

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N° 900/2018

Promossa da

PRISMA SPV SRL

contro

G.E Dott. Maria Angela CHISARI

Il CTU

Dott. Ing. Marina PAPPALARDO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

1



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



ALLEGATI

- 1) Rilievo fotografico dei luoghi
- 2) Certificati di Resinza
- 3) Planimetria catastale
- 4) Verbale sopralluogo
- 5) Comune di Paternò - Autorizzazione per le Costruzioni Edilizie
- 6) Visura Catastale Storica
- 7) Planimetria Catastale
- 8) Atto di Provenienza
- 9) Visura Ipotecaria
- 10) Elaborato grafico planimetrico progettuale



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



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla procedura esecutiva immobiliare N. 900/2018

PREMESSA

La sottoscritta *dott. ing. Marina Pappalardo*, con studio in Sant'Agata Li Battiati, via Barriera del Bosco n. 10, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A/4016, con provvedimento del 10/01/2022, nominata consulente per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 900/2018 relaziona quanto nel seguito riportato.

L'incarico conferito si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità** di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni** pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) **provveda alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) **indichi, previa acquisizione o aggiornamento** del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) **accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) **In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa;** altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di 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;

4

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

- 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^o 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m) **verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n) **verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri**, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) **verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli**;
- p) **accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q) **accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito**, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV)



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

- r) **elenchi ed individui i beni**, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- s) **determini il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato** per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
- 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

6

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono 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.

• **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

A seguito del mandato conferito, di un'attenta disamina della documentazione in atti e dopo aver verificato, presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di Paternò (CT), la residenza dei sigg. Debitori Esecutati (cfr. all.to 2), la scrivente CTU, durante lo svolgimento della ricognizione dei luoghi, ha avuto modo di verificare la correttezza dei dati presenti in atti, sia per quello che riguarda la toponomastica stradale, sia per quello che riguarda l'indicazione del civico di riferimento e, pertanto, è stato possibile individuare chiaramente l'immobile di interesse che si conferma sito in via Renna n. 17 nel comune di Paternò (CT).

Successivamente, la scrivente ha avuto modo anche di verificare de visu la presenza dei sigg. Debitori presso il cespite pignorato, i quali con atteggiamento sollecito e collaborativo hanno concordato la data del sopralluogo.

Alla data fissata per l'accesso ai luoghi, in presenza di entrambi i sigg. Debitori la scrivente C.T.U. ha avuto la possibilità di effettuare l'accesso ai luoghi e di prendere visione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. In tale occasione venivano effettuate verifiche metriche e confronti tra la planimetria catastale (cfr. all.to 3) in possesso e lo stato di fatto riscontrato. Nella stessa sede è stato possibile anche effettuare i relativi rilievi fotografici. Il tutto come meglio riportato nel Verbale di sopralluogo n.1 di pari data e che si allega alla presente (cfr. all.to 4).

7

ASTE GIUDIZIARIE.IT

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



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Le operazioni peritali hanno avuto seguito con le ricerche effettuate dalla sottoscritta C.T.U. presso L'Ufficio Tecnico e l'Archivio Storico del comune di Paternò (CT), ed infine, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Catania, allo scopo di verificare le regolarità urbanistiche dei beni oggetto di stima, in particolare:

- Autorizzazione per le costruzioni edilizie (cfr. all.to n. 5);
- mentre risulta mancante il Certificato di Abitabilità.

Sono state, altresì, effettuate indagini economiche e di mercato.

Ritenuto di avere raccolto tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato conferito si rilascia la seguente relazione.

• **RISPOSTA AI QUESTITI**

- 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 provvedimento emesso dal tribunale di Catania, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania, addetto all'Ufficio Notifiche, il 10 settembre 2018 e trascritto in data 12/09/2018 – ai nn. 26327/35084, veniva effettuato pignoramento immobiliare sui beni così catastalmente identificati (cfr. all.to n.6, all.to n.7):

- **Abitazione di tipo civile (A/2) sita in Paternò – via Renna n. 17, in catasto Fg. 60 part. 4369 sub. 7 di vani 4 ed accessori posto al piano secondo e un ripostiglio e accessori posti al piano terzo, per la quota di 1/1;**

Confini: L'immobile oggetto della procedura confina con proprietà terzi e spazi condominiali, salvi migliori e più esatti confini.

- 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.**

Per quello che concerne detto immobile i dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti ed il pignoramento investe quote spettanti ai sigg. Debitori.

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

8

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.

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

Dall'esame della certificazione notarile presente in atti e dalla documentazione prodotta è possibile attestare la proprietà dell'immobile pignorato in capo al seguente soggetto come sotto riportato:

- [REDACTED] residente in Paternò (CT), via Renna n.17, per la proprietà di 1/2, in regime di separazione di beni;
- [REDACTED] residente in Paternò (CT), via Renna n.17, per la proprietà di 1/2, in regime di separazione di beni;

La quota di proprietà di 1/2 ciascuno di detto immobile è pervenuta ai sigg. Debitori giusto atto di vendita in Notar Grassi Leonardo del 31/05/2007, rep. n. 3176/605 trascritto il 05/06/2007 ai nn. 40648/23215 (cfr. all.to n.8), da potere di soggetti terzi estranei alla presente procedura i quali, a loro volta, lo avevano ricevuto in forza di giusti e legittimi titoli anteriori 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.

Non è stata riscontrata alcuna impossibilità nel procedere al completo accertamento per la incompletezza della documentazione richiesta.

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

Dall'esame della certificazione notarile presente e dall'esame della visura ipotecaria per immobile (cfr. all.to 9) effettuata dalla scrivente sui beni oggetto del presente procedimento esecutivo, aggiornata mediante meccanografia dal 01/10/1990 al 31/10/2022, e rilasciata dall'Agenzia del Territorio Provinciale di Catania, risulta verificata la continuità delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento.

9

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

In particolare, la quota di 1/1 dell'immobile prima descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli di cui si riporta l'elenco sintetico:

1. **ISCRIZIONE** del 05/06/2007 - Registro Particolare 11575 Registro Generale 40649 Pubblico ufficiale GRASSI LEONARDO Repertorio 3177/606 del 31/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Nota disponibile in formato elettronico
2. **TRASCRIZIONE** del 12/09/2018 - Registro Particolare 26327 Registro Generale 35084 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8546 del 28/08/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

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.

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

Il C.T.U., durante il sopralluogo, ha riscontrato difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale attuale (cfr. all.to n.3), in atti all'Agenzia del Territorio di Catania, la quale, peraltro, risulta anch'essa parzialmente non conforme agli elaborati planimetrici (cfr. all.to n.10) allegati alla pratica edilizia, giusta Licenza per l'Esecuzione di Lavori Edili (cfr. all.to 5) del 28 aprile 1961, in atti presso gli archivi tecnici storici comunali. A tal riguardo, in particolare, si segnala l'eliminazione della porta di comunicazione esistente tra il vano scala e l'ambiente destinato a WC, attiguo al vano notte padronale, oltre ad una diversa distribuzione interna di alcuni degli ambienti dell'immobile di interesse.

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

Il bene pignorato è un appartamento e, pertanto, non è necessario produrre il certificato di destinazione urbanistica.

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento 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

10

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

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

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

- Autorizzazione per le costruzioni edilizie (cfr. all.to n. 5);
- non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità.

In riferimento a quanto sopra indicato, dalla consultazione della documentazione presente nell'archivio comunale è stato possibile verificare che il fabbricato, che ospita l'immobile oggetto del pignoramento, risulta edificato con regolare titolo abilitativo alla costruzione. In sede di sopralluogo, la scrivente ha avuto modo di accedere al terrazzo di copertura dello stabile, di proprietà dei sigg. Debitori ma, catastalmente individuato da un altro sub ed estraneo al pignoramento che interessa la presente procedura. In corrispondenza di detta copertura è stata realizzata una copertura a falde che ne occupa parzialmente la superficie e per la quale non si è trovato riscontro negli elaborati tecnici progettuali in atti presso gli archivi comunali. Di detta circostanza, la scrivente CTU, nella fase di stima ne ha tenuto conto nella misura di una decurtazione pari al 20% per vizi del bene venduto.

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;

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

In aggiunta, la scrivente C.T.U., durante il sopralluogo, ha riscontrato delle difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale attuale, in atti all'Agenzia del Territorio di Catania, ma è possibile affermare che, comunque, la distribuzione interna attuale dei locali corrisponde, nella sostanza, alla rappresentazione di cui alla planimetria catastale attuale.

k) + l) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché

11

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Con riferimento al cespite di interesse, la scrivente C.T.U. non ha rilevato alcun genere di abuso insanabile.

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

Per quello che concerne l'eliminazione dei tramezzi del disimpegno all'ingresso, da un costruttivo confronto con i Tecnici comunali, è possibile asserire che al fine di ottenerne la regolarizzazione sarà necessario presentare presso i competenti uffici comunali, a firma di un Tecnico abilitato, apposita istanza di regolarizzazione denominata CILA, ai sensi del dpr 380/2001, recepito da L.R. 16/2016 e s.m.i. In particolare, il costo previsto per la regolarizzazione della variazione prima descritta prevederà una sanzione pari a € 1.000,00 a cui deve essere aggiunta una ulteriore spesa pari a € 50,00 per diritti di segreteria.

A detta spesa sarà necessario aggiungere la parcella del Tecnico professionista abilitato alla progettazione, che asseveri, attraverso il deposito della CILA prima indicata, nel rispetto delle norme, sia le opere da realizzare (eliminazione vano veranda) che le opere precarie già realizzate (diversa distribuzione ambienti). Detta spesa, ad oggi, comprensiva delle opere di demolizione e rimozione del vano lavanderia, può considerarsi quantificabile, in via approssimativa, ad una cifra pari a € 1.500,00 cui vanno sommate le spese di natura amministrativa da corrispondere al comune di Paternò (CT) per un ammontare complessivo quantificabile, in via approssimativa, ad € 2.500,00.

In nessun caso risultano che siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione da parte di enti pubblici territoriali.

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

Dall'esame del titolo di provenienza si rileva che i cespiti di interesse siano stati trasferiti franchi e liberi da pesi, canoni ed oneri.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

12

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Dall'esame della certificazione notarile presente e dall'esame della visura ipotecaria per immobile (cfr. all.to 9) effettuata dalla scrivente sui beni oggetto del presente procedimento esecutivo, aggiornata mediante meccanografia dal 01/10/1990 al 31/10/2022, e rilasciata dall'Agenzia del Territorio Provinciale di Catania, risulta verificata la continuità delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento.

In particolare, la quota di 1/1 dell'immobile prima descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli di cui si riporta l'elenco sintetico:

1. **ISCRIZIONE** del 05/06/2007 - Registro Particolare 11575 Registro Generale 40649 Pubblico ufficiale GRASSI-LEONARDO Repertorio 3177/606 del 31/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Nota disponibile in formato elettronico
2. **TRASCRIZIONE** del 12/09/2018 - Registro Particolare 26327 Registro Generale 35084 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8546 del 28/08/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

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

Come già indicato nei precedenti p.ti, per entrambi gli immobili è stato possibile accertare la proprietà in quota dei sigg. Debitori Esecutati. In particolare, dall'esame della certificazione notarile presente in atti è possibile testare la proprietà:

- in relazione alla quota di 1/2 per il sig. [REDACTED] di cui è stato possibile accertare la provenienza ultraventennale;
- in relazione alla quota di 1/2 per la sig.ra [REDACTED] di cui è stato possibile accertare la provenienza ultraventennale;

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 di interesse è inserito all'interno di un piccolo condominio dove la cura degli interessi comuni, quali la pulizia del vano scala come anche le riparazioni che si rendono necessarie, vengono affrontate di comune accordo tra i condomini. Pertanto, non esistendo la figura di un "amministratore di condominio" non esiste

13

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

neanche una contabilità e quindi, non è stato possibile quantificare né l'importo delle spese fisse di gestione ordinaria né di quelle straordinarie. In ogni caso, in corrispondenza del vano ingresso dello stabile di interesse, la scrivente CTU, non ha rinvenuto apposta alcuna targa con indicazioni relative ad una qualsiasi amministrazione condominiale.

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

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà dei beni pignorati appariva nella disponibilità dei sigg. Debitori che vi risiedono insieme.

- 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.

Il cespite oggetto della presente relazione si trova nel centro storico del comune di Paternò (CT). Si tratta di un'area urbanizzata e prevalentemente residenziale; la possibilità di parcheggio può considerarsi difficoltosa in quanto la strada, facente parte integrante del tessuto storico cittadino, ha una morfologia tale da non garantire sempre in prossimità dello stabile che ospita il cespite pignorato la sosta con veicolo.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è posto al secondo piano dell'edificio situato al civico 17 di via Renna in Paternò (CT). L'edificio condominiale di cui fa parte (cfr. all.to n.1, FOTO 1) è composto da due elevazioni fuori terra ed è stato realizzato con struttura portante in muratura ordinaria, una copertura piana e le facciate esterne sono trattate con intonaci per esterno. È possibile accedere allo stabile attraverso un ingresso

14

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

posto fronte strada e non carrabile (cfr. all.to n.1, FOTO 2, FOTO 3) che rappresenta l'accesso principale e conduce direttamente all'ingresso dell'appartamento.

Varcando l'ingresso si accede ad una pertinenza condominiale (cfr. all.to n.1, FOTO 4), consistente in un androne di dimensioni molto modeste, a partire da questo è possibile raggiungere il vano scala, il quale a sua volta, essendo lo stabile privo di ascensore, consente l'accesso diretto all'appartamento di interesse, posto al secondo piano.

Giunti al secondo piano, è possibile accedere all'immobile attraverso due distinti ingressi: il primo (cfr. all.to n.1, FOTO 5), consente l'accesso direttamente all'interno del vano cucina (cfr. all.to n.1, FOTO 7, FOTO 8), il secondo (cfr. all.to n.1, FOTO 6), invece, consente l'ingresso in un disimpegno (cfr. all.to n.1, FOTO 9), rispetto al quale, frontalmente, si trovano distribuiti, in ordine a partire da destra, un piccolo WC con antibagno (cfr. all.to n.1, FOTO 13, FOTO 14), un primo vano adibito a stiereria/sgombero (cfr. all.to n.1, FOTO 15), un secondo ambiente, destinato a vano notte, e, a seguire, un vano soggiorno (cfr. all.to n.1, FOTO 10, FOTO 11, FOTO 12). Dal vano cucina, sulla sinistra, è possibile raggiungere un ulteriore ambiente destinato a vano notte (cfr. all.to n.1, FOTO 16) cui è collegato un vano WC (cfr. all.to n.1, FOTO 17, FOTO 18).

L'immobile è dotato di due ballatoi, uno posto in corrispondenza del prospetto principale e che aggetta su via Renna, il secondo, invece, posto sul lato SUD, aggetta su una corte privata (cfr. all.to n.1, FOTO 19).

Infine, dal vano scala è possibile raggiungere il piano terzo dello stabile dove si trova il ripostiglio pertinenza dell'appartamento appena descritto (cfr. all.to n.1, FOTO 20, FOTO 21, FOTO 22).

L'orientamento è favorevole per il vano cucina, entrambi i vani notte ed il soggiorno, mentre tutti gli ambienti descritti sono dotati di affaccio esterno mediante finestre e balconi. Le murature interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, sia a parete sia a soffitto, mediante pittura. Non è stato possibile accertare l'eventuale presenza di coibentazione termica. I pavimenti del soggiorno, delle camere e del corridoio sono in graniglia di marmo da cm. 20 x 20 circa mentre, il servizio igienico presenta le pareti in parte rivestite da piastrelle sia a pavimento sia a parete fino ad altezza cm. 140 circa.

Le porte interne sono tamburate con superfici lisce color bianco e parzialmente vetrate, i serramenti sono in alluminio con avvolgibili in PVC. Il bagno è provvisto di lavabo, bidet, wc, doccia; le rubinetterie sono a miscelatore monoforo; gli apparecchi sanitari sono in ceramica bianca.

Si sono riscontrati i seguenti impianti tecnologici:

- impianto di adduzione idrica dall'acquedotto municipale;
- impianto elettrico da verificare ai fini dell'accertamento di conformità alle vigenti norme;
- impianto di riscaldamento non rilevato.

per quello che riguarda le condizioni di manutenzione dell'immobile queste possono considerarsi normali.

In sede di sopralluogo il sottoscritto CTU ha eseguito il rilievo delle unità immobiliari in esame e redatto il verbale di sopralluogo (cfr. all.to 6). In seguito al sopralluogo, è verificato, e si afferma, che i cespiti oggetto

15

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

della presente perizia, sono classificati presso il N.C.E.U. come segue:

- **Abitazione di tipo civile (A/2) sita in Paternò – via Renna n. 17, in catasto Fg. 60 part. 4369 sub. 7 di vani 4 ed accessori posto al piano secondo e un ripostiglio e accessori posti al piano terzo, per la quota di 1/1;**

Confini: L'immobile oggetto della procedura confina con proprietà terzi e spazi condominiali, salvi migliori e più esatti confini.

- s) + t) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione); tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Lo scopo della stima di un immobile è quello di determinare il valore venale degli stessi, vale a dire l'entità, corrispondente in termini monetari, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio in un regime di "ordinarietà". Un altro principio vincolante e dunque cardine dell'attività di stima, deve essere quello dell'"attualità", ovvero la stima deve aspirare alla determinazione di quel valore commerciale del bene che, in una libera contrattazione di mercato, avrebbe la maggiore probabilità di rappresentare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Pertanto, dopo aver determinato il valore di mercato, per il bene pignorato nella presente procedura, alla cifra così ottenuta la sottoscritta ritiene opportuno applicare un deprezzamento del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, che verrà considerato nella misura del 20%.

La scelta del criterio di stima è funzione dello scopo della valutazione che, in questo caso, risulta essere la vendita del bene mediante asta giudiziaria. Il valore da ricercare consiste nel "valore di mercato" del bene, cioè ricercare il più probabile prezzo a cui il bene potrà essere scambiato alla data della valutazione.

16

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Nel caso in specie, il bene considerato è l'immobile nell'attuale stato di fatto. La valutazione viene effettuata sulla base di due diversi criteri di stima, determinando il più probabile valore da attribuire al bene stesso dalla media aritmetica dei risultati ottenuti.

La dottrina estimativa indica, principalmente, due diversi procedimenti per la determinazione di detto valore:

- 1) **Stima Sintetica o comparativa;**
- 2) **Stima indiretta o analitica.**

La prima si effettua confrontando qualità e consistenza del bene di interesse rispetto a quelli con caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona, dei quali siano noti i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, invece, si effettua per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili.

La valutazione viene effettuata sulla base di due diversi criteri di stima, determinando il più probabile valore da attribuire al bene stesso dalla media aritmetica dei risultati ottenuti.

Per il cespite oggetto del procedimento si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale complessiva nell'attuale stato di fatto.

Per la valutazione finale si partirà dal dato delle misure delle superfici nette, intese al 100% per le superfici coperte.

<i>Ambienti</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coeff. di omogeneizzazione (%)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>
Appartamento	145.00 m ²	100	145.00 m ²
Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi e ripostiglio)	22.00 m ²	30	6.00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			151.00 m²

Pertanto, si ha:

1. **Valutazione sintetica-comparativa – Stima del valore normale**

Il procedimento di stima consiste nel determinare il bene del valore da stimare mediante confronto con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il fabbricato è attualmente classificato nella categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico). In merito al bene in esame, dalle indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari in loco, esperti operatori economici locali e riviste specializzate del settore, tenuto in conto delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: PATERNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO : VIE VITTORIO EMANUELE/P-G B.NICOLOSI/P-GARIBALDI-STRANO-CIRCUNVALLAZIONE-PZE UMBERTO-S.BARBARA-INDIPENDENZAP

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

7

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

+

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,4	2,1	L
Autorimesse	NORMALE	430	620	L	1,8	2,6	L
Box	NORMALE	600	900	L	2,5	3,7	L

Con riferimento a questo criterio di stima, il valore di mercato del bene è valutabile facendo riferimento all'applicazione della seguente formula;

valore normale unitario per superficie (mq) = val OMI min. + (val OMI max - val. OMI min) x K

dove, **val OMI max** e **val. OMI min** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Il parametro K indica la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), calcolato secondo la seguente formula:

$$K = (K1 + 3K2) / 4$$

K1 (taglio superficie): fino a 45 mq=1; oltre 46 mq fino a 70 mq=0.8; oltre 70 mq fino a 120 mq=0.5; oltre 120 mq, fino a 150 mq=0.3, oltre 150 mq=0

K2 (livello di piano): piano seminterrato=0; piano terra=0.2; piano primo=0.4; piano intermedio=0.5; piano ultimo=0.8; piano attico=1.

Pertanto, per quanto riguarda l'immobile pignorato:

$$K = (K1 + 3K2) / 4 = (0 + 3 \cdot 0.8) / 4 = 0.6$$

valore norm. unit = 600,00 €/mq + (900,00 €/mq - 600,00 €/mq) x 0.6 = 600,00 €/mq + 180,00 €/mq = **780,00 €/mq**

Tuttavia, per l'immobile oggetto di esecuzione, in considerazione delle caratteristiche generali, costruttive e distributive, dell'incidenza dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici), nonché dello stato conservativo rilevato, detto valore si arrotonda ad un prezzo unitario mq pari a: 600,00 €/mq.

18

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

<i>Cespite</i>	<i>Valore di mercato medio unitario (€/mq)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>	<i>Valore (€)</i>
<i>Appartamento</i>	600,00	151,00	90.600,00

Detti valori risultano attribuibili ad unità abitative supposte complete, funzionali ed abitabili.

Nel caso in esame, lo scrivente C.T.U. ritiene detta stima adeguata alle condizioni dell'immobile e pertanto, non ritiene opportuno applicare alcun coefficiente di riduzione.

2. Valutazione per capitalizzazione del reddito

Il procedimento analitico, per la capitalizzazione del valore di mercato di un bene, si basa sulla capitalizzazione del valore di mercato di un bene, ovvero sulla capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona. Il valore di mercato si ottiene dividendo il reddito netto annuo (R_n), per il saggio di capitalizzazione (r):

$$V = R_n / r$$

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

$$(R_n) = RL - S$$

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

<i>Cespite</i>	<i>R_m (€/mese)</i>	<i>Reddito lordo annuale</i>	<i>(€/anno)</i>
<i>Appartamento</i>	$R_m = \text{€/mq } 2,60 \times 151,00 \text{ mq} = \text{€/mese } 392,60$	$R_L = \text{€/mese } 392,60 \times 12 =$	4.711,20

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

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

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

<i>Cespite</i>	<i>Reddito netto annuale</i>	<i>(€/anno)</i>
<i>Appartamento</i>	$4.711,20 \times 0,7 =$	3.297,84

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Saggio medio di capitalizzazione netto

Il saggio di capitalizzazione deve essere scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie per sicurezza e durata d'impiego, con i fabbricati. Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato, generalmente fornito dalle fonti ufficiali, al quale si aggiungono incrementi e decrementi. La scelta del parametro, in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (*Estimo, volume II, 1996*). Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato. Poiché il comune di **Paternò (CT)** è annoverabile tra i centri di **media dimensione**, si assume pertanto un saggio di capitalizzazione medio netto pari al 4.00% (tab. 1). Per quanto riguarda invece il calcolo specifico del saggio si è fatto riferimento alla tab. 2 dello stesso autore.

Tab. 1

Saggio di Capitalizzazione netto	Min (%)	Max (%)	Medio (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,5	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,5	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Tab. 2 Incrementi e detrazioni (Orefice)

Caratter. posizionali intrinseche	Centralità e livello di collegamento e dei servizi di trasporto	± 0,22%
	Presenza attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28%
	Qualità ambiente esterno	± 18%
	Inquinamento ambientale	± 0,8%
	Disponibilità di spazi per parcheggio	± 0,6%
Caratter. posizionali estrinseche	panoramicità	± 0,36%
	Prospicenza luminosità	± 0,20%
	Altezza piano rispetto piano stradale	± 0,08%
	Dimensioni non ordinarie di spazi interni ed esterni	± 0,06%
Caratter. intrinseche	Grado di finiture interna ed esterna	± 0,16%
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%
	Età dell'immobile	± 0,10%
Caratter. Produttive	Possibilità dilazione pagamenti	± 0,06%
	Possibilità di modifica delle destinazione d'uso e di trasformazioni	± 0,04%

Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)

Cell.: 3206727828

PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Si sottolinea, per una migliore lettura delle tabelle, che il valore di mercato, essendo inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione (r), aumenta con il diminuire del saggio (r) per cui le caratteristiche negative lo fanno aumentare mentre quelle positive lo fanno diminuire.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Calcolo specifico del saggio di capitalizzazione netto

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 4,00%, si procede alla sua definizione specifica, utilizzando coefficienti che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima. I coefficienti, scelti all'interno degli intervalli percentuali forniti dalla tab. 2 dell'autore Orefice (*Estimo, volume II, 1996*), sono sommati o detratti al saggio medio in funzione delle differenze tra le caratteristiche del bene oggetto di stima ed il bene medio di riferimento. Qui di seguito è stata elaborata la tabella riassuntiva che riporta i valori dei coefficienti di aggiunte e detrazioni al saggio medio, suddivise secondo i quattro gruppi di caratteristiche (indicazioni dall'autore Orefice). Tabella riassuntiva dei coefficienti in aggiunta e in detrazione al saggio medio (r).

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Proposte da Orefice	Aggiunte	Detrazioni	Motivazione
Caratteristiche posizionali intrinseche				
Centralità dell'ubicazione	± 0,22%	0,00%	0,22%	Centrale
Presenza di attrezzature collettive	± 0,28%	0,00%	0,24%	Buono
Ambiente esterno	± 0,22%	0,10%	0,00%	Scarsa
Inquinamento ambientale/verde privato	± 0,80%	0,30%	0,00%	Inquinamento medio
Disponibilità parcheggi	± 0,60%	0,40%	0,00%	Scarsa disponibilità
Caratteristiche posizionali estrinseche				
Panoramicità	± 0,36%	0,15%	0,00%	Scarsa
Prosopienza e luminosità	± 0,20%	0,00%	0,20%	Buona
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08%	0,00%	0,08%	Piano Secondo
Dimensione non ordinaria di spazi interni ed esterni	± 0,06%	0,00%	0,06%	Buone
Caratteristiche intrinseche				
Grado di finiture interne ed esterne	± 0,06%	0,00%	0,02%	Ordinario
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%	0,06%	0,00%	media
Età ed edificio	± 0,10%	0,05%	0,00%	Oltre 30 anni
Caratteristiche Produttive				

21

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Possibilità dilazione pagamenti	± 0,10%	0,00%	0,00%	No
Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	± 0,10%	0,00%	0,00%	No
Totale		1.06%	0.82%	+ 0,24%

Il saggio specifico di capitalizzazione

Si ottiene come segue: saggio medio 4,00% + 0,24% = 4,24% e, pertanto si conferma

saggio medio 4.20%

A tale riguardo, si rileva che il dato relativo al saggio specifico di capitalizzazione, così ottenuto per la zona di interesse, risulta in accordo con le indicazioni OMI nel seguito riportate:

Valori OMI 2022/1			
Comune	PATERNO'		
Zona OMI	B1/Centrale/CENTRO STORICO : VIE VITTORIO EMANUELE/P-G.B.NICOLOSI/P-GARIBALDI-STRANO-C...		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (H/R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	4,20%	4,13%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,20%	4,20%
Autorimesse	Normale	5,02%	5,03%
Box	Normale	5,00%	4,93%
Laboratori	Normale	6,48%	6,53%
Magazzini	Normale	5,70%	5,80%
Negozi	Normale	7,75%	7,77%
Negozi	Ottimo	7,68%	7,76%
Uffici	Normale	5,20%	5,20%

Determinato il saggio di capitalizzazione si stima il valore di mercato dell'immobile commerciale come rapporto tra il reddito annuale netto ed il saggio di capitalizzazione come sopra determinati.

<i>Cespite</i>	$V = R_n/r$	<i>Valore €</i>	<i>Valore arrotondato €</i>
<i>Appartamento</i>	3.297,84/0.042	78.520,00	78.500,00

I valori ottenuti con i due metodi adottati, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale e, pertanto, si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media

22

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

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

<i>Cespite</i>	<i>Stima per Compensazione</i>	<i>Stima per Capitalizzaz.</i>	<i>Valore di Stima medio</i>	<i>Riduzione del 20%</i>	<i>Spese per regolaz. Urbanistica</i>	<i>Valore di Stima Finale Arrotondato</i>
Appartamento	€ 90.600,00	€ 78.500,00	€ 84.550,00	€ 67.640,00	€ 2.500,00	€ 65.000,00

<i>Valore di Stima Finale Arrotondato</i>	<i>Valore di Stima Finale Arrotondato</i>
Appartamento	€ 65.000,00

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

Nel caso in esame, data la specificità del bene in esame, si rappresenta l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto così individuato:

LOTTO 1 : Abitazione di tipo civile (A/2) sita in Paternò – via Renna n. 17, in catasto Fg. 60 part. 4369 sub. 7 di vani 4 ed accessori posto al piano secondo e un ripostiglio e accessori posti al piano terzo, per la quota di 1/1;

Altresì, non è necessario procedere ad alcun frazionamento in quanto l'accatastamento è adeguato allo stato dei fatti.

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

In coda alla presente, si allega la documentazione fotografica, le visure catastali e le planimetrie (cfr. all.to 1).

- 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; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

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

- x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono 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.

Nel caso in esame, non sono presenti più beni pignorati in quota e, pertanto, non è necessario procedere ad alcun progetto di divisione in natura.

CONCLUSIONI

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

Cespite	Valore di Stima Finale
quota di 1/1 - Appartamento, via Renna 17, Paternò (CT)	€ 65.000,00

I beni pignorati appartengono a seguito di atti di compra-vendita, privato non soggetto a regime IVA, pertanto, il loro trasferimento non è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita degli immobili oggetto della presente perizia, la scrivente C.T.U. Ing. Marina Pappalardo, rassegna la presente al giudizio

24

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

dell'Il.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

S. Agata Li Battiati, 08 novembre 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Timbro e firma

dott. ing. Marina Pappalardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Marina Pappalardo

Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)

Cell.: 3206727828

PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

25

