,05	1,00
	Doppia ordinaria	1	
	Strada pubblica	0,95	
	Cortile interno	0,9	
Coefficiente globale Ki			1,064

La metodica di confronto adottata ha consentito di individuare un valore di **Ki** pari a **1,064** che, moltiplicato per il valore medio di **760,750 €/m²** (cfr. TABELLA m.1.2) e per la superficie commerciale di **147 m²** (cfr. TABELLA L.1), porta ad ottenere un valore di mercato dell'intero

immobile pari a 118.987,39 €, arrotondato a **118.987,00 €**, corrispondente ad un valore arrotondato di **809,00 €/m²** (cfr. TABELLA m.1.4)

TABELLA m.1.4

Valore medio di riferimento [€/m ²]	760,75
Valore della superficie commerciale = valore medio x K _i x superficie = [€]	118.987,39
Valore unitario della superficie commerciale [€/m ²]	809,44

RISULTATO DELLA PRIMA VALUTAZIONE

STIMA CON PROCEDIMENTO INDIRETTO A PUNTI DI MERITO

Valore dell'immobile (arrotondato) **118.987,00 €**

Applicazione del 2° criterio di stima

I **Canoni di locazione mensili** a cui si è fatto riferimento sono stati quelli medi, riferiti alla zona in cui è ubicato l'immobile pignorato, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, pari ad **2,585 €/m²** (cfr. TABELLA m.1.2.).

Il **Saggio di capitalizzazione medio "r_m"**, adottato vale **3,06%**, ed è stato ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo adottato prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle caratteristiche del centro abitato.

Il **Saggio di capitalizzazione "r"**, è stato ricavato operando aggiunte e detrazioni al saggio medio r_m, in relazione alle specifiche caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive dell'immobile, secondo il metodo proposto dal prof. Orefice (cfr. TABELLA m.1.5 in ALLEGATO 10).

Attraverso tale analisi è stata calcolata una correzione complessiva di **+0,11%** ottenendo un valore r pari a **3,17%** (cfr. TABELLA m.1.6).

TABELLA m.1.6

TOTALE correzione %	0,11%
r m %	3,06%
r% = r m % + correzione	3,17%

Il **Rendimento netto (Rn)** è stato calcolato tenendo conto delle quote di spesa (o di mancata resa), in termini percentuali, ritenute probabili, tra quelle indicati dal prof. Forte e pubblicati dal prof. Micelli (cfr. TABELLA m.1.7).

TABELLA m.1.7

Spese	%
Manutenzione	2
Assicurazione	0,5
Amministrazione	2
Servizi	2
Sfitti e inesigibilità	3
Reintegrazione	0,5
Imposte	15
Totale	25

Il **valore netto di capitalizzazione** è stato determinato attraverso la seguente formula **Rn/r** (cfr. TABELLA m.1.8).

TABELLA m.1.8

Spese %	25
Valore di locazione medio= Vl= [€/m ² x mese]	2,585
Rendimento medio lordo =Rl= Valore di locazione x Sc x 12 [€ x anno]	4.559,94
Rendimento medio netto = Rn = Rendimento lordo - Spese [€ x anno]	3.419,96
Valore di capitalizzazione con "rm" corretto (Vc= Rn/r) [€]	107.885,02
[€/m ²]	733,91

RISULTATO DELLA SECONDA VALUTAZIONE

STIMA PER REDDITIVITÀ DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile (arrotondato) **107.885,00 €**

Con l'ausilio dei due diversi metodi di stima è stato possibile individuare il "Valore di mercato" dell'immobile pari a **113.436,50 €** (cfr. TABELLA m.1.9).

TABELLA m.1.9

Stima per valore medio [€]	118.988,00
Stima per rendimento [€]	107.885,00
Valore di mercato (valore medio delle due stime)[€]	113.436,50



Tenuto conto:

- dei costi da sostenere per il ripristino della conformità urbanistica (cfr. TABELLA i.1);
- della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, applicata nella misura del **15%**;

si ottiene il valore dell'immobile indicato nella seguente TABELLA m.1.10

TABELLA m.1.10

Valore di mercato [€]	113.436,50
Riduzione applicata per assenza di garanzia per vizi del bene venduto [%]	15
Valor di mercato ridotto del 15% [€]	96.421,03
Spese stimate per il ripristino conformità urbanistica [€]	3.000,00
Valore stimato per l'immobile [€]	93.421,03



❖ CONCLUSIONI

❖ L'immobile censito al N.C.E.U.- Comune A028 Acireale - Foglio 11 - Particella 619 - Subalterno xx - Natura: A/2 Abitazione di tipo civile - Consistenza 6,5 vani - Indirizzo Via Nazionale Mangano n. 26 - Interno 2 - Piano T. - in Ditta a xxx per il diritto di proprietà di ½ ed a xxx per il diritto di proprietà di ½ - Superficie commerciale 147 m².

- ✚ è risultato essere occupato dalla debitrice;
- ✚ dal punto di vista urbanistico, presenta le difformità indicate nel contesto della risposta al quesito i);
- ✚ ha un valore di mercato stimato in 113.436,50 € che, al netto delle spese stimate per il ripristino della conformità urbanistica (3.000,00 €) e per la riduzione da applicare per assenza di garanzie (15%), si riduce al seguente valore arrotondato



Valore dell'immobile = 93.421,00 € (arrotondato)

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in 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;



RISPOSTE AL QUESITO n)

Considerata la tipologia dell'immobile pignorato, costituito da un unico appartamento si indica l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto.



❖ **Lotto unico**

costituito da:

- 🚩 **Appartamento** censito al N.C.E.U.- Comune A028 Acireale - Foglio 11 - Particella 619 - Subalterno xx - Natura: A/2 Abitazione di tipo civile - Consistenza 6,5 vani - Indirizzo Via Nazionale Mangano n. 26 - Interno 2 - Piano T. - in Ditta a xxx per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ ed a xxx per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ - Superficie commerciale 147 m².

Valore del Lotto = 93.421,00 € (arrotondato)

o) alleghi 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;

RISPOSTE AL QUESITO o)

Idonea documentazione fotografica completa di mappa di riferimento è inserita in **ALLEGATO 1**.

La planimetria catastale acquisita è inserita in **ALLEGATO 2**.

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, indicando, in caso affermativo le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

RISPOSTE AL QUESITO p)

Il bene stimato appartiene interamente agli esecutati xxx (per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$) ed a xxx (per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$).

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 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 beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore 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 s rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

RISPOSTE AL QUESITO q)

Non sono presenti beni pignorati in quota.

Nota

Alcuni documenti allegati alla presente perizia, redatti allo scopo di rispondere ai quesiti posti dal G.E. e per documentarne lo svolgimento, per la loro natura (verbali, istanze, certificati, licenze, atti notarili, visure, planimetrie catastali, corrispondenza postale, ecc.) contengono inevitabilmente parti con esplicito riferimento alle cose ed alle persone. L'utilizzo di tali allegati è assolutamente limitato a quanto consentito dalla legge nell'ambito della presente procedura ed in ogni caso, nel rispetto delle norme vigenti in materia di riservatezza.

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N°	DESCRIZIONE
1	Rilievi Fotografici
2	Planimetrie e visure catastali
3	Atto di compravendita - Ispezione ipotecaria
4	Formità pregiudizievoli
5	Comunicazioni alle parti
6	Verbale di sopralluogo
7	Confronto tra lo stato dei luoghi, il progetto e la planimetrie catastali
8	Titoli abilitativi edilizi - Stralcio progetto
9	Rilievi planimetrici
10	Calcolo della Correzione del Saggio di capitalizzazione
11	Attestazione di avvenuto invio della Perizia alle parti della perizia

Aci Catena, 23 settembre 2024

FIRMATA DIGITALMENTE
dott. ing. Laura Santoro