

Dott. Ing. Antonella Ali

Via Messina 355, 95126 Catania (CT)

Cell. +39 389 9673335

Fax +39 095 5184336

e-mail: ingantonellaali@gmail.com

PEC: antonella.al@ingpec.eu

Tribunale di Catania

Sesta sezione civile

Giudice dell'Esecuzione: Avv. Maria Angela Chisari

C.T.U.: Dott. Ing. Antonella Ali

Procedente: Condominio Palazzo dei Delfini, Catania

Contro: esecutata

Procedura n. 197/2021 R.G.E.

Catania, 15 ottobre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Antonella Ali

TRIBUNALE DI CATANIA

Indice:

RELAZIONE DI STIMA.....	1
1. Nomina C.T.U. – Mandato del Giudice dell'Esecuzione	1
2. Termine assegnato.....	4
3. Svolgimento delle operazioni peritali.....	5
4. Risposte ai quesiti dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione	5
4.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.....	5
4.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 rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.....	6
4.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 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.....	7
4.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.....	7
4.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.....	8
4.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	8
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	8
4.h Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente	9
4.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.....	9
4.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 del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.....	10
4.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 dall'art. 46, 5^comma 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 e i relativi costi	10
4.l In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegandole in quota	11
4.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 col il suo carattere storico-artistico ...	11
4.n Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente	11
4.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	11

4.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 11

4.q Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio..... 11

4.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, descrivendone 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 11

4.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 nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione) 13

Consistenza immobile 13

Determinazione del giudizio di stima 16

4.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 e il 20% del valore stimato 19

4.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,

provvendendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice..... 19

4.v 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 20

4.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..... 20

4.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..... 20

5. CONCLUSIONI..... 21

DOCUMENTI IN ALLEGATO 22

RELAZIONE DI STIMA

1. Nomina C.T.U. – Mandato del Giudice dell'Esecuzione

L'Ill.mo G.E. Avv. Maria Angela Chisari ha nominato, con ordinanza del 23 marzo 2023, la sottoscritta dott. ing. Antonella Ali, Consulente Tecnico di Ufficio, nella proc. esecutiva immobiliare n. 197/2021 R.G.E., conferendole il seguente mandato:

- 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 ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in

manca 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^a comma della legge n. 47/1985 o dall'art. 46, 5^a comma 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 e i relativi costi.
- l. in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte 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 col il suo carattere storico-artistico;
- n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

- o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- q. accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**);
- r. elenchi ed individui i beni, **evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendone 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 nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

- t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e 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. 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;
- w. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale dell'immobile; 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.

2. Termine assegnato.

Il Giudice dell'Esecuzione assegnava a questo C.T.U., per il deposito della relazione scritta, il termine di 120 giorni dal giuramento del 04/05/2023, ricadente in data 01/09/2023. Successivamente la sottoscritta faceva istanze di proroga dei termini di deposito al 16/10/2023, che veniva accolta dal G.E.

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Verbale di primo tentativo di accesso ai luoghi del 10/07/2023

"Oggi alla data del 10 luglio 2023 alle ore 9.30 questo C.T.U. si è recato c/o la via dei Ciclopi n.5, ad Aci Catena per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti per parte creditrice l'avv. Daniela Iemmola, procuratore del condominio "Palazzo dei Delfini" di Corso Sicilia n.29. Per parte debitrice nessuno è presente. Da contatti telefonici odierni sono stati presi accordi per il rinvio dell'inizio delle operazioni peritali alla data del 12 luglio 2023 alle ore 9.30.

Il presente verbale è chiuso alle ore 10.10." (All. n.3 "Verbale di sopralluogo")

Verbale di inizio operazioni peritali del 12/07/2023

"Oggi alla data del 12 luglio 2023 alle ore 9.30 questo C.T.U. si è recato c/o [REDACTED] per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti per parte creditrice nessuno, per parte debitrice [REDACTED], n.q. di proprietario dell'immobile de quo e marito dell'odierna esecutata.

Il CTU ha preso visione dei luoghi, rilevato misure, scattato fotografie e preso appunti su fogli separati dal presente verbale.

La sottoscritta resta in attesa dell'acconto così come disposto dall'Ill.mo G.E. e posto a carico del creditore procedente.

Il CTU consegna copia delle "Avvertenze per il debitore" al [REDACTED]

Il presente verbale è chiuso alle ore 11.50." (All. n.3 "Verbale di sopralluogo")

4. Risposte ai quesiti dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

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

Con il pignoramento immobiliare che ha dato origine al procedimento per la quale è stata disposta la presente consulenza, la creditrice procedente chiede di sottoporre ad esecuzione:

- l'unità immobiliare sita in Aci Catena, iscritta nel N.C.E.U. del comune di Aci Catena al F.12, part. 856, sub 10, cat. A/7, classe 7, consistenza 6,5 vani.

Effettivamente l'immobile sopra citato giace nel comune di Aci Catena, in via dei Ciclopi n.5-7, costituito da una villetta a schiera per civile abitazione e cortili di pertinenza.

L'accesso avviene per mezzo di vialetto pedonale e carrabile condominiale che collega la strada pubblica, via dei Ciclopi, al cancelletto di ingresso al cortile anteriore. Da qui attraverso il piccolo cortile e breve rampa di scale è possibile arrivare all'abitazione, composta da piano terra, piano seminterrato e piano primo.

L'immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al F.12, part. 856, sub 10, cat. A/7, classe 7, consistenza 6,5 vani, è costituito da un appartamento di 149,0 mq di superficie commerciale, distribuiti in ingresso/cucina, tre vani, 3 servizi igienici, 3 camere da letto, lavanderia, due piccoli ripostigli, un piccolo disimpegno e due cortili di pertinenza posti a Ovest e ad Est (All. n.4 "Planimetria dell'immobile"). L'altezza interna è pari a ca. 2,7 m.

L'immobile confina a Est con vialetto pedonale e carrabile condominiale da cui ha accesso, a Sud e Nord con altre unità immobiliari, a Ovest con area adibita a parcheggio.

Tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e i certificati in atti si rilevano: alcune difformità distributive (relative alla cucina e al servizio igienico del piano terra, alla cantina del piano seminterrato); la presenza al piano seminterrato di una porta-finestra, originariamente finestra; la presenza della lavanderia verandata; la presenza di una scala di accesso diretto al parcheggio auto sul retro della villetta a schiera.

L'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al F.12, part. 856, sub 10, cat. A/7, classe 7, consistenza 6,5 vani; diritto di proprietà per la quota di 1/2 [redacted] e per la quota di 1/2 [redacted].

CATASTO FABBRICATI Comune di Aci Catena								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ULTERIORI INFORMAZIONI
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Sup. catastale	Indirizzo
12	856	10	A/7	3	6,5 vani	€ 688,18	Totale: 120 mq Totale escluse aree scoperte: 114mq	via dei Ciclopi n.5-7,
intestato a:			1/2	[redacted]				
			1/2	[redacted]				

4.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 rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota

La sottoscritta accedeva al fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva de quo per estrarre le copie degli atti ivi contenuti.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti, il pignoramento colpisce il diritto di proprietà dei [redacted] per una quota pari rispettivamente a 1/2 ciascuno su:

- appartamento sito in Aci Catena, via dei Ciclopi n.5-7, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Aci Catena al F.12, part. 856, sub 10, cat. A/7, classe 7, consistenza 6,5 vani.

Ritenuto che, ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione era da ritenersi completa e idonea e i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione erano da ritenersi corretti si è proceduto all'istruzione della perizia.

Si rileva, tuttavia, che more dell'esecuzione, su istanza del creditore procedente, il giudice dell'esecuzione dichiarava con provvedimento in data 28.09.2021, l'estinzione del procedimento di esecuzione Rge 197/2021, limitatamente al pignoramento eseguito sul seguente immobile: *"posto auto all'aperto ... riportato nel catasto fabbricati al Foglio 12, particella 855, subalterno 9, via Dei Ciclopi, n. 3, P.T., categoria C/6, classe 3, mq. 15 - R.C. 27,89"*, ordinando al conservatore di provvedere alla annotazione della cancellazione".

- 4.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 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**

Sulla scorta delle risultanze del prodotto Certificato Notarile, a firma della dott. Iole Fichera, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, la proprietà dell'immobile pignorato appartiene a:

- ½ di piena proprietà [redacted] per esserle pervenuto con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania [redacted] in data 19/02/2009 da potere [redacted]
- ½ di piena proprietà [redacted] per essergli pervenuto con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania del [redacted] da potere [redacted]

- 4.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**

Sulla scorta delle risultanze del prodotto Certificato Notarile ipocatastale, a firma del dott. Iole Fichera, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, per la provenienza del bene e la continuità nel ventennio antecedente il pignoramento risultano le seguenti trascrizioni sull'immobile:

- [redacted] nascente da atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco Mazzullo, Notaio [redacted] a favore [redacted], [redacted] e [redacted] contro [redacted]

[redacted] nascente da atto di compravendita rogato dal
Notaio Achille Muscarà, Notaio in Catania, [redacted] a favore [redacted]

[redacted] contro [redacted]
[redacted]

4.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

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, la sottoscritta accedeva al fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva de quo per estrarre le copie degli atti ivi contenuti e valutare la completezza dei documenti.

Ritenuto che ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., la documentazione era da ritenersi completa e idonea, si è proceduto all'istruzione della perizia.

4.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

Alla luce di quanto riportato nel prodotto Certificato Notarile ipocatastale a firma della dott. Iole Fichera, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria [redacted] a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A., contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
- Pignoramento immobiliare nn.23174/17343 del 25/05/2021, a favore del Condominio "Palazzo dei Delfini" Corso Sicilia, 29 - Catania, [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà.

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

Per il trasferimento del bene si è provveduto alla verifica della regolarità catastale e a conferma di ciò la scrivente, reperita la documentazione catastale necessaria (visura catastale e planimetria), ha verificato il riscontro diretto sui luoghi.

L'immobile sottoposto a pignoramento è individuato al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al F.12, part. 856, sub 10, cat. A/7, classe 7, consistenza 6,5 vani catastali, rendita euro 688,18, via

dei Ciclopi n.5-7, Interno 10, Piano S1-T-1, per il diritto di proprietà pari a 1/2 di piena proprietà per [REDACTED] e 1/2 di piena proprietà per [REDACTED]

CATASTO FABBRICATI Comune di Aci Catena								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ULTERIORI INFORMAZIONI
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Sup. catastale	Indirizzo
12	856	10	A/7	3	6,5 vani	€ 688,18	Totale: 120 mq Totale escluse aree scoperte: 114mq	via dei Ciclopi n.5-7,
intestato a:			1/2	[REDACTED]				
			1/2	[REDACTED]				

L'immobile confina a Est con vialetto pedonale e carrabile condominiale da cui ha accesso, a Sud e Nord con altre unità immobiliari, a Ovest con area adibita a parcheggio.

Tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e i certificati in atti si rilevano: alcune variazioni distributive (relative alla cucina e al servizio igienico del piano terra, alla cantina del piano seminterrato); la presenza al piano seminterrato di una porta-finestra, originariamente finestra; la presenza della lavanderia verandata; la presenza di una scala di accesso diretto al parcheggio auto sul retro della villetta a schiera.

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

Nel presente pignoramento non sono ricompresi terreni per i quali è necessario il certificato di destinazione urbanistica.

4.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

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile de quo la sottoscritta ha eseguito ricerche giungendo alle conclusioni che seguono.

La costruzione delle villette a schiera delle quali l'immobile fa parte è stata realizzata in conformità alla Concessione Edilizia n.51/88, prot.n.6405 (All. n.6 "Documenti amministrativi attestanti la conformità urbanistica").

Tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e i certificati in atti si rilevano: alcune variazioni distributive (relative alla cucina e al servizio igienico del piano terra, alla cantina del piano

seminterrato); la presenza al piano seminterrato di una porta-finestra, originariamente finestra; la presenza della lavanderia verandata; la presenza di una scala di accesso diretto al parcheggio auto sul retro della villetta a schiera.

Presso gli Uffici di competenza non sono stati rinvenuti atti autorizzativi o istanze di condono per le sopracitate opere.

- 4.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 del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere**

Tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e i certificati in atti si rilevano: alcune variazioni distributive (relative alla cucina e al servizio igienico del piano terra, alla cantina del piano seminterrato); la presenza al piano seminterrato di una porta-finestra, originariamente finestra; la presenza della lavanderia verandata; la presenza di una scala di accesso diretto al parcheggio auto sul retro della villetta a schiera.

Presso gli Uffici di competenza non sono stati rinvenuti atti autorizzativi o istanze di condono per le sopracitate opere.

- 4.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 dall'art. 46, 5^ comma 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 e i relativi costi**

Tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e i certificati in atti si rilevano: alcune variazioni distributive (relative alla cucina e al servizio igienico del piano terra, alla cantina del piano seminterrato); la presenza al piano seminterrato di una porta-finestra, originariamente finestra; la presenza della lavanderia verandata; la presenza di una scala di accesso diretto al parcheggio auto sul retro della villetta a schiera.

Presso gli Uffici di competenza non sono stati rinvenuti atti autorizzativi o istanze di condono per le sopracitate opere.

Per le difformità riscontrate è possibile procedere alla loro regolarizzazione, dietro pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 516,00. A questa sanzione è necessario sommare la sanzione a metro quadrato per la veranda, pari a 25,00 €/mq, ossia pari a € 125,00.

In merito alla scala di accesso al parcheggio auto si precisa che la stessa necessita di verifiche presso il Genio Civile. I costi, comprensivi di quelli per la gestione della pratica da parte dell'ufficio sia di quelli professionali di un tecnico abilitato, ammontano a ca. € 1500,00 pertanto

potrebbe essere preferibile demolire la scala, soprattutto se in mancanza di parcheggio auto da raggiungere. Il costo in questo caso si attesterebbe a ca. € 400,00.

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

Le difformità riscontrate sono passibili di regolarizzazione.

- 4.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 col il suo carattere storico-artistico**

L'immobile fa parte di un condominio il cui canone bimestrale è pari a € 55,00.

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

L'immobile fa parte di un condominio il cui canone bimestrale è pari a € 55,00. A titolo di conguaglio è insoluta la somma pari a € 2.000,00 per lavori già approvati ed eseguiti.

- 4.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**

L'immobile, costituito da una villetta a schiera, non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

L'immobile fa parte di un condominio il cui canone bimestrale è pari a € 55,00. A titolo di conguaglio è insoluta la somma pari a € 2.000,00 per lavori già approvati ed eseguiti.

- 4.q Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio**

In data 12/07/2023 la sottoscritta effettuava il sopralluogo presso l'immobile de quo: lo stesso risultava occupato dall'odierna esecutata, dal comproprietario e dalla loro famiglia.

- 4.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, descrivendone 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**

C.T.U. Dott. Ing. Antonella Ali

Tel. 389/9673335 Fax 095/5184336 PEC: antonella.ali@ingpec.eu

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

Inquadramento generale

Il bene oggetto di stima è costituito da una villetta a schiera per civile abitazione sita nel comune di Aci Catena, in via dei Ciclopi n.5-7, con cortili di pertinenza.

L'immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al F.12, part. 856, sub 10, cat. A/7, classe 7, consistenza 6,5 vani, è costituito da un appartamento di 149,0 mq di superficie commerciale, distribuiti in ingresso/cucina (27,0 mq); tre vani (7,0/15,0/10,0 mq), 3 servizi igienici (5,0-5,7-6,7 mq), 3 camere da letto (12,5-14,1-15,3 mq), lavanderia (5,0 mq), due piccoli ripostigli, un piccolo disimpegno e due cortili di pertinenza posti a Ovest e ad Est (All. n.4 "Planimetria dell'immobile"). L'altezza interna è pari a ca. 2,7 m.

La villetta fa parte di un complesso edilizio che sorge in zona prettamente residenziale, caratterizzata da spazi aperti, zone a verde, nonché panoramicità sul mare del golfo di Aci Castello.

L'accesso avviene per mezzo di vialetto pedonale e carrabile condominiale che collega la strada pubblica, via dei Ciclopi, al cancelletto di ingresso al cortile anteriore. Da qui attraverso il piccolo cortile e breve rampa di scale è possibile arrivare all'abitazione, composta da piano terra, piano seminterrato e piano primo. Il vialetto condominiale, oltre che fungere da via di collegamento verso la strada pubblica, funge altresì da parcheggio per la sosta dei veicoli.

L'immobile confina a Est con vialetto pedonale e carrabile condominiale da cui ha accesso, a Sud e Nord con altre unità immobiliari, a Ovest con area adibita a parcheggio.

Gli infissi interni ed esterni sono omogenei: in pvc a taglio termico quelli esterni, in legno quelli interni, tutti di color bianco/avorio. Al piano seminterrato tuttavia le quattro porte interne presenti sono eterogenee: due bianche, una nocciolo e una marrone.

La pavimentazione è in parquet, a del piano seminterrato in cui sono presenti piastrelle maiolicate.

L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è affidato a una caldaia a metano, sono inoltre presenti 5 condizionatori.

Tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e i certificati in atti si rilevano: alcune difformità distributive (relative alla cucina e al servizio igienico del piano terra, alla cantina del piano seminterrato); la presenza al piano seminterrato di una porta-finestra, originariamente finestra; la presenza della lavanderia verandata; la presenza di una scala di accesso diretto al parcheggio auto sul retro della villetta a schiera.

Dati catastali

Il bene oggetto di stima è censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al F.12, part. 856, sub 10, cat. A/7, classe 7, consistenza 6,5 vani; diritto di proprietà per la quota [REDACTED] e per la quota [REDACTED].

CATASTO FABBRICATI Comune di Aci Catena								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ULTERIORI INFORMAZIONI
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Sup. catastale	Indirizzo
12	856	10	A/7	3	6,5 vani	€ 688,18	Totale: 120 mq Totale escluse aree scoperte: 114mq	via dei Ciclopi n.5-7,
intestato a:			1/2	[REDACTED]				
			1/2	[REDACTED]				

L'immobile è classificato come A/7, ovvero abitazione in villini, qual è.

Caratteristiche strutturali e distribuzione interna

La distribuzione interna degli ambienti appare funzionale. Le dimensioni degli spazi risultano adeguate, in termini di superficie, ai requisiti richiesti per abitazioni di tale tipo. L'illuminazione naturale è buona godendo di due esposizioni: Ovest ed Est.

L'intero fabbricato, di cui l'abitazione fa parte, è realizzato con struttura portante in c.a., le tamponature perimetrali in laterizi, i solai in latero-cemento.

Rispetto alla distribuzione interna risultante dagli atti: la posizione della cucina e del servizio igienico del piano terra è stata variata; l'originaria cantina al piano seminterrato è stata divisa in 2 vani, il servizio igienico presenta una parete divisoria rettilinea anziché a linee spezzate.

Caratteristiche esterne

I prospetti esterni del fabbricato appaiono in buone condizioni, sono rifinite con intonaco da esterno di colore crema-rosa, in sintonia con l'intero complesso edilizio.

- 4.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 nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)

Consistenza immobile

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

Il computo della consistenza della superficie commerciale degli immobili oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni ed interni), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle

pertinenze dell'immobile stesso. In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dall'Agenzia delle Entrate all'interno del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

La superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, computata nella misura del 10%, fino alla superficie complessiva dei locali principali e dei muri interni e perimetrali, e del 2% per superfici eccedenti detto limite;
- la superficie dei balconi e terrazzi è computata nella misura del 25% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata per eccesso al metro quadrato.

Dati metrici di consistenza dell'immobile

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e a quanto desunto dal rilievo delle misure in seno al sopralluogo, il calcolo della superficie commerciale si compone come segue:

Catasto Fabbricati sito in via dei Ciclopi n.5-7 - Aci Catena -				
DESTINAZIONE	SUP mq	COEFF.	SUP.COMM. mq	CONDIZIONI MANUTENTIVE
Antiscala (P.S1)	3,55	1,00	3,55	ottime
Vano 1 (P.S1)	6,92	1,00	6,92	mediocri
Vano 2 (P.S1)	15,32	1,00	15,32	mediocri
Ripostigli (P.S1)	2,84	1,00	2,84	buone
Camera da letto 3 (P.S1)	12,59	1,00	12,59	mediocri
Servizio igienico (P.S1)	5,25	1,00	5,25	discrete
Scale interne	3,84	1,00	3,84	ottime
Ingresso/cucina (P.T)	27,03	1,00	27,03	ottime
Vano 3 (P.T)	9,80	1,00	9,80	buone
Servizio igienico (P.T)	5,69	1,00	5,69	buone
Lavanderia (P.T)	5,16	0,60	3,10	discrete
Cortile anteriore (P.T)	43,71	0,10	4,37	ottime
Cortile posteriore (P.T)	38,40	0,10	3,84	ottime
Camera da letto 1 (P.1)	14,15	1,00	14,15	buone
Camera da letto 2 (P.1)	15,38	1,00	15,38	ottime

Servizio igienico (P.1)	6,75	1,00	6,75	ottime
Disimpegno (P.1)	3,78	1,00	3,78	ottime
Balcone 1 (P.1)	7,83	0,25	1,96	ottime
Balcone 2 (P.1)	8,16	0,25	2,04	ottime
Totale	236,33		148,19	
Totale superficie commerciale			149,00	

Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere al quesito posto dall'Ill.mo G.E.

Per quanto riguarda la scelta del criterio di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico. Per l'odierna stima si è scelto di operare col primo metodo, quello diretto, che trova concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi o assimilabili.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato, operatori dell'OMI, ecc. I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto di stima.

Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento;
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento.

L'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coeff. di ponderazione sintetico (Kglob).

Le caratteristiche oggetto di ponderazione riguardano: le caratteristiche posizionali estrinseche, che tengono conto della localizzazione dell'immobile; le caratteristiche posizionali intrinseche, che considerano la panoramicità e vista di cui beneficiano gli immobili; le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc.

I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

Si rileva che, nella stima seguente, l'immobile oggetto del procedimento è stato equiparato ad abitazione in villino, villetta a schiera.

Determinazione del giudizio di stima

PROCEDIMENTO COMPARATIVO: ANALISI DI MERCATO

Offerte di Vendita

Si rilevano n.4 inserzioni di compravendita significative di immobili in vendita a Aci Catena, accanto a via dei Ciclopi n.5-7 focalizzate sul "segmento di mercato" dell'immobile oggetto di stima, ossia abitazione in villino, villetta a schiera, ricavando il valore unitario medio pari a

$$€ 1.879,34 €/mq - 10\% = € 1.691,41 €/mq$$

Il valore unitario medio è depurato di una percentuale pari al 10% che tiene conto dell'alea contrattuale intrinseca nelle mediazioni immobiliari.

Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, si è risaliti al valore unitario che oscilla tra €1.100,00 €/mq ÷ € 1.500,00 €/mq, per immobili comparabili a quello de quo, ossia abitazione in villino, villetta a schiera, ricavando pertanto il valore unitario medio pari a

$$€ 1.300,00 €/mq$$

Quotazioni OMI

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (I semestre 2023) si ha, per abitazione in villino, villetta a schiera valori di mercato che oscillano come segue tra € 950,00 €/mq ÷ € 1.400,00 €/mq (zona E1, SUBURBANA) (All. n.7 "Quotazione OMI").

Utilizzando le quotazioni sopra indicate e tenuto conto delle condizioni manutentive dell'immobile e la presenza della corte di pertinenza con posto auto, si ritiene congruo considerare il valore pari a

$$€ 1.300,00 €/mq$$

Valore medio di stima

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima

$$V_{um} = \frac{\frac{€}{mq} (€ 1.691,41 + € 1.300,00 + € 1.300,00)}{3} = 1.430,47 \frac{€}{mq}$$

PROCEDIMENTO COMPARATIVO: DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore unitario dell'immobile è necessario ricavare il valore medio ponderato, ottenuto mediante l'analisi delle caratteristiche specifiche del bene da stimare:

$$V_{mp} = V_{um} \times K_{glob}$$

$$V_{finale} = V_{mp} \times Sup (mq)$$

con V_{mp} = valore medio ponderato;

V_{um} = valore medio ricavato dalle indagini del mercato immobiliare della zona di riferimento;

K_{glob} = coefficiente di ponderazione;

V_{finale} = valore finale dell'immobile espresso in euro;

$Sup (mq)$ = superficie commerciale del bene da stimare.

Si è proceduto con l'individuazione dell'opportuno coefficiente di ponderazione pari al prodotto di coefficienti parziali che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile.

Per la determinazione del coefficiente di ponderazione è necessario considerare le specificità dell'unità immobiliare.

I parametri che concorrono alla formazione del coefficiente sono di natura posizionale estrinseca, posizionale intrinseca e tecnologica.

Parametro zonale

Considera le caratteristiche posizionali di cui gode l'immobile, che riguardano l'ubicazione dell'immobile all'interno del tessuto urbano, la qualità ambientale dal punto di vista dell'inquinamento e della disponibilità di parcheggi pubblici nella zona. Il parametro considera, altresì, la quota rispetto al piano stradale dell'immobile e la presenza di aree esterne. Con siffatte considerazioni il valore del coefficiente è pari a $K_z = 1,00$

Parametri costruttivi

Riguardano caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura. I parametri corrispondenti sono:

$$K_{cs} = 1,00 \quad K_{ci} = 1,00 \quad K_{cf} = 0,95$$

Parametro funzionale

In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata la tipologia distributiva interna e le dimensioni degli spazi (idonei ad assolvere alle richieste di base di un bene di quel tipo) sembra equo considerare un coefficiente pari a $K_f = 1,00$

Parametro di trasformazione

Considera le dimensioni, la posizione (anche con riferimento all'assenza di ascensore), la conformazione planimetrica e la distribuzione interna, l'utilizzazione odierna e futura dell'immobile. Si applica pertanto un coefficiente pari a:

$$K_t = 1,00$$

Parametro architettonico

Tiene conto dello sviluppo architettonico dell'immobile. Nei casi in esame, l'immobile è caratterizzato da elementi costruttivi e formali non di rilievo. Si ritiene equa l'applicazione di un coefficiente pari a $K_a = 1,00$

Parametro giuridico

Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici), L. 64/74, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie), L.R. 37/85 e L. 47/85, L.494/96 e D.lgs. 626/94. Tenuto conto pertanto delle considerazioni fatte al § 4.i e 4.j, si ha:

$$K_{giur} = 1,00$$

Parametri conservativi e manutentivi

Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione e allo stato di conservazione. Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione, delle condizioni esterne degli immobili, delle tracce di umidità da risalita, sembra equo considerare un coefficiente pari a:

$$K_{cm} = 0,95$$

Comparazione del parametro per esposizione e luminosità

Tenendo conto dell'esposizione degli immobili e del contesto in cui sono inseriti, si assumere un coefficiente pari a:

$$K_{el} = 1,00$$

Dal prodotto dei parametri considerati scaturisce il valore di K_{glob} degli immobili, pari a:

$$K_{glob} = K_z \times K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} \times K_f \times K_t \times K_a \times K_{giur} \times K_{cm} \times K_{el} \approx 0,903$$

Calcolato il valore del coefficiente di ponderazione si può determinare il valore medio ponderato V_{mp} che, moltiplicato per la superficie commerciale Sup (mq), restituisce il valore finale degli immobili oggetto di stima secondo le formule già esposte:

$$V_{mp} = V_{um} \times K_{glob} \quad e \quad V_{finale} = V_{mp} \times Sup \text{ (mq)}$$

Immobile	Sup (mq)	K_{glob}	V_{um} (€/mq)	V_{mp} (€/mq)	V_{finale}
	149,0	0,903	1.430,47	€ 1.291,00	€ 192.358,89

Formulazione del giudizio di stima

Tenuto conto:

- dello scenario del mercato immobiliare attuale;
 - della riduzione di valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto;
 - i costi per la rimessa in pristino delle opere non autorizzate pari a ca. € 1.041,00;
- si ritiene che il valore congruo di stima degli immobili sia pari a:

$$€ 192.358,89 - € 28.853,83 - € 1.041,00 \approx € 162.000,00$$

4.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 e il 20% del valore stimato

Dalle superiori considerazioni si ha il valore congruo di stima dell'immobile, tenuto conto della riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

Valore di stima = € 162.000,00

4.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

Il bene oggetto di pignoramento, costituisce un'unica unità immobiliare.

Il relativo piano di vendita si articola come segue:

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Diritto di proprietà, quota pari a 1/1, su immobile costituito da abitazione in villino, villetta a schiera di 149 mq di superficie commerciale, individuato al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al F.12, part. 856, sub 10, cat. A/7, classe 7, consistenza 6,5 vani, via dei Ciclopi n.5-7, in zona Vampolieri.

È composto da ingresso/cucina, tre vani, 3 servizi igienici, 3 camere da letto, lavanderia, due piccoli ripostigli, un piccolo disimpegno e due cortili di pertinenza posti a Ovest e ad Est. L'altezza interna è pari a ca. 2,7 m.

L'immobile confina a Est con vialetto pedonale e carrabile condominiale da cui ha accesso, a Sud e

Nord con altre unità immobiliari, a Ovest con area adibita a parcheggio.

Gode di due esposizioni: Ovest ed Est.

Le condizioni manutentive e conservative sono da ritenersi buone.

LOTTO UNICO:

Quota pari a 1/1 di diritto di proprietà di una abitazione in villino, villetta a schiera sita in via dei Ciclopi n.5-7 a Aci Catena.

L'appartamento ha superficie commerciale pari a 149 mq e si presenta in buone condizioni. È composto da ingresso/cucina, tre vani, 3 servizi igienici, 3 camere da letto, lavanderia, due piccoli ripostigli, un piccolo disimpegno e due cortili di pertinenza posti a Ovest e ad Est. L'altezza interna è pari a ca. 2,7 m.

L'immobile confina a Est con vialetto pedonale e carrabile condominiale da cui ha accesso, a Sud e

Nord con altre unità immobiliari, a Ovest con area adibita a parcheggio. Gode di due esposizioni:

Ovest ed Est.

È individuato al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al F.12, part. 856, sub 10, cat. A/7, classe 7, consistenza 6,5 vani.

Valore a base d'asta del lotto:

Valore intero dell'immobile: € 162.000,00

Valore del diritto di proprietà pari a 1/1:

€ 162.000,00 (euro centosessantaduemila/00)

- 4.v 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**

Per quanto attiene alla documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili pignorati si rimanda all'allegato n.1 "Documentazione fotografica".

La planimetria catastale è riportata nell'allegato n.5 "Visure, planimetrie catastali"

- 4.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 risulta di proprietà dell'odierna esecutata in regime di comunione legale con il coniuge [REDACTED] pertanto per l'intera proprietà del bene.

- 4.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.**

Il bene pignorato è costituito da un'unica unità immobiliare.

5. CONCLUSIONI

Con riferimento alla data attuale, il valore del bene immobile pignorato è pari a:

LOTTO UNICO:

Quota pari a 1/1 di diritto di proprietà di una abitazione in villino, villetta a schiera sita in via dei Ciclopi n.5-7 a Aci Catena.

L'appartamento ha superficie commerciale pari a 149 mq e si presenta in buone condizioni. È composto da ingresso/cucina, tre vani, 3 servizi igienici, 3 camere da letto, lavanderia, due piccoli ripostigli, un piccolo disimpegno e due cortili di pertinenza posti a Ovest e ad Est. L'altezza interna è pari a ca. 2,7 m.

L'immobile confina a Est con vialetto pedonale e carrabile condominiale da cui ha accesso, a Sud e Nord con altre unità immobiliari, a Ovest con area adibita a parcheggio. Gode di due esposizioni: Ovest ed Est.

È individuato al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al F.12, part. 856, sub 10, cat. A/7, classe 7, consistenza 6,5 vani.

Valore a base d'asta del lotto:

Valore intero dell'immobile: € 162.000,00

Valore del diritto di proprietà pari a 1/1:

€ 162.000,00 (euro centosessantaduemila/00)

Ritenendo di aver risposto esaurientemente ai quesiti di cui al mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di stima, precisando di avere operato con piena scienza e coscienza al fine di far conoscere alla S.V. Ill.ma la verità.

Il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 15 ottobre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Antonella Ali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTI IN ALLEGATO

- Allegato n.1** Documentazione fotografica
- Allegato n.2** Comunicazioni con le parti
- Allegato n.3** Verbali di sopralluogo
- Allegato n.4** Planimetria dell'immobile
- Allegato n.5** Visure, planimetrie catastali
- Allegato n.6** Documenti amministrativi attestanti la conformità urbanistica
- Allegato n.7** Quotazione OMI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®