

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

GIUDICE - Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Procedura esecutiva immobiliare n. **319/2022**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Mandato

Con ordinanza del 27.03.2024, notificata alla sottoscritta giorno 28.03.2024, il Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari ha disposto la nomina di un esperto estimatore, con 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 esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita eredità), segnalando immediatamente al g.e. la

mancata trascrizione di un valido titolo di acquistato (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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa **acquisizione** o aggiornamento **del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del

provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge 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 e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k. accerti **se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli **elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione

(città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- m. determini il **valore di ciascun immobile** con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;
- n. indichi l'opportunità di **procedere alla vendita in unico lotto o più lotti** separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati, direttamente in formato digitale, secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la **planimetria catastale** dei fabbricati;

- p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, il perito predisporrà un progetto di divisione in natura, tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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. Risposte ai quesiti

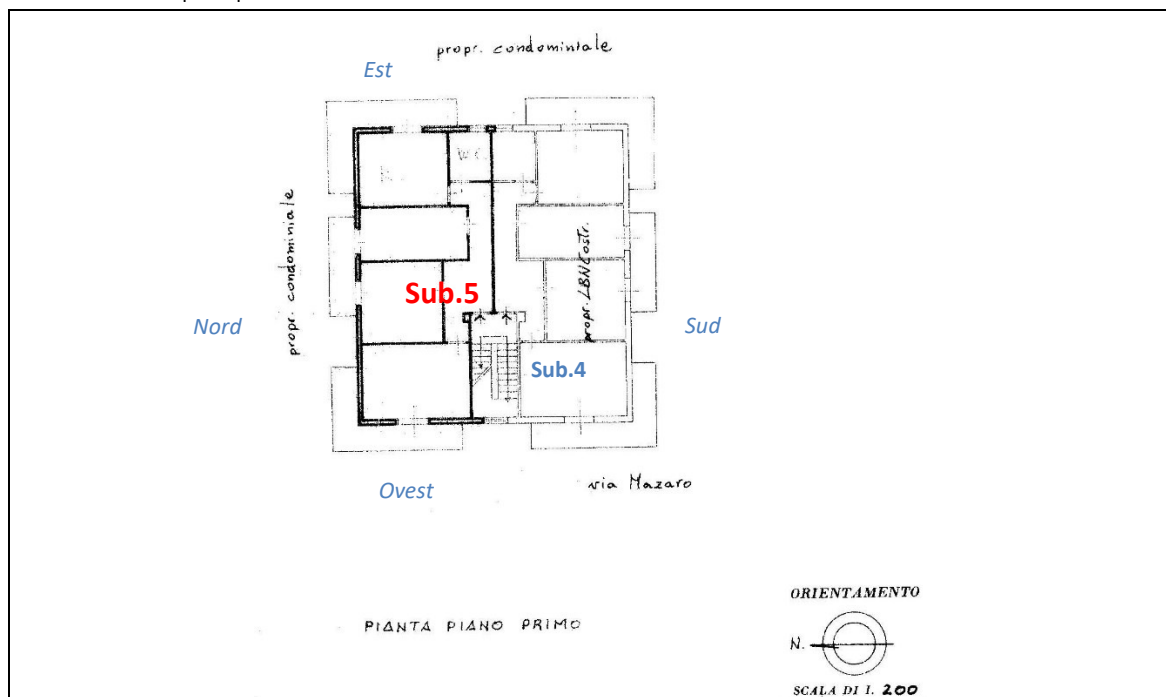
2.a. **Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai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

Il pignoramento colpisce **un solo bene immobiliare**, in particolare un appartamento a Catania, nel quartiere San Giorgio. L'appartamento è posto al primo piano di una palazzina edificata tra il 1982 e il 1983, costituita da otto unità abitative su quattro elevazioni, due per piano, oltre ad un piano seminterrato.

I dati riportati sugli atti sono corretti e coerenti con lo stato dei luoghi.

L'unità è censita nella Sezione Fabbricati come **fg.32 part.409 sub.5**. Confina:

- a sud, con il sub.4 e con la scala condominiale.
- a nord e ad est, si affaccia su cortile condominiale,
- ad ovest prospetta su via Mazaro.



2.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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione sono corretti.

L'unità è censita nella Sezione Fabbricati come **fg.32 part.409 sub.5 ed è nella piena proprietà della debitrice e del debitore esecutati**, proprietari ciascuno di ½ in regime di comunione dei beni tra di loro, come riportato nella trascrizione.

- appartamento posto al piano primo, composto di vani catastali 4,5, confinante con proprietà **Sub.4**, detta via e con vana scala; il tutto meglio censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 32 particella 409 sub 5, via Mazaro n. 7, p. 1, cat. A/2, cl. 3, vani 4,5.

Oggetto del pignoramento

Immobile n.	1				
Comune	C351 - CATANIA (CT)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	32	Particella	409
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			Subalterno	5
Indirizzo	VIA MAZARO'			Consistenza	4,5 vani
Piano	1			N. civico	7

Oggetto della trascrizione

- **All. 01** – visura dell'immobile confinante
- **All. 02** – trascrizione dell'atto di pignoramento

2.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 eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione, né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius), ovvero eventuali casi dubbi

L'immobile è nella piena proprietà della debitrice e del debitore esecutati, coniugati tra loro nel 1987, in regime di comunione dei beni, per effetto di atto di **compravendita** del 9 gennaio 1991, rogato dal Notaio dott. Fabrizio Grassi, Rep. 63.915 Racc. 15.722, trascritto in data 11 gennaio 1991, Reg. Gen. 2097, Reg. Part. 1814.

Trattandosi, come meglio si dirà, di immobile facente parte di un edificio costruito in totale assenza di provvedimenti autorizzativi, si è ritenuto opportuno chiedere copia anche degli atti di compravendita che precedono fino a colui che costruì, benché datati oltre il ventennio, per confrontare le informazioni sulla storia edificatoria.

- **All. 03** – estratto di matrimonio degli esecutati
- **All. 04** – atto di compravendita in favore degli esecutati e relativa trascrizione
- **All. 05** – passaggi di proprietà antecedenti con relative trascrizioni

2.d. Accerti l'esatta provenienza dell/i beni/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

L'esperto stimatore acquisisce e produce l'atto di acquisto con cui i debitori esecutati, già coniugati tra di loro in regime di comunione dei beni, acquistarono l'immobile nel 1991, ovvero anteriormente al ventennio. L'atto è stato correttamente trascritto. Se ne ripetono gli estremi:

atto di **compravendita** del 9 gennaio 1991, rogato dal Notaio dott. Fabrizio Grassi, Rep. 63.915 Racc. 15.722, trascritto in data 11 gennaio 1991, Reg. Gen. 2097, Reg. Part. 1814.

Per ulteriore approfondimento, si producono anche i due atti di compravendita antecedenti che raccontano i passaggi di proprietà a partire da colui che, su terreno proprio, elevò la palazzina per poi trasferirla ad una società che ne realizzò le opere di completamento, vendendo le singole unità immobiliari.

2.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 risulta documentazione mancante.

2.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

La documentazione prodotta dal creditore è completa del certificato notarile redatto, in data 25.07.2022, dal Notaio Dott. Alessandro Taddei, con studio in Cerveteri (RM), iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia.

Le ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta hanno avuto la valenza di riscontro delle informazioni già contenute nella relazione notarile prodotta dalla creditrice procedente nonché di verificare se vi fossero formalità successive al 25.07.2022.

Gravano sui beni le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- Iscrizione del 20.05.2014 di **Ipoteca Volontaria**, Reg. Gen. 18993 - Reg. Part. 1752, derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 16.05.2014, concesso ai debitori, a favore di BANCA DEL MEZZOGIORNO - MEDIOCREDITO CENTRALE S.P.A., con sede a Roma, cod. fisc. 00594040586, importo totale 106.600 euro, importo capitale 53.300 euro, durata 25 anni; ipoteca gravante solo sull'appartamento;
- Trascrizione del 14.06.2022 di **Verbale di pignoramento**, Reg. Gen. 26359 - Reg. Part. 19978, a favore della creditrice.

- **All. 06** – ispezione ipotecaria

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

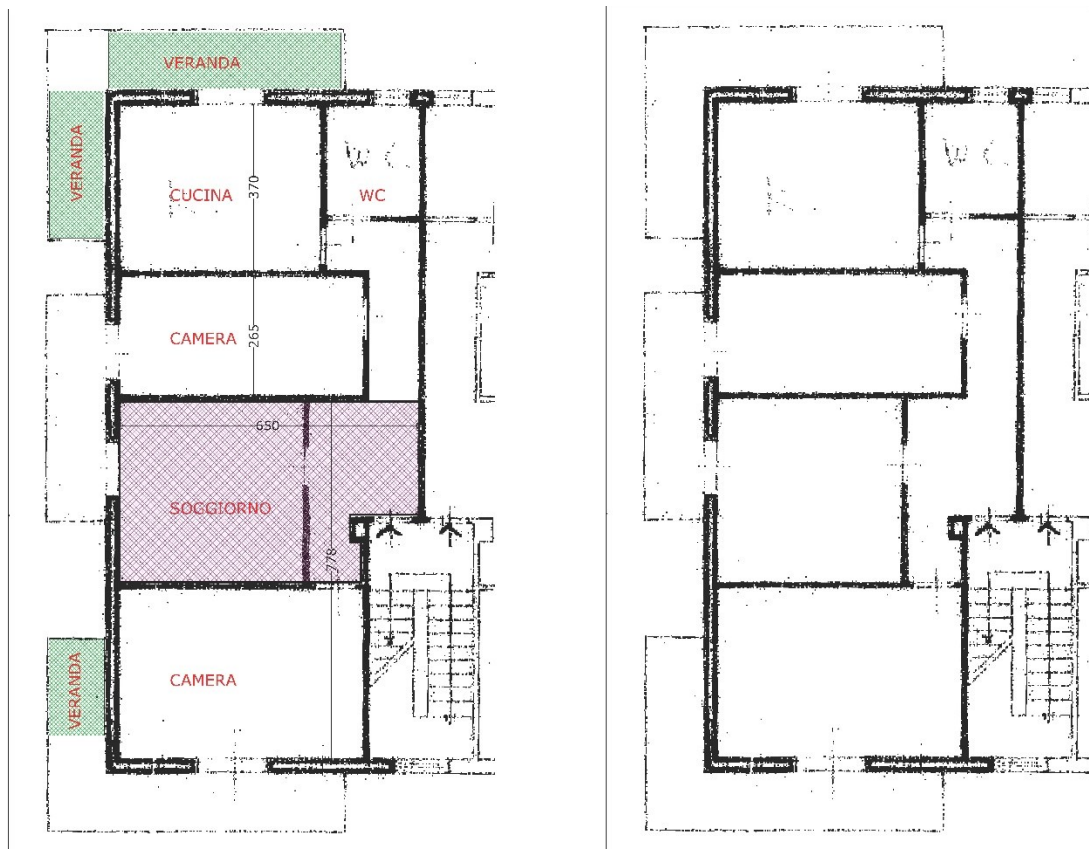
L'immobile pignorato è catastalmente identificato come segue, in coerenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

Appartamento nel Comune di Catania, Via Mazaro n.7, fg. **32** part. **409** sub. **5**, zona censuaria **1**, cat. **A/2**, classe 3, cons. **4,5 vani**, superficie catastale complessiva **103 mq** (escluse aree scoperte 95 mq), rendita **429,95 euro**, piano **1**.

La planimetria catastale dell'appartamento non è aggiornata con le modifiche interne. Si tratta di modifiche non sostanziali e non rilevanti ai fini della vendita. La modifica, rispetto alla planimetria catastale, consiste nella eliminazione del tramezzo tra l'ingresso ed una camera. Prima di aggiornare la planimetria si dovrà verificare che la porta-finestra sia in grado di soddisfare la superficie di 1/8 della somma dei due ambienti. Laddove questo rapporto non fosse verificato, si dovrebbe prevedere il ripristino del tramezzo, per rimanere nel rispetto di requisiti di aerazione previsti per legge. In tal caso, non dovrebbe presentarsi nessun aggiornamento catastale.

Nella figura sotto, sulla planimetria catastale sono stati colorati gli ambienti che hanno subito una trasformazione; l'utilizzo di un colore unico per vani contigui sta ad indicare che gli stessi sono stati fusi in unico ambiente con demolizione delle

tramezzature divisorie. A fianco, si inserisce la stessa planimetria senza tratti e colori aggiunti, per una lettura in parallelo.



Le trasformazioni rilevate rispetto alla configurazione originaria sono le seguenti (per ciascuna si evidenzia se trattasi di opera sanabile o meno):

1. la camera centrale è stata ampliata annettendovi l'ingresso;
2. sono state realizzate tre verande.

Chi dovesse acquistare il bene, per regolarizzare catastalmente l'appartamento, dovrà:

- ✓ portare a definizione la sanatoria di cui si dirà a seguire;

- ✓ quindi, previa verifica del rapporto tra superficie totale del soggiorno (allargato con la demolizione del tramezzo) e superficie dell'infisso, aggiornare la planimetria catastale; qualora il rapporto aeroilluminante non fosse verificato, in teoria dovrebbe ripristinare la separazione tra ingresso e camera e, di conseguenza, non dovrebbe dichiarare nessun aggiornamento catastale.

- **AII. 07** – *documentazione catastale*

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

Non occorre acquisire il certificato di destinazione urbanistica perché si tratta di immobile senza suscettività edificatoria, all'interno di un edificio condominiale pluripiano.

2.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

L'immobile fa parte di un edificio costruito nei primi anni Ottanta, da ██████████ ██████████, a Catania, nel quartiere San Giorgio, senza alcun titolo edilizio, su terreno acquistato nel 1982.

Lo stesso ██████████ in virtù della Legge 47/85, presentò domanda di sanatoria in data 30 dicembre 1986, prot. generale 81687, protocollata al 15° settore – Gestione del territorio – il 30 dicembre 1988 con il n. 11340. Effettuò quattro versamenti a titolo di oblazione, per un importo totale di 33.890.000 lire, ovvero di 17.502 euro.

L'accesso formale agli atti edilizi conservati dal Comune di Catania ha rivelato che la sanatoria non è mai stata portata a definizione. Alcuni proprietari, titolari di altre unità immobiliari, hanno dato incarico di integrare la pratica. Due unità immobiliari hanno avuta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria (rispettivamente nel 2013 e nel 2017), per altre due è stata presentata perizia giurata sostitutiva della concessione (in un periodo in cui il Comune chiedeva a tutti i tecnici di definire le pratiche di sanatoria avvalendosi di questa possibilità. Può dedursi che non vi siano circostanze ostative al rilascio della concessione in sanatoria anche per l'immobile in perizia.

- **All. 8** - *pratica di sanatoria per come trasmessa dal Comune di Catania (invio 1 ed invio 2)*

2.j. Verifici, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge 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 e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifici se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in quota

L'acquirente dovrà:

- definire la pratica di sanatoria, con il saldo dell'oblazione e dei diritti dovuti, dell'ordine di 4.000 euro¹, oltre alle competenze tecniche stimate in 2.000 euro;
- regolarizzare le verande, con circa 500 euro di diritti comunali e 1.000 euro di competenze tecniche;
- presentare una DOCFA all'Agenzia del Territorio per aggiornare la planimetria, stimata in 1.000 euro;
- presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità previa acquisizione delle dichiarazioni sostitutive delle certificazioni relative agli impianti, per complessivi 3.500 euro.

Si stima un costo di regolarizzazione di 12.000 euro, senza necessità di opere

¹ La stima deriva da una proporzione con il versamento richiesto dal Comune per altre unità.

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

L'immobile è occupato dai debitori esecutati.

2.1. Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli **accessi** ed i confini, i dati catastali, eventuali **pertinenze e accessori**, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la **destinazione della zona** e dei servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle **zone confinanti**. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento

Tipologia edilizia

L'immobile si inserisce all'interno di una palazzina di edilizia civile, realizzata agli inizi degli anni ottanta del secolo scorso. Ubicata nel quartiere suburbano di Catania denominato San Giorgio, su via Mazaro, civico 7, si compone di quattro elevazioni fuori terra e di un piano seminterrato. Ciascuno dei piani fuori terra è diviso in due appartamenti, per un totale di otto abitazioni.

Il contesto in cui si inserisce è caratterizzato da edilizia mista: edilizia civile, edilizia minore, incompiute e costruzioni utilizzate ma esternamente non rifinite come quella accanto, lato nord, su cui prospetta l'appartamento in perizia.

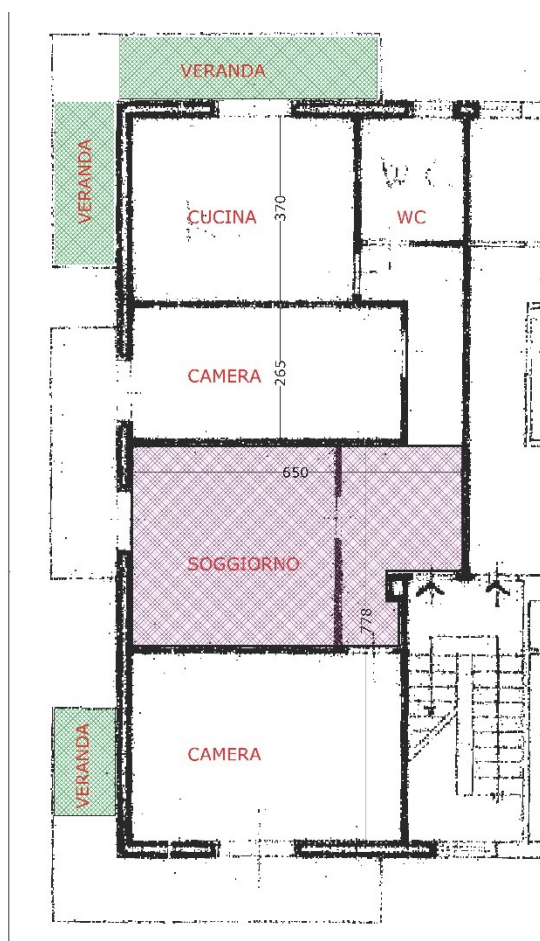
La palazzina è in discrete condizioni generali, sia nelle parti comuni esterne che in quelle interne e buone sono le condizioni generali delle facciate. Il vano scala ha scala con gradini rivestiti in marmo di Carrara e i pianerottoli in ceramica economica.

Distribuzione interna

L'appartamento si colloca al primo piano della palazzina. Ha tripla esposizione:

- cucina e bagno sono rivolti ad est;
- la cameretta ed il soggiorno sono rivolte a nord, con la spiacevole visuale della ravvicinata parete non intonacata dell'edificio vicino;
- la camera matrimoniale è rivolta ad ovest e prospetta su via Mazaro.

Si compone di un soggiorno, due camere, cucina, bagno, corridoio oltre a tre balconi in parte verandati. La figura che segue raffigura il rilievo dell'attuale distribuzione interna.



Finiture e dotazioni impiantistiche appartamento

I **pavimenti** sono in ceramica ordinaria, con alcune mattonelle rotte o scollate. Tutte le **pareti** interne sono tinteggiate.

I **sanitari** sono in porcellana bianca di qualità ordinaria. Il bagno è completo di lavello a colonna, vaso del tipo monoblocco, bidè e vasca in ghisa verniciata incassata.

Gli **infissi esterni** sono in alluminio preverniciato, con vetro-camera, ma non con profili a taglio termico, completi di avvolgibili in plastica, tranne l'infisso della cucina rimasti in alluminio colore bronzo e vetri singoli. Le **porte interne** sono in legno tamburato. La **porta d'ingresso** è del tipo blindato con serratura a doppia mappa.

L'abitazione **non è dotata di impianto di riscaldamento**. L'**impianto elettrico** è incassato ed appare **in sufficienti condizioni**, almeno quanto a terminali d'impianto con interruttore differenziale a monte. L'acqua calda sanitaria è prodotta con **scaldacqua elettrico** posizionato in veranda.

In generale, le condizioni sono buone.

Superficie commerciale appartamento

L'**altezza utile** interna misura 2,93 metri.

La superficie coperta:

- al lordo di tutte le pareti (sia interne che esterne), misura 99 metri quadri;
- al lordo delle sole pareti interne, misura 87 metri quadri.

La superficie La **superficie commerciale**, comprensiva della superficie ragguagliata dei balconi (reale 30 metri quadri) è calcolata in **106 metri quadri**.

$$99 \text{ SUPERFICIE LORDA COPERTA} + 25\% \text{ 30 BALCONI} = 106 \text{ MQ}$$

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

Come procedimento di stima, è stato applicato il *Market Comparison Approach*, o metodo del confronto di mercato, secondo le indicazioni fornite dal Codice delle Valutazioni.

Il metodo del confronto è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di mercato di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno legato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Questo procedimento "corregge" il prezzo di ciascun comparabile, agendo sulle sue caratteristiche differenziali, per renderle analoghe a quelle del *subject* da valutare. Lo fa introducendo i prezzi marginali.

Il *Market Comparison Approach*, inizia dalla ricerca di compravendite di immobili analoghi al bene da valutare, in un arco di tempo relativamente ristretto. Il *Codice delle Valutazione* indirizza, infatti, ad utilizzare prezzi derivanti da trattative già concluse, ricorrendo agli *asking price* (ossia agli annunci) solo come *extrema ratio*.

La ricerca di compravendite su immobili analoghi è stata eseguita con il supporto dell'applicativo "*Comparabilitalia.it*", che mette a sistema i dati catastali dell'Agenzia del Territorio con la Banca dati della Conservatoria, permettendo di estrarre l'elenco di tutte le trascrizioni su immobili censiti nel foglio catastale indicato, con la categoria catastale indicata. La ricerca è stata condotta:

- **all'interno del foglio catastale n.32;**
- **restringendo la ricerca ad immobili di categoria A/2, di rendita catastale analoga;**
- **limitando il periodo di ricerca agli ultimi due anni e mezzo (a partire dal 01.01.2022).**

Quasi tutte le trascrizioni presenti in questo arco di tempo, a queste condizioni di ricerca, sono relative a successioni per *mortis causa* oppure a donazioni. Si è reso, quindi, necessario ricorrere al mercato degli annunci, limitando la ricerca alla stessa zona, alla stessa tipologia edilizia e ad analoghe condizioni e dotazioni. La tabella che segue raccoglie i dati degli immobili in vendita selezionati.

TABELLA RACCOLTA DATI

Indirizzo	Superficie commerciale [mq]	Condizioni di manutenzione	Richiesta	Prezzo di vendita
Via del Daino 8	140	Ristrutturato	128.000	115.000
Via delle Fragole 26	136	Buone	125.000	112.000
Via dell'Usignolo 3	133	Discrete	110.000	99.000
Via delle Gemme 131	101	buone	99.000	89.000
Immobile in perizia	106	Buone		?

Una volta selezionati gli immobili comparabili, la procedura di valutazione chiede di analizzare i prezzi marginali. Per ciascuna delle caratteristiche intrinseche differenziali considerate si determina un *prezzo marginale*. Nel caso particolare, le uniche caratteristiche delle quali calcolare il prezzo marginale sono:

- la superficie,
- lo stato di manutenzione.

Il prezzo marginale della superficie si ottiene dividendo il valore di ciascun comparabile per la rispettiva superficie commerciale; tra i valori ottenuti, come prezzo

marginale, si assume il minore. Ne deriva un prezzo marginale della superficie di **744 euro/mq**.

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE

Indirizzo	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [euro]	Prezzo unitario [euro/mq]	Prezzo marginale della superficie [euro/mq]
Via del Daino 8	140	115.000	821	744
Via delle Fragole 26	136	112.000	824	
Via dell'Usignolo 3	133	99.000	744	
Via delle Gemme 131	101	89.000	881	

Per le condizioni di manutenzione, il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro, stimato in 15.000 euro.

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche intrinseche	Via del Daino 8	Via delle Fragole 26	Via dell'Usignolo 3	Via delle Gemme 131
Prezzo	115.000	112.000	99.000	89.000
Superficie commerciale	$(106-140) * 744 =$ -25.296	$(106-136) * 744 =$ -22.320	$(106-133) * 744 =$ -20.088	$(109-101) * 744 =$ 5.952
Livello di manutenzione	$(2-2) * 15.000 =$ 0	$(2-2) * 15.000 =$ 0	$(2-1) * 15.000 =$ 15.000	$(2-2) * 15.000 =$ 0
Prezzo corretto	89.704	89.680	93.912	94.952

Il test di verifica dei prezzi corretti, basato sulla divergenza percentuale assoluta, conduce ad una divergenza del 5% determinata come segue.

$$(94.952 - 89.680) / 94.952 * 100 = 5\%$$

$$(89.704 + 89.680 + 93.912 + 94.952) / 4 = 92.062 \text{ euro}$$

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione nella misura del 15% del valore stimato, si giunge ad un valore di 78.250 euro, a cui vanno sottratti i costi regolarizzazione e ripristino, stimati in 12.000 euro, con una stima finale di **66.250 euro**.

L'immobile può essere **proposto al mercato delle aste al prezzo di 65.000 euro**.

Si allega:

- **All. 9** - Ricerca atti di compravendita

2.n Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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

Non ricorre.

2.o. Alleggi idonea documentazione fotografica esterna e 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

Le foto sono numerate procedendo dall'ingresso verso le camere, seguendo in pianta un ordine in senso orario degli ambienti.

foto esterni

da 01 a 11 _____ Palazzina - prospetti

da 12 a 14 _____ Corpo scala

foto appartamento

da 15 a 40 _____ Interni appartamento

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

Non ricorre.

2.q. Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, il perito predisporrà un progetto di divisione in natura, tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero, o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Non ricorre la circostanza.

Si allegano

- **All. 01** – *visura dell'immobile confinante*
- **All. 02** – *trascrizione dell'atto di pignoramento*
- **All. 03** – *estratto di matrimonio degli esecutati*
- **All. 04** – *atto di compravendita in favore degli esecutati e relativa trascrizione*
- **All. 05** – *passaggi di proprietà antecedenti con relative trascrizioni*
- **All. 06** – *ispezione ipotecaria*
- **All. 07** – *documentazione catastale*
- **All. 8** - *pratica di sanatoria per come trasmessa dal Comune di Catania (**invio 1** ed **invio 2**)*
- **All. 9** - *Ricerca atti di compravendita*
- **Documentazione fotografica**

Catania, 28.07.2024

Ing. Valentina Bruno