
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI

Esecuzione Immobiliare 837/2019 del R.G.E.

promossa da

contro

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Alessandro Mazzone



INDICE

INDICE	2
INCARICO	4
OPERAZIONI ESEGUITE	8
RISPOSTA AI QUESITI	10
<i>a. identificazione dei beni pignorati</i>	10
<i>b. verifica della correttezza dei dati in atto</i>	11
<i>c. verifica della proprietà dei beni in capo al debitore</i>	12
<i>d. esatta provenienza e continuità delle trascrizioni</i>	13
<i>e. incompletezza della documentazione in atti</i>	14
<i>f. iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli</i>	14
<i>g. identificazione catastale dell'immobile</i>	15
<i>h. destinazione prevista dallo strumento urbanistico</i>	16
<i>i. conformità urbanistico - edilizia</i>	16
<i>j. verifica di immobili abusivi e possibilità di sanatoria</i>	18
<i>k. verifica della domanda in sanatoria e dei relativi costi</i>	18
<i>l. verifica degli oneri economici di abuso in alcun modo sanabile</i>	19
<i>m. verifica di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente</i>	19
<i>n. verifica di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati</i>	20
<i>o. verifica dell'essenza di gravami</i>	20
<i>p. accertamento spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie deliberate</i>	20
Procedura esecutiva immobiliare 837/2019	2



q. stato di occupazione del bene	21
r. descrizione del bene	21
s. valore di mercato degli immobili	25
t. riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene	29
u. piano di vendita degli immobili	29
v. documentazione fotografica esterna ed interna	30
w. la valutazione della quota di pertinenza	30
x. progetto di divisione	31

ALLEGATI 32

Allegato_1 – Visura e scheda catastali	32
Allegato_2 – Planimetria stato di fatto	35
Allegato_3 – Estratto di Mappa Catastale	36
Allegato_4 – Planimetria catastale	37
Allegato_5 – Ortofoto	38
Allegato_6 – Verbale di sopralluogo	39
Allegato_7 – Documentazione fotografica – Planimetria	41
Allegato_8 – Q.I. Quotazioni immobiliari O.M.I	59
Allegato_9 – Titoli edilizi	60
Allegato_10 – Abitabilità	68
Allegato_11 – Atto di compravendita	70
Allegato_12 – Bozza planimetria catastale	74
Allegato_13 – Ispezione Ipotecaria	75

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019

3



INCARICO

All'udienza del 13/12/2021, il sottoscritto Ing. Alessandro Mazzone veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., in data 18/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto 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 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;

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019

4

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

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

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

j. in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6[^] comma della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;

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

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

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019

5

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

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

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

q. accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV.**).

r. elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

s. determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019

6

t. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

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

v. *alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

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

x. *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento 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.

Con la stessa veniva autorizzato ad accedere ai pubblici uffici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco e ad avvalersi di mezzo proprio ed ausiliario se necessario.

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019

7

OPERAZIONI ESEGUITE

Dopo aver giurato con la formula di rito, il sottoscritto prendeva visione degli atti del Procedimento, ritirando la documentazione ipotecaria prodotta, che esaminava.

Procedeva pertanto ad eseguire gli accertamenti presso gli Uffici del Territorio di Acireale ove richiedeva la copia della planimetria catastale e le relative visure dell'immobile oggetto del Procedimento.

Il 07/01/2022 comunicava che in data 01/02/2022 alle ore 9.00 sarebbero iniziate le operazioni peritali con il primo sopralluogo.

Lo scrivente CTU inviava pari comunicazione a mezzo PEC anche al custode nominato nella persona dell'avv. Tiziana Pirrello dalla quale riceveva comunicazione con la quale veniva richiesto di posticipare il sopralluogo per impossibilità a presenziare a causa di problemi fisici.

Il 26/01/2022 con raccomandata A.R. comunicava all'esecutato che il sopralluogo si sarebbe svolto in data 16/02/2022 alle ore 9.00.

Alla data fissata il sottoscritto CTU, recatosi sui luoghi per eseguire il sopralluogo dell'immobile, trovava il sig. _____, il quale si è reso disponibile per lo svolgimento delle operazioni peritali che sono state eseguite regolarmente; al sopralluogo, sebbene debitamente informata, risultava assente il custode nominato, l'Avv. Patrizia Pirrello.

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019

Veniva successivamente eseguita un'indagine di mercato, sia nella zona in cui è ubicato l'immobile, sia presso Agenzie Immobiliari che da anni operano nel Comune di Acireale, che consultando la Banca Dati dell'Agenda del Territorio.

Al fine di adempiere al suo mandato, venivano eseguiti accertamenti presso gli uffici pubblici del Comune di Acireale (Sezione Urbanistica).

Dopo ciascuna indagine sopra indicata, il CTU intraprendeva la disamina degli elementi raccolti, redigendo infine questa relazione con la quale risponde al mandato conferitogli.



RISPOSTA AI QUESITI

A seguito di tutti gli accertamenti effettuati, oltre che del successivo esame degli elementi raccolti, il sottoscritto, in base al mandato conferitogli, può affermare quanto segue:

- 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;

Identificazione

L'immobile oggetto della presente perizia di stima consta in: appartamento posto al piano primo di una palazzina binata, facente parte di un complesso residenziale composto da quattro blocchi; tale bene è sito ad Acireale in via Carico, 27 - 95024.

Dati catastali

Il bene è censito al N.C.E.U del Comune di Acireale con i dati riportati nella seguente tabella [Allegato_1 Visura e scheda catastale]:

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff Lato
	37	307	10		A2	4	5 vani		222,08 €	1	no

L'appartamento fa parte di un complesso condominiale composto da quattro blocchi uguali; nello specifico è posto al piano primo del blocco a sud-est. L'accesso all'area condominiale avviene da pubblica via, tramite accesso carrabile o pedonale sito al civico 27 [Allegato_3 Estratto di Mappa catastale, Allegato_4 Planimetria Catastale].

L'appartamento confina:

- a Nord: vano scala condominiale/altra ditta;
- a Sud: area condominiale;
- a Est: area condominiale;
- a Ovest: area condominiale.

Per una migliore identificazione si allega l'ortofoto [Allegato_5 Ortofoto].

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

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019

spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, il bene oggetto di pignoramento è correttamente individuato; riguardo alle quote colpite, il bene risulta di proprietà per 1/1 in testa al

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;

L'appartamento pignorato risulta di proprietà di _____ per 1/1. Tale dato ha trovato riscontro sia nelle ispezioni ipotecarie, sia nella visura catastale che nell'atto di

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019

12



compravendita [Allegato_1 Visura e scheda catastale - Allegato_11 Atto di compravendita].

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;

Da quanto analizzato emerge quanto segue. L'appartamento è pervenuto al proprietario odierno, _____, per la quota intera per acquisto fattone con atto del 14/09/2007 notaio Maria Caterina Agosta di Catania rep. 19320 trascritto il 21/09/2007 ai nn. 64425/37680 da potere di

Ai suddetti _____ in ragione di 1/2 ciascuno l'immobile era pervenuto:

- per successione per causa di morte a _____ a Denuncia di successione del 23/03/2007, trascritta il 28/03/2011 ai nn. 16182/11532 - Ufficio del Registro di Acireale.

- Accettazione tacita di eredità trascritta in data 24/02/2020 ai nn. 10901/4966 (atto notarile pubblico del 14/09/2007 n. rep. 19320/5991 notaio Agosta Maria Caterina) di

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019



Al suddetto _____, per la quota di 1/1 in regime di bene personale, l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 11/03/1997 rep. 169286 notaio Francesco Tropea trascritto ad Acireale ai nn. 11297/8786 del 09/04/1997 da potere di

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 prodotta ha permesso di procedere ad un completo accertamento.

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

Dall'esame della certificazione ipotecaria prodotta risulta che, sui beni in questione gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli [Allegato_13 Ispezione Ipotecaria], da cancellare con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE nn. 64426/17511 del 21/09/2007 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 14/09/2007 notaio Maria Caterina Agosta di Catania rep. 19321/5992 a favore di

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019

contro

Capitale Euro 132.000,00 - Ipoteca Euro 264.000,00 durata 30 anni;

- TRASCRIZIONE nn. 2952/1795 del 21/01/2020 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Catania in data 14/10/2019 rep 10218, a favore di

contro

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;*

L'immobile oggetto della procedura è composto da un appartamento per civile abitazione, lo stesso risulta correttamente censito al N.C.E.U del Comune di Acireale come da tabella seguente:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	307	10		A2	4	5 vani		222,08 €	1	no

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019

15

Dal confronto, tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie catastali, si riscontrano lievi difformità, consistenti in alcune lievi modifiche alla distribuzione interna. Tali modifiche in ogni caso non modificano in modo sostanziale la distribuzione, per cui è possibile affermare che le consistenze riportate in visura sono corrispondenti alla consistenza reale [cfr. Allegato_1 - Visure e schede catastali - Allegato_2 - Planimetria stato di fatto].

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

Data la natura del bene, non si è resa necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

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

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019

Dalle risultanze degli accertamenti e dalle visure eseguite presso i competenti uffici, nonché dalla documentazione acquisita, è emerso quanto appresso [Allegato_9 - Titoli Edilizi].

Negli archivi comunali risultano presenti i seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n. 1610 del 30.12.1974;
- I Variante alla L.E. - n. 18 del 22.12.1980;
- II Variante alla L.E. - n. 5 del 22.12.1980;
- Abitabilità del 20.10.1982;

Dalla verifica tra gli elaborati grafici allegati ai titoli sopracitati e lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo, lo scrivente CTU riscontra le seguenti difformità:

- lievi modifiche alla distribuzione interna;
- realizzazione del balcone perimetrale;
- realizzazione di porta finestra in uno dei vani;

Data l'epoca di realizzazione e la ditta intestataria dei titoli edilizi (IACP), la prassi prevedeva la presentazione del progetto solo per modifiche sostanziali (come in effetti è avvenuto tra la presentazione del primo progetto e delle successive due varianti), mentre per modifiche di lieve entità era pratica soprassedere. Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha potuto appurare che le modifiche sono coeve alla realizzazione dell'edificio e non sono frutto di modifiche o interventi avvenuti successivamente al rilascio della certificazione di abitabilità.

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019

17

- j.** *In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, in dicendo il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

Dalle verifiche effettuate l'immobile risulta regolare, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista edilizio; pertanto, non è necessario procedere ad alcuna regolarizzazione.

- k.** *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^ 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.*

Dalle verifiche effettuate l'immobile risulta regolare, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista edilizio; pertanto, non è necessario procedere ad alcuna regolarizzazione.

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

Dalle verifiche effettuate l'immobile risulta regolare, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista edilizio; pertanto, non è necessario procedere ad alcuna regolarizzazione.

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

Non si riscontrano formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dall'acquirente.

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

Come già indicato al punto f., non si riscontrano altre formalità, vincoli e oneri.

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

Dalle verifiche effettuate non risultano gravami sugli immobili oggetto di pignoramento.

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

Da informazioni ricevute in via informale dall'amministratore di condominio, risultano in evase mensilità arretrate per un importo pari a circa € 300,00; le spese fisse annue di

gestione ammontano a circa € 120,00 annui e non risultano spese straordinarie già deliberate. Non si riscontrano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

q. accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).**

Come da documentazione in atti l'appartamento risulta luogo di residenza dell'esecutato, il quale vi abita stabilmente.

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

Individuazione

L'immobile oggetto di stima consta in un appartamento posto al primo piano di un edificio con due piani fuori terra, facente parte di un complesso residenziale composto da 4 edifici uguali, con area di pertinenza destinata a parcheggio, sito nel comune di Acireale (CT). L'accesso all'area condominiale avviene dalla pubblica via Carico, tramite varco carrabile o pedonale; quindi, tramite scala condominiale è possibile accedere all'abitazione.

Contesto

L'immobile si trova in area periferica a prevalente destinazione residenziale, in prossimità della SS114 Orientale Sicula, principale via di comunicazione tra il centro di Acireale e i borghi limitrofi, e prospiciente la SP 49ii (via Carico) che collega la frazione di Santa Maria Ammalati ad Acireale. La zona non risulta densamente edificata, è dotata dei

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019



principali servizi e gli immobili presenti sono principalmente a destinazione residenziale [Allegato_5 - Ortofoto].

Accessi e Confini

Il bene oggetto della presente relazione fa parte di un complesso residenziale, composto da quattro edifici uguali posti a scalare e orientati secondo l'asse nord/sud; nello specifico occupa il piano primo del primo blocco posto nell'angolo a sud-est dell'area condominiale.

I confini riportati di seguito si riferiscono al perimetro dell'appartamento, che è confinante:

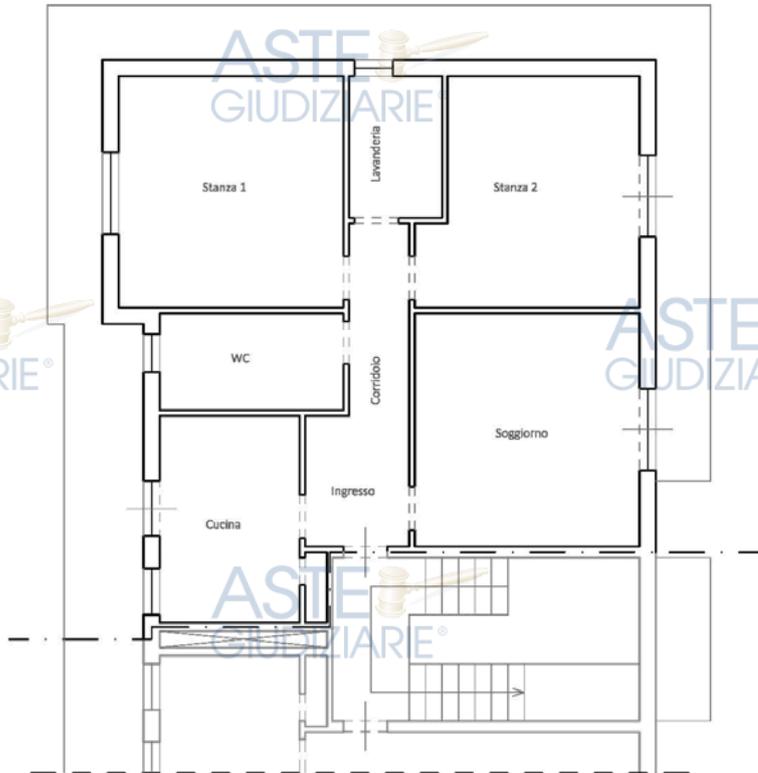
- a Nord: vano scala condominiale/altra ditta;
- a Sud: area condominiale;
- a Est: area condominiale;
- a Ovest: area condominiale.

Descrizione del bene

L'appartamento si sviluppa al piano primo ed è composto da ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, bagno, due camere, lavanderia e balcone perimetrale.

L'abitazione risulta in sufficienti condizioni di manutenzione, pavimenti in graniglia di marmo, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno tamburato, infissi esterni in alluminio e serrande in pvc. Gli impianti presenti appaiono funzionanti e in sufficienti condizioni di manutenzione e regolarmente allacciati alle pubbliche reti. Oltre al sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, si riscontra la presenza di pompe di calore a parete alta nelle camere da letto.

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019



vano	m ²	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione
Ingresso/corridoio	8,46	100%	8,46	sufficiente
cucina	10,20	100%	10,20	sufficiente
soggiorno	17,63	100%	17,63	sufficiente
WC	6,03	100%	6,03	sufficiente
stanza 1	17,43	100%	17,43	sufficiente
stanza 2	15,80	100%	15,80	sufficiente
ripostiglio	4,42	100%	4,42	sufficiente
muri	12,99	100%	12,99	sufficiente
balcone	93,11	30%	9,93	sufficiente

SUPERFICIE LORDA 92,96 m²
SUPERFICIE CALPESTABILE 79,97 m²
SUPERFICIE COMMERCIALE 103 m² (*)

(*) Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. I coefficienti di ponderazione sono contenuti in un documento riepilogativo redatto secondo la Norma UNI 10750 e D.P.R. 138 / 98.

Abitazione sita in Via Carico, 27 - 95024 Acireale (CT)

In catasto al f. 37 p.lia 307 sub 10

**scheda
 immobile**

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019

s. determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del valore venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

Data la tipologia di immobile da valutare si è ritenuto opportuno procedere con un unico lotto di vendita.

Lo scrivente CTU ritiene che la metodologia di stima più adatta a tale scopo sia la Market Comparison Approach (MCA), una procedura tecnico scientifica che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il principio base su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile con le stesse caratteristiche.

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019

È opportuno precisare che la superficie dell'immobile è quella «commerciale». La superficie commerciale è la categoria cui si devono attenere gli operatori immobiliari per le valutazioni patrimoniali, secondo la norma UNI 10750 che rappresenta quindi un parametro di mercato oggettivo.

Il computo metrico della superficie dell'unità immobiliare è eseguito sulla base della planimetria catastale redatta, previa verifica delle dimensioni fondamentali effettuate in loco, in sede di sopralluogo.

Di seguito si riportano le superfici "commerciali" dell'immobile [Allegato_2 Planimetria Stato di Fatto]:

- F. 37 p.lla 307 sub 10: superficie commerciale 103 m² (abitazione)

Si fa presente che gli stessi coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile sono stati utilizzati per la determinazione della superficie commerciale degli immobili di confronto (comparativi).

Di seguito si riportano le tabelle riassuntive per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione.

	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Comune	Acireale	Acireale	Acireale	Acireale
Frazione/Località	Santa Maria Ammalati	Santa Maria Ammalati	Santa Maria Ammalati	Santa Maria Ammalati
Indirizzo	via Altavilla 20/A	via carico 90	via Timone Zaccanazzo	via Carico, 27
Zona	Periferia	Periferia	Periferia	Periferia
Origine del dato	Sito web	Sito web	Sito web	Sito web
Fonte - Link Sito web	https://www.immobiliare.it/annunci/94028000/	https://www.immobiliare.it/annunci/89344035/	https://www.immobiliare.it/annunci/91630560/	https://www.ideali-sta.it/immobile/22546606/?xtmc=1_1_via-carico,-acireale&xtcr=-30
Destinazione immobile	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Descrizione sintetica	Appartamento al secondo piano disposto su due livelli, zona giorno con bagno al primo livello e zona notte al secondo livello con due camere, cucina, bagno e lavanderia.	Appartamento al piano terra composto da: salone, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio.	Appartamento al primo piano composto da: ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due camere da letto di cui una con cabina armadio, doppio servizio e ripostiglio	Appartamento posto al piano terra rialzato senza ascensore, composto da: ingresso, cucina, soggiorno, sala pranzo, camera da letto matrimoniale, bagno e ripostiglio.
	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Stato manutentivo	Sufficiente	Sufficiente	Insufficiente	Sufficiente
Livello impiantistico	Sufficiente	Sufficiente	Insufficiente	Insufficiente
Classe energetica	non rilevabile	non rilevabile	non rilevabile	non rilevabile
Livello di piano	2	0	1	0
Presenza Ascensore	Si	No	No	No
Presenza Box auto	Si	Si	Si	No
Superficie Commerciale (mq)	121	100	85	94
Canone annuo (Euro)				
Prezzo Richiesto (Euro)	€ 185 000,00	€ 125 000,00	€ 115 000,00	€ 80 000,00
Trattativa commerciale	10%	10%	10%	10%
Prezzo scontato (Euro)	€ 167 000,00	€ 113 000,00	€ 104 000,00	€ 72 000,00
Prezzo scontato (Euro/mq)	€ 1 380,00	€ 1 130,00	€ 1 224,00	€ 766,00

AGGIUSTAMENTI (*)

(*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Ubicazione	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%	0%
Appeal Archit. e caratt. generali	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE	INFERIORE
%	-10%	-5%	-5%	5%
Piano	SUPERIORE	SIMILE	SIMILE	INFERIORE
%	-5%	0%	0%	5%
Stato manutentivo	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE	SIMILE
%	-5%	-5%	-5%	0%
Livello impiantistico	SUPERIORE	SIMILE	SIMILE	INFERIORE
%	-5%	0%	0%	5%
Dimensioni	SUPERIORE	SIMILE	INFERIORE	SIMILE
%	5%	0%	-5%	0%
Posto auto	SIMILE	SIMILE	SIMILE	INFERIORE
%	0%	0%	0%	5%
TOTALE AGGIUSTAMENTO	-20%	-10%	-15%	20%
Prezzo Aggiustato Finale (Euro/mq)	€ 1 066,77	€ 1 005,00	€ 1 027,51	€ 936,21
Peso comparativi	25%	25%	25%	25%

Prezzo unitario medio (€/mq) € 1 000,00

Superficie Commerciale 103

Probabile valore di compravendita € 103 000,00

Data indagine di Mercato 11/03/2022

Si ottiene per l'immobile oggetto di stima il seguente valore finale:

€ 103.000,00
Centotremila/00

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 % ed il 20 % del valore stimato;

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e ponendo tale riduzione pari al 20% si ottiene per il compendio in oggetto di stima il seguente valore:

$$€ 103.000,00 \times 0.80 = € 82.400,00$$

A cui vanno detratte le spese condominiali arretrate non pagate:

$$€ 82.400,00 - € 300,00 = € 82.100,00$$

Si ottiene quindi, per il compendio oggetto di stima, il seguente valore finale:

$$82.100,00 \approx \underline{\underline{€ 82.000,00}}$$

Ottantaduemila/00

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

necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Per il caso in esame, trattandosi di un solo bene la vendita è in lotto unico.

v. *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

La documentazione fotografica interna ed esterna dell'appartamento, composta da n.ro 17 foto, viene allegata alla presente Consulenza, insieme alla planimetria catastale.

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

L'immobile è di proprietà interamente del debitore esecutato; esso è di proprietà al 100% di



x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

Per il caso in esame non è stato necessario predisporre di un progetto di divisione.

Il sottoscritto rassegna la presente relazione scritta allegando ad essa copia della documentazione reperita durante le operazioni peritali, oltre che gli elaborati grafici approntati. Il sottoscritto inoltre offre la propria piena disponibilità e collaborazione per ogni eventuale chiarimento o supplemento ravveduto necessario dall'Ill.mo G.E.

Nelle sopra esposte considerazioni e conclusioni è il parere del sottoscritto.

La presente relazione è composta da 31 pagine e 45 pagine di allegati

Catania 12/03/2022

Il CTU

Ing. Alessandro Mazzone

Procedura esecutiva immobiliare 837/2019

31

