



**Studio tecnico – Ingegneria Civile**

**ing. Filadelfo Tornabene**

Via Etna, 214 – 95010 Nunziata di Mascali (Ct)

cell. 3471691954

e-mail: [filadelfotornabene@libero.it](mailto:filadelfotornabene@libero.it)

pec: [filadelfo.tornabene@ingpec.eu](mailto:filadelfo.tornabene@ingpec.eu)

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**Consulenza Tecnica di Stima**

Relativa al

**Procedura N. 632 / 2021 Reg. G. Es**

**APPARTAMENTO PIANO SECONDO + GARAGE**  
**SITO IN VIA G. VERGA N. 23 - Mascali (Ct)**

**GIUDICE**

**dott.ssa Maria Angela Chisari**

---

**PROMOSSO DA:** Creditore Procedente

**NEI CONFRONTI DI :** Debitore Esecutato



## INTRODUZIONE

La perizia di stima assieme agli allegati viene inviata al creditore procedente, al Liquidatore e al Demanio quale erede in devoluzione via pec, al debitore via raccomandata A/R alla residenza. La perizia è strutturata in due parti: 1) quadro di sintesi **previsto obbligatoriamente dal Punto 7 del MOD. 4 REV**; 2) perizia integrale. *Nell'elaborato peritale, dopo la premessa, lo schema seguito è quello di domanda e risposta secondo l'ordine dei quesiti del mandato.*

<b>TABELLA DI IMMEDIATA DESCRIZIONE ELEMENTI ESSENZIALI</b>			
<b>Localizzazione:</b> Appartamento e garage siti in Via Verga, 23 – Mascali (Ct) –			
1	<b>Quota Proprietà</b>	Gli immobili oggetto di procedura, per la quota del 50% sono in capo al debitore esecutato e l'altro 50% in capo al Demanio dello Stato quale erede in devoluzione della debitrice esecutata de cuius;	
2	<b>Tipo immobile</b>	Appartamento composto da 3 vani oltre cucina, bagno, lavanderia e disimpegno, posto al secondo piano e garage al piano cantinato, entrambi posti in fabbricato condominiale facente parte di un grosso complesso edilizio di 5 fabbricati: “ <i>Residence il Parco</i> ”;	
3	<b>Stato manutenzione</b>	Sufficiente/Discreto;	
4	<b>Situazione Urbanistica</b>	Manca abitabilità/agibilità per mancato completamento della pratica edilizia, anche se negli anni è stata più volte richiesta dal costruttore e dai condomini con varie istanze e interpretazione delle richieste; E' presente collaudo e conformità statica;	
5	<b>Parti da regolarizzare o demolire</b>	Dalla documentazione urbanistica a disposizione, salvo altra di cui non se ne conosce l'esistenza, il complesso edilizio è stato realizzato con C.E. e 2 PdC intorno a 2003-2007. Il 08/03/2007 veniva presentata una variante di cui non veniva completata la pratica. Il Comune in una nota del 2014 ( <i>Allegato 5E</i> ) di risposta alle richieste di abitabilità, segnalava che per il fatto di aver realizzato lavori relativi alla detta variante senza essere stato rilasciato PdC andava presentata sanatoria. Pertanto, stante quanto in relazione, per il fabbricato “ <i>B</i> ” va completato l'iter amministrativo come prescritto dal Comune, verificare tutte le certificazioni impianti e autorizzazioni, integrarle dove necessario, verificare se necessita SCIA antincendio per il piano cantinato, oltre a tutte le altre conformità, e poi procedere al deposito della SCA ( <i>segnalazione certificata di abitabilità</i> )	
6	<b>Presunto Valore da giudizio di stima a cui applicare detrazioni</b>	Presunto prezzo intero (ved. quesiti s), t)) a cui si applicano le detrazioni da mandato e per regolarizzazione	€ 124.097,04
7	<b>Detrazioni</b>	a) Stima presunta per regolarizzazione + stima spese condominiali	- € 20.000,00
		b) Detrazione prevista da mandato 20%	- € 24.819,41
		<b><u>PRESUNTO VALORE FINALE DELL'IMMOBILE ARROTONDATO</u></b>	<b>€ 80.000,00</b>



## Indice

1. Quadro sintetico relazione di perizia .....	4
2. Premessa.....	8
3. Svolgimento operazioni peritali .....	9
4. Risposta ai Quesiti.....	10
Determinazione superficie commerciale.....	25
Metodi di stima.....	26
Determinazione Valore di Mercato.....	28-32
5. Conclusioni Finali.....	33
ElencoAllegati.....	37
Certificato di destinazione urbanistica.....	38



**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**1. –SCHEDA RIEPILOGATIVA DELLA RELAZIONE DI PERIZIA – OBBLIGATORIAMENTE  
PREVISTA DAL PUNTO 7 DEL MOD. 4 REV.  
PROC. 632-2021 R.G.ES**

Si premette che la presente scheda viene redatta per una facile e immediata consultazione delle conclusioni, per come richiesto all'istruzioni per il CTU. Per un approfondimento completo, si rimanda alla lettura dell'intera relazione, di cui lo stesso schema ne costituisce parte integrante.

Numero Quesito	<b>QUESITO IN FORMA SINTETICA - indicato con la lettera Q</b> <b>RISPOSTA IN FORMA SINTETICA - indicata con la lettera R</b>	Indice Relazione
a)	<p><b>Q – Identifichi esattamente i beni pignorati</b></p> <p><b>R –</b> Oggetto di procedura sono un appartamento composto da 3 vani oltre accessori (<i>disimpegno, bagno, lavanderia e cucina vivibile</i>) posto al secondo piano e un vano garage posto al piano cantinato, entrambi posti in un fabbricato “Corpo B” condominiale (<i>complesso “Residence il Parco”</i>) con accessi da via G. Verga n. 23 a est, da Via Immacolata n. 43 a nord attraverso passaggio di altro condominio terzo e da via U. La Malfa n. 10 a sud-ovest, (<i>Fig. 1 a 3 Foto 1-5-4 Allegato 3</i>).</p> <p><b>DATI DEL CATASTO DEL COMUNE DI MASCALI (Elaborato planimetrico 4E e 4F):</b></p> <p>➤ Appartamento <b><u>Fig. 26 part. 1526 Sub. 30 Piano Secondo- Edificio “B”</u></b> ;</p> <p>➤ Vano garage <b><u>Fig. 26 part. 1526 Sub. 58 Piano Cantinato- ingresso da via Immacolata, 43;</u></b></p> <p>➤ <b><u>CONFINI</u></b> (<i>Fig. 2-3 – Mappa Allegato 4A – 4E e 4F</i>)</p> <p>L'appartamento nella sua interezza confina (<i>Allegato 4B</i>): a nord con appartamento dello stesso fabbricato, a sud in parte con corpo scala condominiale e in parte con appartamento dello stesso piano; ad ovest con aree private al piano terra su cui si affaccia e a est con aree private e cortili/camminamenti condominiali.</p> <p>Il vano garage confina (<i>Allegato 4C</i>) a nord, sud e ovest con altri vani garage, a est con corsia carrabile di accesso (<i>Fig.3-6 Allegato 4E e 4F</i>).</p> <p>➤ <b><u>DIFFORMITA' RILEVATE</u></b></p> <p>Al di là della confusa vicenda urbanistica ampiamente trattata nella risposta al quesito J) e alla mancanza di Agibilità/Abitabilità, per gli atti a disposizione non si riscontrano difformità rispetto alla planimetria catastale;</p> <p>➤ <b><u>PERTINENZE E ACCESSORI</u></b> indicate nel <i>Contratto di compravendita Allegato 6D</i>)</p>	Pag.10
b)	<p><b>Q – Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento</b></p> <p><b>R –</b> l'atto di pignoramento individua gli immobili pignorati</p>	Pag.15
c)	<b>Q – Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore</b>	Pag.15



	<b>R</b> – I beni oggetto di pignoramento sono in capo ai debitori eseguiti: del coniuge vivente e del Demanio dello Stato “ <i>erede</i> ” ex de cuius defunta;	
d)	<b>Q – Accerti l’esatta provenienza del bene</b> <b>R</b> – Gli immobili pignorati sono in capo ai debitori eseguiti per averli acquistati dalla società costruttrice nel 2008 ( <i>Allegato 6D</i> );	Pag.15
e)	<b>Q -Segnali al Giudice la impossibilità di procedere per incompletezza della documentazione prodotta</b> <b>R</b> – la documentazione agli atti risulta completa;	Pag.16
f)	<b>Q – accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli</b> <b>R – Come meglio riportato nella Visura Ipotecaria del 30/10/2023 (Allegato 6A e 6A/1) e nella relazione notarile a cui si rinvia (Allegato 6B), in sintesi:</b> 1) Iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 14/08/2008; 2) <b>Trascrizione</b> decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio dell’esecutato; 3) <b> Rettifica a trascrizione Decreto</b> di apertura della procedura di liquidazione del 18/10/2022; 4) <b>Trascrizione Atto di Pignoramento</b> del 29/09/2021, nota ai nn. 47086/35525 del 21/10/2021;	Pag.16
g)	<b>Q – provveda alla identificazione catastale dell’immobile</b> <b>R</b> – ved. Quesito lett. A);	Pag.16
h)	<b>Q - indichi, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene</b> <b>R</b> – Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Mascali (Ct) in data 28/07/2023 e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda ( <i>Allegato 1</i> ), la Particella censita al Catasto Terreni del Fg. 26 n. 1526 ricade: in parte in ZTO “ <b>B1</b> ”, in parte ricade in ZTO “ <b>B2</b> ” in parte ricade in ZTO “ <b>C5EP</b> ” Zona per l’Edilizia Economica Popolare, Preferenziale per 167: vincolo sismico L.64/74; paesaggistico ai sensi della L. 1497/39; adottato il Piano Paesaggistico degli Ambiti Regionali 8-11-12-13-14-16 e 17;	Pag.16
i)	<b>Q – Accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica</b> <b>R</b> – gli immobili oggetto di pignoramento sono privi di certificazione di abitabilità/agibilità, realizzati con Concessione Edilizia n. 83/2003 con parere VV.FF relativamente alle palazzine A-B-C-F, parere 11/11/2003, parere Asp che i locali sottotetto siano accessibili ma non utilizzabili ai fini abitativi; Permesso di Costruire in <b>Prima Variante</b> n. 24/2005; Permesso di Costruire in Seconda Variante n n. 61/2006, in Sanatoria; <b>in data 08/03/2007</b> veniva presentata un ulteriore variante agli impianti di depurazione, ma non risulta sia stato rilasciato ( <i>Allegato 5E</i> ) Permesso di Costruire; <b>in data 14/08/2008</b> veniva depositato certificato di collaudo delle strutture in cemento armato ( <i>Allegato 5H/2</i> ); L’Ufficio Tecnico del Comune chiarisce ad un istanza dalle parti di richiesta dell’abitabilità ( <i>Allegato 5E e 5Q</i> ); <b>in data 26/03/2015</b> quasi tutti i proprietari degli appartamenti del fabbricato “B”, ad eccezione per i sottotetti, chiedono il rilascio del Certificato di Abitabilità, allegando istanza di autorizzazione allo scarico e una perizia giurata di un tecnico	Pag.17



	<i>l'analisi e deduzioni sulla documentazione urbanistica è riportata al successivo quesito j);</i>	
j)	<p><b>Q –In caso si immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria...</b></p> <p><b>R –</b> Considerata: la situazione urbanistica emersa dalla documentazione messa a disposizione dal Comune di Mascali, la presenza del collaudo statico e della relativa conformità statica, salvo altri atti di cui non se ne conosce l'esistenza e la richiesta di presentazione di eventuale sanatoria ex art. 36 del DPR 380/01 relativamente alla variante del 08/03/2007 come da nota del Comune del 2014 (<i>Allegato 5E</i>) in cui indicavano le procedure amministrative seguire; <b>previa</b> verifica di tutte le certificazioni degli impianti e dove necessario provvedere al loro ottenimento, verifica dei luoghi e anche delle certificazioni delle parti comuni, verifica se necessaria SCIA antincendio per l'autorimessa sulla base delle destinazione dei locali al piano cantinato; al fine dell'ottenimento della certificazione dell'abitabilità parziale ai sensi dell'ex art. 24 DPR 380/01 e ss.mm.ii, per gli immobili oggetto di procedura <i>si dovrebbe procedere alla riassunzione di tutta la documentazione urbanistica e integrarla anche dove sono necessarie eventuali opere materiali, pagamento diritti e eventuali sanzioni; provvedere alla successiva presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità), previa obbligatoria consultazione dell'Ufficio Tecnico;</i></p>	Pag.19
k)	<p><b>Q – verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare</b></p> <p><b>R –</b> per quanto riguarda gli immobili oggetto di procedura, considerato l'anno di costruzione non possono essere presentati condoni edilizi né si ha notizia di condoni presenti agli atti;</p>	Pag.21
l)	<p><b>Q – In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile,</b></p> <p><b>R –</b> vedere risposta quesito j)</p>	Pag.22
m)	<p><b>Q – Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri.....</b></p> <p><b>R –</b> vedere contratto di compravendita Allegato 6D;</p>	Pag.22
n)	<p><b>Q – Verifichi l'esistenza di formalità.....</b></p> <p><b>R –</b> trattasi di immobile condominiale con le prescrizioni e limitazioni previste nel contratto di compravendita;</p>	Pag.22
o)	<p><b>Q – Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo.....</b></p> <p><b>R –</b> Non sono state fornite informazioni in merito;</p>	Pag.22
p)	<p><b>Q – Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o.....</b></p> <p><b>R –</b> vedere dettaglio alla risposta quesito p)</p>	Pag.22
q)	<p><b>Q –Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,</b></p> <p><b>R –</b> negli immobili di cui quota per il 50% è proprietario il Demanio dello Stato (<i>devoluto dal Tribunale per la quota della de cuius defunta</i>) e l'altra quota del coniuge esecutato, al momento del sopralluogo non erano abitati, ma l'esecutato ha la residenza presso gli stessi;</p>	Pag.23
r)	<p><b>Q – elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita</b></p> <p><b>R –</b> appartamento per civile abitazione posto al piano secondo della superficie utile di circa 87 mq e commerciale di 103 mq circa, altezza</p>	Pag.23



	interna circa 2,80 m, composto da 3 vani utili oltre accessori (disimpegno, cucina, bagno e lavanderia); vano garage al piano cantinato della superficie utile di circa 19 mq e commerciale pari a circa 22 mq altezza interna di circa 2,70 – entrambi facenti parte di un grande complesso edilizio, costituito da 5 fabbricati contornati da aree comuni e private denominato “RESIDENCE IL PARCO”, realizzato intorno agli anni 2005-2007, sito a Mascali (Ct) nella zona semicentrale sud/est del comune. Lo stato di manutenzione del complesso è discreto; l’appartamento è inutilizzato per cui nulla si può dire sul funzionamento degli impianti, lo stato di manutenzione dell’appartamento è sufficiente con presenza di aloni di pregressa umidità interni e esterni nella grondaia; garage condizioni sufficienti con vetustà ( <i>Foto Allegato 3</i> );																						
s) t)	<p><b>Q – determini il valore di ciascun immobile</b></p> <p><b>R</b> – Il presunto prezzo medio di mercato dell’immobile oggetto di procedura, ottenuto con i metodi canonici di comparazione e indiretto è € 109.954,18 + € 14.142,86 = € <b>124.097,04</b>, a questo vengono applicate le detrazioni da mandato e stimate in via presunta per possibile regolarizzazione, COSÌ DETTAGLIATE:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3"><i>QUADRO RIDUZIONI:</i></th> </tr> <tr> <th colspan="2">Valore di Stima Immobile Intero</th> <th>€ <b>124.097,04</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Riduzione da Mandato 20%</td> <td>- € 24.819,41</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Riduzioni per eventuale regolarizzazione stima presunta e forfettaria</td> <td>- € 18.000,00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Stima presunta debiti condominio in attesa di risposta sulla richiesta inviata</td> <td>- € 2.000,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTALE RIDUZIONI</td> <td>-€ 44.819,41</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Presunto Valore di Stima al Netto di Riduzioni</td> <td>€ <b>79.277,63</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>PREZZO ARROTONDATO DA PORRE A BASE D’ASTA: € 80.000,00</b></p>	<i>QUADRO RIDUZIONI:</i>			Valore di Stima Immobile Intero		€ <b>124.097,04</b>	1	Riduzione da Mandato 20%	- € 24.819,41	2	Riduzioni per eventuale regolarizzazione stima presunta e forfettaria	- € 18.000,00	3	Stima presunta debiti condominio in attesa di risposta sulla richiesta inviata	- € 2.000,00	TOTALE RIDUZIONI		-€ 44.819,41	Presunto Valore di Stima al Netto di Riduzioni		€ <b>79.277,63</b>	Pag. 26-32
<i>QUADRO RIDUZIONI:</i>																							
Valore di Stima Immobile Intero		€ <b>124.097,04</b>																					
1	Riduzione da Mandato 20%	- € 24.819,41																					
2	Riduzioni per eventuale regolarizzazione stima presunta e forfettaria	- € 18.000,00																					
3	Stima presunta debiti condominio in attesa di risposta sulla richiesta inviata	- € 2.000,00																					
TOTALE RIDUZIONI		-€ 44.819,41																					
Presunto Valore di Stima al Netto di Riduzioni		€ <b>79.277,63</b>																					
u)	<p><b>Q</b> – indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto</p> <p><b>R</b> – La vendita degli immobili va effettuata in unico lotto;</p>	Pag.32																					
v)	<p><b>Q</b> – <b>alleghi idonea documentazione fotografica</b></p> <p><b>R</b> – l’elaborato fotografico è in allegato 3</p>	Pag.33																					
w)	<p><b>Q</b> – <b>accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza al debitore esecutato...</b></p> <p><b>R</b> – la procedura è per l’intero lotto in capo ai debitori esecutati;</p>	Pag.33																					
x)	<p><b>Q</b> – <b>nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione....</b></p> <p><b>R</b>- il lotto pignorato si intende unico</p>	Pag.33																					



**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Oggetto:** PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE Proc. 632/2021 R.G. Es.

**G.E. dott.ssa Maria Grazia Chisari**

**2. PREMESSA**

In data 24/05/23 veniva nominato CTU, dall'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni, nel procedimento n. **632/2021 REG. Es.**, con le seguenti parti:

- Creditore Procedente;
- Debitore Esecutato;



il sottoscritto **ing. Filadelfo Tornabene** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4560, al registro dei Consulenti Tecnici e al registro separato dei Periti del Tribunale di Catania, con studio in Nunziata di Mascali – via Etnea – 214, con il seguente mandato:

-----PER EVITARE RIPETIZIONI IL CONTENUTO DEI QUESITI È RIPORTATO NEL  
CAPITOLO 5 DELLE RISPOSTE, DA PAG. ...9



### **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il CTU a seguito della comunicazione dell'appuntamento per il sopralluogo, al coniuge debitore tramite raccomandata A/R (*restituita per compiuta giacenza*); al curatore dell'eredità giacente della debitrice (*consorte defunta dell'esecutato*), al liquidatore del patrimonio del debitore esecutato e al creditore, tramite pec; per il giorno 27/06/2023 alle ore 15.00, (*Allegato 7*).

Prima della data del sopralluogo si veniva informati, dal curatore dell'eredità giacente della quota della defunta esecutata, che il Giudice del Tribunale Ordinario di Catania della Terza Sezione Civile essendo trascorsi i dieci anni dalla nomina della curatela, e nessuno degli aventi diritti all'eredità aveva presentato accettazione, aveva chiuso il mandato del curatore e devoluta la quota di eredità della de cuius esecutata al Demanio dello Stato (*Allegato 7*).

A tal punto si era creata una situazione di stallo in cui il debitore esecutato non aveva copia delle chiavi e la Curatrice dell'eredità aveva finito il proprio mandato, nonché il Demanio dello Stato non aveva ancora ricevuto le consegne e non veniva fissata la data di accesso. Pertanto, il CTU si è trovato, suo malgrado, nella necessità di chiedere l'autorizzazione all'accesso forzoso, concesso successivamente dall'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni.

Nel frattempo, il Demanio dello Stato aveva trasmesso la comunicazione di disponibilità alla consegna della quota spettante degli immobili e la disponibilità a far accedere il CTU per il sopralluogo e fissava il 27/07/2023 ore 9.30 (*Allegato 7*). In detta occasione si procedeva all'accesso all'immobile e dopo aver effettuato rilievo fotografico e metrico si chiudevano le operazioni di sopralluogo alle ore 11.00 (*verbale di sopralluogo in Allegato 2*).

Successivamente è stata effettuata indagine urbanistica presso il Comune di Mascali e catastale con estrazione degli atti dal sito dell'Agenzia delle Entrate.



#### 4. RISPOSTA AI QUESITI DEL 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.*

Oggetto di procedura sono un appartamento composto da 3 vani oltre accessori (*disimpegno, bagno, lavanderia e cucina vivibile*) posto al secondo piano e un vano garage di circa 19 mq utili posto al piano cantinato, entrambi posti in un fabbricato condominiale “Corpo B” (*Foto 2-3-7 Allegato 3*) composto da un piano cantinato e da 3 piani fuori terra oltre al piano sottotetto (*che dall'atto di vincolo -Allegato 5G- e da condizioni dei titoli urbanistici è destinato a locale sgombero*) facente parte di un complesso edilizio (*denominato “Residence il Parco”*) composto da più edifici (*Foto 1 Allegato 3 – Fig. 2-3-7*). Il complesso edilizio è sito nella parte semicentrale sud-est di Mascali (Ct) e ha accessi da via G. Verga n. 23 a est, da Via Immacolata n. 43 a nord attraverso il passaggio di un'altra corsia di altro condominio terzo e da via U. La Malfa n. 10 a sud-ovest, (*Fig. 1 a 3 Foto 1-5-4 Allegato 3*).



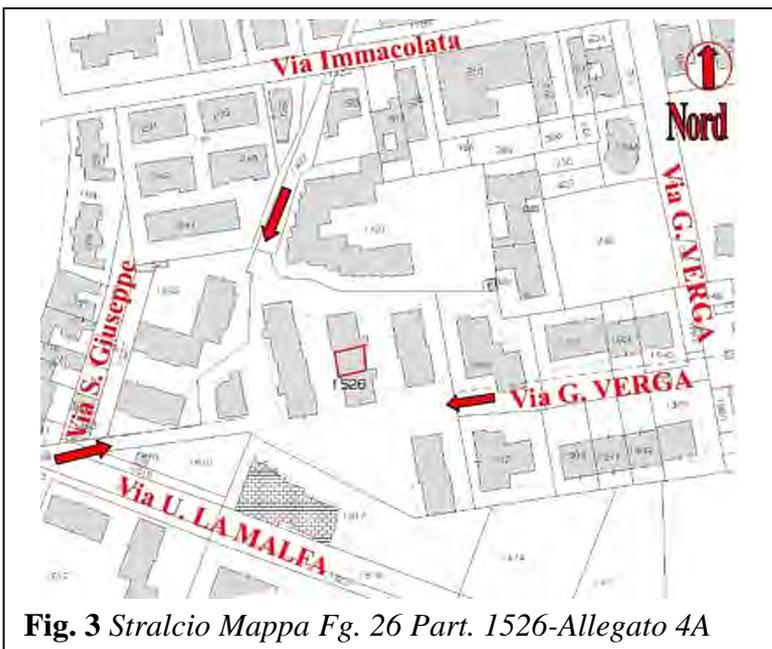
**Fig. 1** Localizzazione Geografica Immobile- Immagine tratta da Google Earth



- **DATI DEL CATASTO DEL COMUNE DI MASCALI (Elaborato planimetrico 4E e 4F):**
  - Appartamento **Fig. 26 part. 1526 Sub. 30 Piano Secondo- Edificio "B"** (Fig. 3-4-8) *Visure Allegato 4B/D1* categoria A/2 (abit. tipo civile) -classe 7 - consistenza 5 vani – superficie totale 105 mq – superficie escluse aree scoperte 98 mq- Rendita € 451,90;
  - Vano garage **Fig. 26 part. 1526 Sub. 58 Piano Cantinato- ingresso da via Immacolata, 43** (Fig. 2-3-5-6) *Visure Allegato 4C/D2*) categoria C/6 (autorimessa, ecc.) -classe 7 - consistenza 19 mq – superficie catastale 22 mq- Rendita € 75,56;

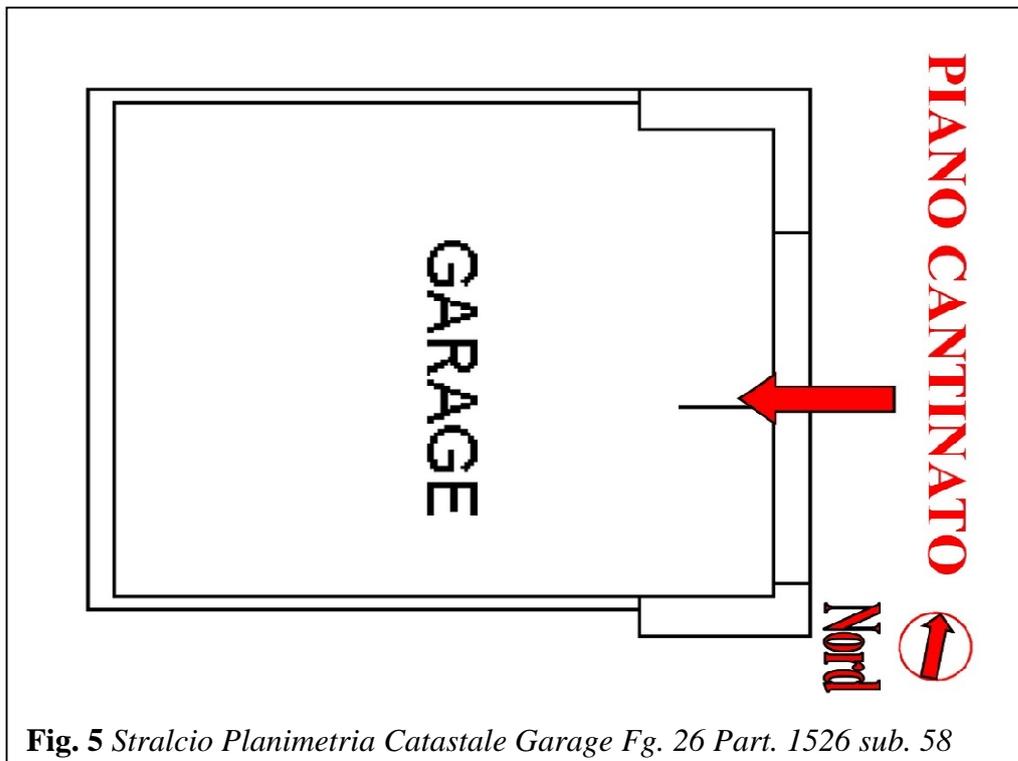
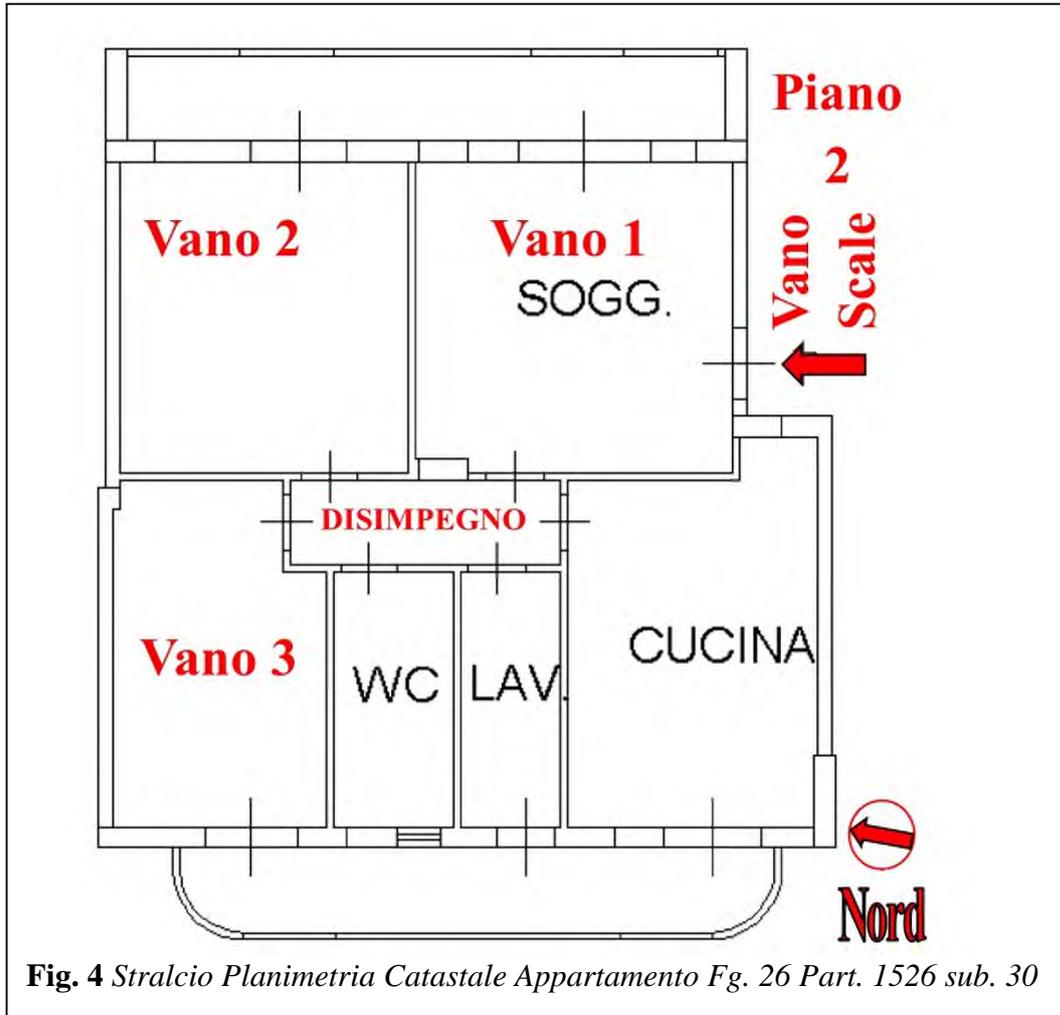


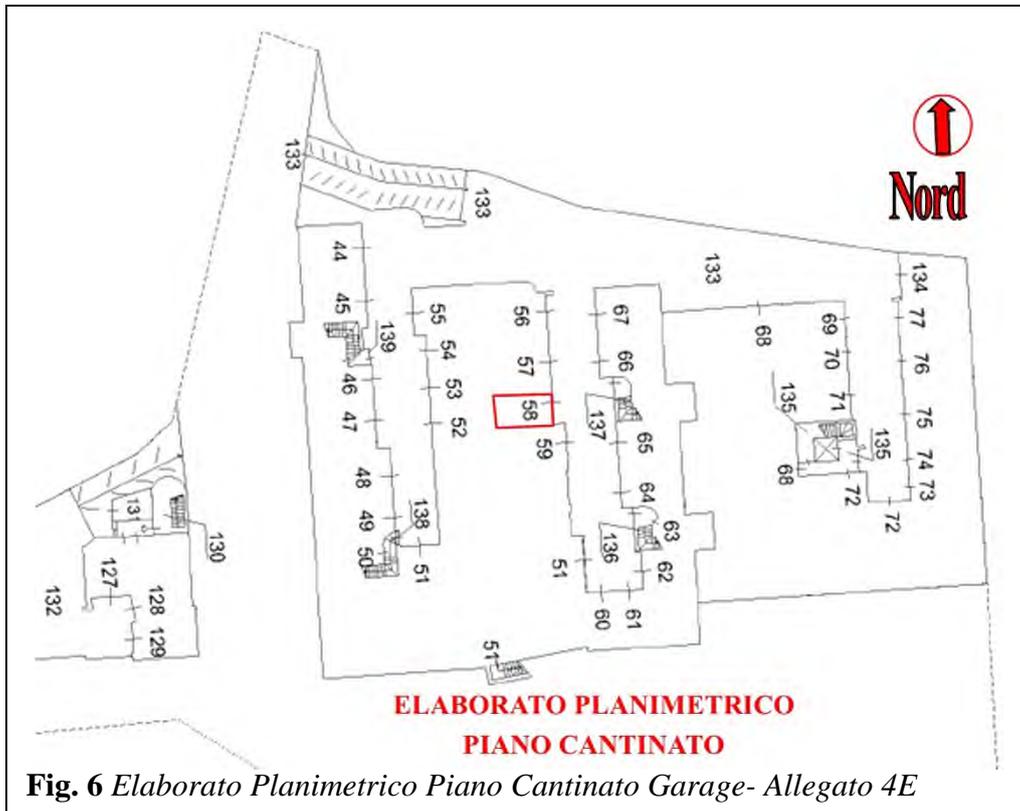
**Fig. 2** Localizzazione Geografica Immobile- Immagine tratta da Google Earth



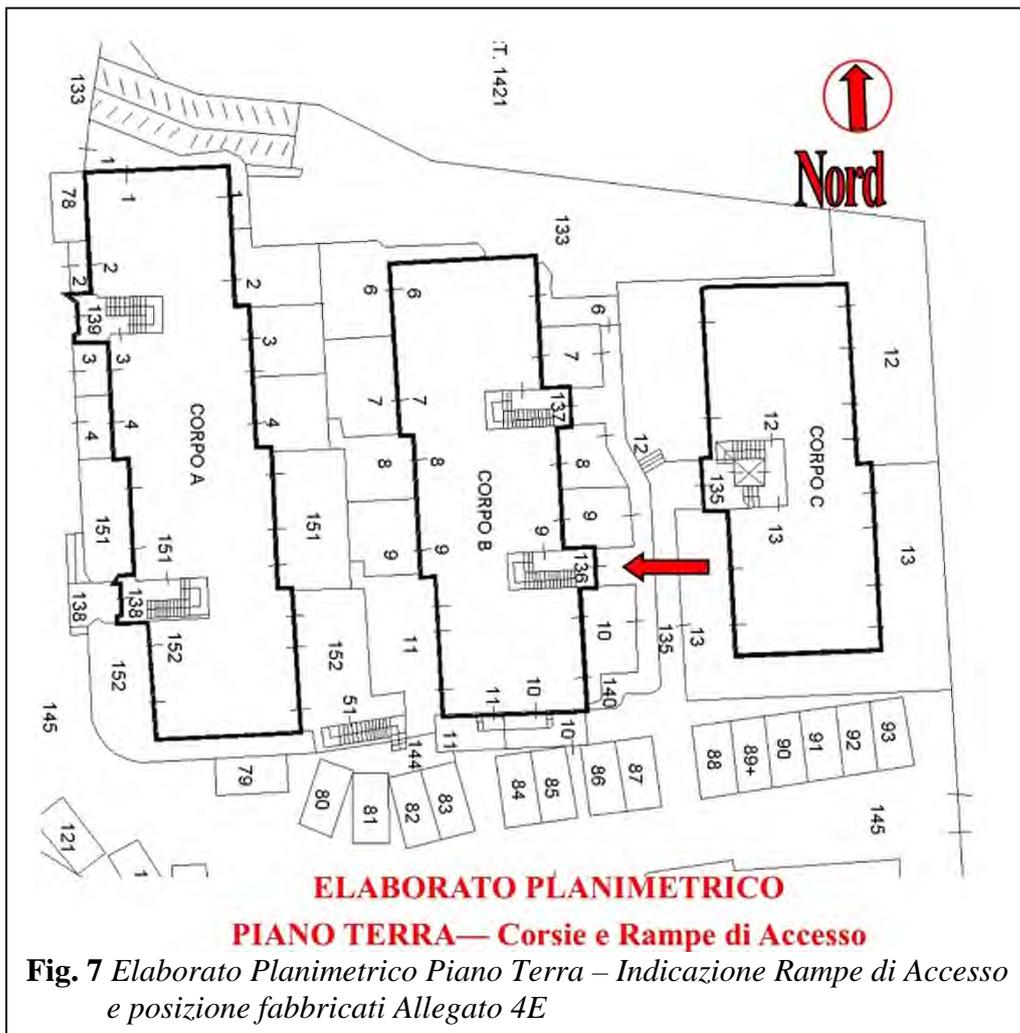
**Fig. 3** Stralcio Mappa Fig. 26 Part. 1526-Allegato 4A





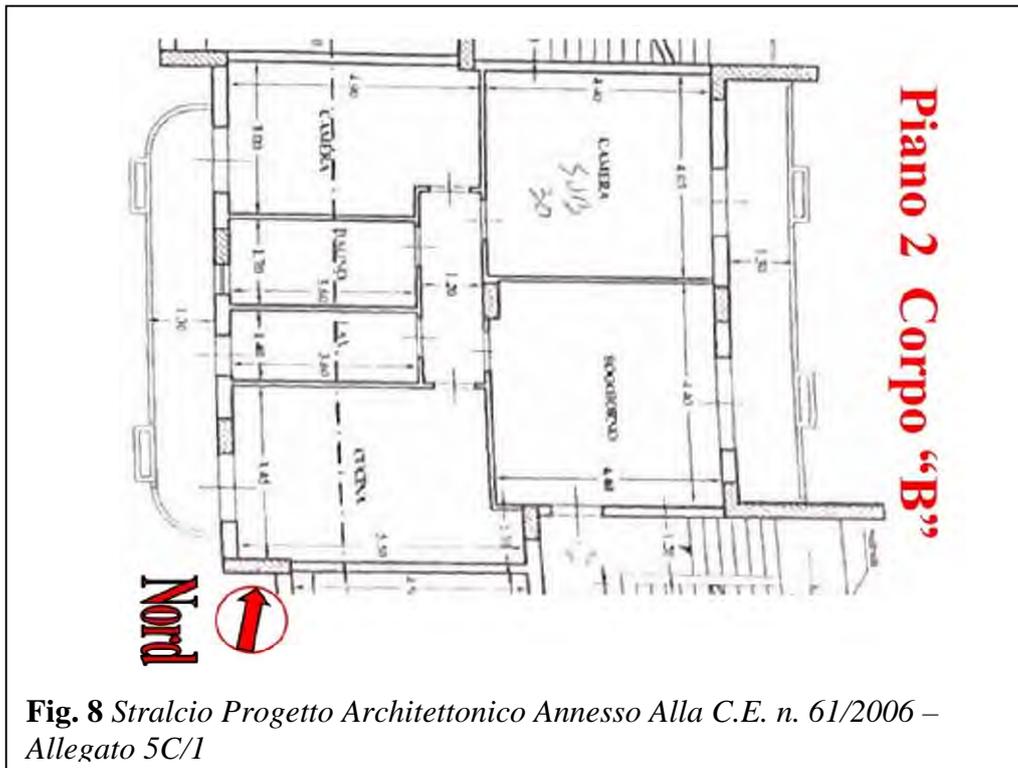


**Fig. 6** Elaborato Planimetrico Piano Cantinato Garage- Allegato 4E



**Fig. 7** Elaborato Planimetrico Piano Terra – Indicazione Rampe di Accesso e posizione fabbricati Allegato 4E





**Fig. 8** Stralcio Progetto Architettonico Annesso Alla C.E. n. 61/2006 – Allegato 5C/1

➤ **CONFINI** (Fig. 2-3 – Mappa Allegato 4A – 4E e 4F)

L'appartamento nella sua interezza confina (Allegato 4B): a nord con appartamento dello stesso fabbricato, a sud in parte con corpo scala condominiale e in parte con altro appartamento dello stesso piano; ad ovest con aree private al piano terra su cui si affaccia e a est con aree private e cortili/camminamenti condominiali su cui si affaccia.

Il fabbricato (Fig. 2-3-7-6) risulta posizionato prospiciente tra due antistanti fabbricati dello stesso complesso edilizio denominate rispettivamente a ovest Corpo "A" e a est Corpo "C" (Allegato 4E e 4F- Allegato 5C/1)

Il vano garage confina (Allegato 4C) a nord, sud e ovest con altri vani garage, a est con corsia carrabile di accesso (Fig.3-6 Allegato 4E e 4F).

➤ **DIFFORMITA' RILEVATE**

Al di là della confusa vicenda urbanistica ampiamente trattata nella risposta al quesito J) e alla mancanza di Agibilità/Abitabilità, per gli atti a disposizione non si riscontrano difformità rispetto alla planimetria catastale;

➤ **PERTINENZE E ACCESSORI** (Contratto di compravendita Allegato 6D)

Come meglio indicato all'art. 2 del contratto di compravendita (Allegato 6D) che sinteticamente si riassume: l'appartamento in questione ha servitù attive e passive come descritte nel titolo di provenienza; stradelle interne e camminamenti comuni a tutti gli edifici; e alcune parti comuni esclusive ai fabbricati singoli quali: le rampe di ingresso



per ogni fabbricato, fognature, ecc.. Altresì vi sono delle limitazioni e vincoli sull'alterazione dell'aspetto esterno (*tipo divieto di apporre antenne esterne, installazioni provvisorie, installazione di tende esterne da sole di colore e tipologie diverse di quelle indicate dalla ditta costruttrice*); limitazione all'utilizzo delle stradelle di accesso in funzione dei diritti; il tutto come meglio descritto nel detto contratto di compravendita e nel regolamento condominiale annesso al titolo di proprietà del 27/09/2006 reg.to a Giarre al n. 2883

**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;**

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione (*Allegato 6C-6E*) si riscontra che sono stati individuati e perfettamente colpiti gli immobili di proprietà dei debitori esecutati;

**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;**

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti ai debitori esecutati in regime di comunione legale dei beni (*successivamente la debitrice esecutata è deceduta e l'eredità è stata devoluta al Demanio dello Stato*) per averli acquistati con contratto di compravendita (*Allegato 6D*) del 09/04/2008;

**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;**

L'immobile oggetto di pignoramento come da titolo di provenienza è di proprietà dei debitori esecutati (*successivamente la debitrice esecutata è deceduta e l'eredità è stata devoluta al Demanio dello Stato*) per averlo acquistato con contratto di compravendita



il 09/04/2008 a rogito del dott. Sebastiano Micali Notaio in Mascali (Ct) – Repertorio 17933 Raccolta 7171 (*Allegato 6D*) direttamente dalla Società Costruttrice;

*e) Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

La documentazione a disposizione nel fascicolo oggetto di procedura è completa per rispondere ai quesiti del mandato;

*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;*

**Come meglio riportato nelle Visura Ipotecarie del 30/10/2023 (Allegato 6A - 6A/1) e nella relazione notarile a cui si rinvia (Allegato 6B), in sintesi:**

- 1) Iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 14/08/2008 ai nn. 21110/3722;
  - 2) **Trascrizione decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio dell'esecutato** nota del 01/06/2022 nn 24430/18498;
  - 3) **Rettifica a trascrizione Decreto** di apertura della procedura di liquidazione del 18/10/2022 ai nn 46956/35938;
  - 4) **Trascrizione Atto di Pignoramento** del 29/09/2021, nota ai nn. 47086/35525 del 21/10/2021 a favore di creditore procedente contro debitori esecutati;
- g) Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

L'immobile dal punto di vista catastale risulta identificato, il tutto riportato al quesito **a)** a cui si rimanda. La planimetria catastale non necessita di aggiornamenti;

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

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali (Ct) in data 28/07/2023 e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda (*Allegato 1*), la Particella censita al Catasto Terreni del Fg. 26 n. 1526, ai sensi del Pdf



(*Programma di Fabbricazione*) vigente dal 1978 e successivamente con D.A. N. 1240/1990:

- 1) in parte ricade in ZTO “**B1**”, Centro Abitato a Carattere Intensivo, edificabile, con densità edilizia pari a 3 mc/mq;
- 2) in parte ricade in ZTO “**B2**” Centro Abitato a Carattere SemiIntensivo, edificabile, con densità edilizia pari a 2 mc/mq;
- 3) in parte ricade in ZTO “**C5EP**” Zona per l’Edilizia Economica Popolare, Preferenziale per 167, edificabile, con densità edilizia pari a 2 mc/mq;

Inoltre, sulla detta area insistono, per come riferito nel detto certificato i seguenti vincoli:

- 1) vincolo sismico L.64/74;
- 2) Area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39;
- 3) area su cui è stato adottato il Piano Paesaggistico degli Ambiti Regionali 8-11-12-13-14-16 e 17;

*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;*

Premessa la confusione in termini di atti urbanistici presenti negli enormi faldoni delle varie pratiche che hanno interessato il complesso edilizio “*Residence Il Parco*” dalla sua genesi amministrativa dal 2003 in avanti (*il tutto come da documentazione messa a disposizione dall’Ufficio Tecnico del Comune, salvo altri atti di cui non si è a conoscenza*), dall’esame del fascicolo del fabbricato in questione - seppur presenti diverse richieste per il rilascio della certificazione dell’abitabilità; non ultima la richiesta per rilascio di abitabilità parziale con esclusione del piano sottotetti, formulata da alcuni condomini del fabbricato in questione “*Corpo B*” (*Allegato 5L-5Q*) - non si è riscontrato, dagli atti a disposizione, il rilascio per il fabbricato in questione “*Corpo B*” della certificazione di abitabilità/agibilità.

Al fine di rendere più comprensibile la vicenda si riporta una cronologia degli eventi urbanistici, ricavati attraverso l’esame dei fascicoli del Comune (*la documentazione più*



*saliente estratta e riportata in Allegato 5)* salvo altri atti di cui non se ne conosce l'esistenza e di cui di conseguenza nulla si può dire, pertanto:

- 1) **in data 10/11/2003**, veniva rilasciata una prima Concessione Edilizia n. 83/2003 (*Allegato 5A*) per la realizzazione di un complesso edilizio di edifici destinati a civile abitazione. Con le particolari prescrizioni (*come meglio riportate in C.E.*), in sintesi: che venissero osservate le prescrizioni dei VV.FF. relativamente alle palazzine A-B-C-F, parere 11/11/2003 (*Allegato 5I e 5I/1*); che i locali sottotetto fossero accessibili ma non utilizzabili ai fini abitativi;
- 2) **in data 21/04/2005**, veniva rilasciato Permesso di Costruire in **Prima Variante** n. 24/2005 (*Allegato 5B e Progetto Allegato 5B/1*) per la realizzazione di un complesso edilizio di edifici destinati a civile abitazione. Con le particolari prescrizioni (*come meglio riportate in P.d.C.*) di cui si estraggono alcune più salienti: “che prima del rilascio della C.E. sia prodotto il nulla osta dei VV.FF.; che vengano osservate le prescrizioni dell’ASP; che i locali sottotetto siano accessibili ma non utilizzabili ai fini abitativi; che vengano osservate le prescrizioni dei VV.FF. relativamente alle palazzine A-B-C-F, parere 11/11/2003 (*Allegato 5I*)”;
- 3) **in data 03/10/2006**, veniva rilasciato Permesso di Costruire in Seconda Variante n. n. 61/2006, in Sanatoria con accertamento della conformità ai sensi dell’ex art. 36 DPR 380/2001 (*Allegato 5C e Progetto Allegato 5C/1*), con le prescrizioni in ivi contenute e con il rispetto delle condizioni prescritte dall’ASP nel parere del 19/06/2006 (*Allegato 5F/1*);
- 4) **in data 08/03/2007** veniva presentata (*per quanto riguarda il corpo “B”*) un ulteriore variante agli impianti di depurazione per i fabbricati del complesso edilizio senza variazione di volumetria, ma dagli atti, salvo altra documentazione non nota, questo Permesso di Costruire non risulta sia stato rilasciato, tra l’altro nella lettera di risposta del Comune nel 2014 (*Allegato 5E*) veniva precisato che l’istanza di variante doveva essere formulata, in quel momento, come sanatoria ex. Art. 36 DPR 380/01 per aver completato i lavori in assenza di titolo;
- 5) **in data 14/08/2008** veniva depositato certificato di collaudo delle strutture in cemento armato (*Allegato 5H/2*);
- 6) **in data 02/10/2014** L’Ufficio Tecnico del Comune chiarisce ad un istanza dei *condomini* di richiesta dell’abitabilità (*Allegato 5E*) quanto riportato al punto 4



(sopra) e inoltre che il Permesso di Costruire n. 61/2006 era scaduto senza essere stato rinnovato. Pertanto, sarebbe stata necessaria un'istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001;

- 7) **in data 26/03/2015** quasi tutti i proprietari degli appartamenti del fabbricato "B", ad eccezione per i sottotetti, a conseguenza della prima istanza (*Allegato 5Q*) chiedono il rilascio del Certificato di Abitabilità (*Allegato 5L*), allegando istanza di autorizzazione allo scarico (*Allegato 5L/1*) e una perizia giurata di un tecnico (*Allegato 5M*);
- 8) All'Allegato 5O,5O/1, 5R, sono **allegate** delle certificazioni, prive di data di presentazione riferite all'accertamento di conformità, probabilmente del 2006, relative a conformità alla L. 46/90 e barriere architettoniche L. 13/1989 e istanze;
- 9) istanza di variante 2007 *in allegato 5R*
- j) *In caso si **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 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;*

➤ **Analisi della Situazione Urbanistica dell'Immobile Oggetto di Procedura**

Dalla documentazione messa a disposizione dal Comune di Mascali, salvo altri atti di cui non se ne conosce l'esistenza, si è riscontrato che l'immobile oggetto di procedura, dal 2003 ad oggi, è dotato di progetto originario e di due varianti approvate (*di cui quella del 2006 è un accertamento di conformità, sanatoria ex art. 36 DPR 380/01 per la realizzazione di opere non autorizzate*); nel corso dei lavori era stata presentata una terza variante anno 2007, vistata dalla C.E.C. (*per come emerge dalla risposta del Comune ai condomini -Allegato 5E e 5M*) ma non risulta sia mai stato rilasciato un Permesso di Costruire (*Allegato 5E-5L-5M-5Q*) a causa dell'incompletezza della documentazione presentata.

Altresì, in merito all'autorimessa al piano cantinato, vi è un primo parere dei VV.FF. sulla prima variante (*Allegato 5I*), ma non si sono susseguiti altri pareri o sono presenti in fascicolo eventuali rilasci di CPI (*o successive SCIA antincendio*), malgrado la destinazione a garage del piano cantinato, giusto atto di vincolo del 15/03/2015, salvo altri atti di vincoli sconosciuti.



Agli atti è presente una perizia giurata di un tecnico del 2015, annessa ad un'istanza di rilascio abitabilità del 26/03/2015 corredata di richiesta autorizzazione allo scarico, richiesta dai condomini in data successiva, (*Allegato 5L, 5L/1, 5M-5Q*).

Pertanto, alla luce della confusa situazione urbanistica che emerge dagli atti messi a disposizione (*salvo altra documentazione di cui non se ne conosce l'esistenza*), **non risulta** presente il *Certificato di Abitabilità/Agibilità* per il fabbricato "Corpo B" dove sono situati gli immobili oggetto di procedura. Per cui, stante le prescrizioni della lettera del Comune del 03/10/2014 (*Allegato 5E*, *salvo già il condominio abbia provveduto, ma dalla documentazione messa a disposizione non risultano atti presentati secondo le prescrizioni del Comune*) si dovrebbe procedere a riassunzione di tutti gli atti amministrativi e certificazioni (impianti ecc...) integrarli dove necessario, anche se necessario con SCIA antincendio, e provvedere al deposito di SCA (*Segnalazione Certificata di Abitabilità*). **Ma prima vanno effettuate le seguenti verifiche:**

- 1) *consultazione dell'Ufficio Tecnico, che dovrà essere fatta prima della presentazione di ogni ulteriore documentazione, al fine di chiarire tutta la documentazione necessaria per concludere l'iter amministrativo per l'ottenimento della abitabilità/Agibilità tramite SCA;*
- 2) *verifica di tutti i titoli rilasciati per il detto fabbricato "Corpo B" e di tutte le certificazioni prodotte dalla società costruttrice e dai Condomini con le successive istanze;*
- 3) *che il detto Ufficio Tecnico dovrà chiarire l'eventuale necessità di presentazione di progetto di sanatoria (stante quanto riferito alla nota Allegato 5E) ai sensi dell'ex art. 36 DPR 380/01 per ottenere il permesso di costruire relativo alla variante del 08/03/2007 e successivamente procedere con la conclusione dell'iter amministrativo;*
- 4) *considerata la superficie coperta del piano cantinato che supera i 300 mq (parametro che prevede la procedura di prevenzioni incendi per la detta attività di autorimessa), considerato l'atto di vincolo del 15/03/2005 rep. 9768 Notaio Micali con destinazione a garage di tutto il piano cantinato del "Corpo B"; va verificata l'eventuale necessità della presentazione di SCIA (ex CPI) antincendio ai sensi della relativa normativa;*
- 5) *successiva riassunzione di tutti gli atti amministrativi presenti e quelli necessari compresi eventuali certificazioni di conformità per poter procedere all'autocertificazione per la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di*



*Abitabilità*) ai sensi dell'ex art. 24 DPR 380/01 nelle modalità previste dal Comune (*modello in Allegato 5P*), con eventuale pagamento di sanzioni e quant'altro il Comune riterrà necessario in termini di documentazione necessaria e integrazione di opere materiali e impiantistiche oltre ad eventuale presentazione elaborati dove necessari.

Pertanto, stante la confusa situazione documentale dei fascicoli urbanistici e alla necessità di verifica di tutta la documentazione amministrativa con contestuale corrispondenza dei luoghi, con eventuale integrazioni dove necessario, con verifica dei luoghi con la contestuale corrispondenza all'atto di vincolo per il piano cantinato e dove necessario si dovrà provvedere alla redazione di SCIA antincendio (*anche con realizzazione di opere materiali*) oltre alla certificazione di tutti gli impianti dove mancante, oltre alla verifica delle opere relative alla variante presentata su cui non è stato rilasciato PdC come indicato dal Comune nella lettera del 2014 (Allegato 5E), al fine dell'ottenimento dell'abitabilità parziale; considerato che come indicato dal T.U.E, sono necessarie attività relative a parti condominiali e a parti private.

La stima a titolo indicativo dei presunti costi necessari viene espressa in modo globale, e poi sarà ripartita in funzione delle necessità, salvo effettivi costi che potrebbero essere maggiori o minori di quelli previsti, ma al momento non quantizzabili per l'assenza di idonee verifiche (*indicati ai punti soprastanti*) non fattibili in fase di perizia di stima, che potranno determinarsi in modo preciso solo al momento dell'esecuzione della procedura di richiesta dell'Abitabilità e di completamento della relativa documentazione. Pertanto, salvo il condominio nel frattempo abbia provveduto ad eventuale presentazione di pratiche ai sensi dell'ex art. 36 DPR 380/01 (*T.U.E.*) successive; tenuto conto di spese per onorari tecnici, sia in quota parte condominiali che per intero relativamente agli immobili pignorati, eventuale interventi materiali, in via presunta e forfettaria si stima una somma intorno ai € 18.000,00 salvo costi effettivi; che serviranno per spese relative all'ottenimento dell'eventuale abitabilità parziale e di quanto prima elencato, precisando che la detta somma stimata potrebbe essere anche insufficiente e quindi esserci maggiori costi rispetto alle previsioni, ma al momento non determinabili; in ogni caso le detrazioni andranno valutati in modo globale e distribuite per il necessario;

***k) Verifichi, inoltre, ai fini della domanda di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> 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.

considerate che le ragioni del credito sono successive all'anno 2003 e che il fabbricato risulta realizzato in data successiva al 2003, non risultano possibili domande di condono;

**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**

Vedere quesito j) per attuare le procedure per l'ottenimento dell'Abitabilità/Agibilità;

**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**

Trattasi di fabbricato condominiale con vincoli e limitazioni richiamate nel contratto di compravendita (*Allegato 6D*); non si ha notizia su eventuale documentazione di vincoli di 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**

Trattasi di appartamento in condominio, le cui prescrizioni di obblighi condominiali sono indicati nel contratto di compravendita (*Allegato 6D*), vi sono degli oneri di gestione del condominio che ad oggi non risultano pagati come stimati nel quesito p);

**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**

Per le informazioni a disposizione e dal contratto di compravendita, non risultano dichiarati detto tipo di gravami (*Allegato 6D*), salvo diverse informazioni di cui non si è a conoscenza;

**p) Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di eventuali spese straordinaria 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;**

Per il prospetto a disposizione del condominio (*Allegato 9*), anche se è stata effettuata ulteriore richiesta che ancora attende risposta, le spese fisse annue incidono come gestione ordinaria per circa € 47,00 mensili e poi vi sono le straordinarie e impreviste.



Dal giugno 2021 (*due anni antecedenti la perizia*) e fino a dicembre 2022 risultano certificati debiti per il condominio pari a €1.040,24 oltre ai canoni fino al giugno 2023 pari a € 282,00, oltre al fondo per morosi pari a € 14,00/mese x 6 = € 84,00. Eventuali spese per imprevisti relativo ai 2 anni si stimano in circa € 500,00. Pertanto, si stimano in via presunta e forfettaria, considerate anche eventuali spese impreviste di cui non si ha notizia, una somma presunta di circa € **2.000,00**. In merito ad eventuali procedure non risultano atti di intervento a prima del deposito della perizia;

**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 e al contestuale passaggio di consegne per la quota del 50% di proprietà della de cuius al Demanio dello Stato da parte del Curatore dell'eredità giacente, l'appartamento e il garage non risultavano occupati. Va tenuto conto che l'esecutato ha residenza anagrafica nel detto appartamento;

**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.*

Oggetto di procedura esecutiva immobiliare sono (*Foto in Allegato 3*): un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo della superficie utile di circa 87 mq e commerciale di 103 mq circa, altezza interna circa 2,80 m, composto da 3 vani utili oltre accessori (*disimpegno, cucina, bagno e lavanderia*); un vano garage al piano cantinato della superficie utile di circa 19 mq e superficie commerciale di 22 mq circa altezza interna di circa 2,70, *entrambi posti in un fabbricato "Corpo B" facente parte*



*di un grande complesso edilizio, costituito da 5 fabbricati contornati da aree comuni e private denominato "RESIDENCE IL PARCO", realizzato intorno agli anni 2005, sito a Mascali (Ct) nella zona semicentrale sud/est del comune.*

Il complesso edilizio è dotato di tre ingressi carrabili e pedonali, con accesso da strade pubbliche, da tre punti diversi (*Fig. 2-3 Foto da 1 a 7 Allegato 3*), rispettivamente da est da via Verga n. 23, da nord da via Immacolata n. 43 e da sud da via U. La Malfa n. 10; le modalità di utilizzo dei detti ingressi da parte dei condomini è prescritto nel contratto di compravendita (*Allegato 6D*). Dalla detta viabilità interna si accede anche alle rampe per i piani cantinati.

*In merito alla situazione urbanistica si invita a leggere le risposte ai quesiti i) e j).* Dal sopralluogo non sono state riscontrate modifiche all'appartamento rispetto al progetto di sanatoria di seconda variante (*PdC n. 61/2006 presentato come sanatoria ex art. 36 DPR 380/01 delle modifiche apportate al progetto approvato in prima variante con PdC 24/2005*) e rispetto alla planimetria catastale depositata (*Fig. 4-5-8 Allegato 4 e 5*).

Dall'analisi della documentazione messa a disposizione dal Comune (*Allegato 5*) il fabbricato e/o gli immobili oggetto di procedura non risultano dotati di certificato di abitabilità, per incompletezza delle pratiche edilizie anche se buona parte delle certificazioni sono state ottenute; **a tal proposito leggere le risposte ai quesiti i e j).**

Il complesso edilizio nelle parti esterne si presenta realizzato con finiture di grado discreto; i fabbricati sono completi di intonaci e finiture; le varie aree esterne sono complete di pavimentazioni nelle corsie e nei camminamenti, corredate da una buona viabilità interna di collegamento con i vari piani cantinati che ospitano i garage.

L'appartamento - non utilizzato da diversi anni - si presenta in sufficiente stato di manutenzione. Sono presenti degli aloni di umidità nel vano 1 di ingresso nella zona tra la tamponatura lato est e il solaio, probabilmente dovuta a infiltrazione dalla terrazza a tasca del piano sottotetto soprastante, è altresì presente alone di umidità nella grondaia del fabbricato sul lato nord-ovest (*Foto 15-24 Allegato 3*) - nulla è possibile dire sul funzionamento degli impianti in quanto l'appartamento risulta inutilizzato. Pertanto, l'appartamento (*Foto da 13 a 27 Allegato 3*) risulta completo di finiture, intonaci interni ed esterni, tinteggiatura, pavimenti, rivestimenti, bagni e pezzi sanitari, impianti; nel locale bagno e lavanderia manca il lavabo e il lavapanni (*Foto 21 e 22 Allegato 3*).



L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con predisposizione per la caldaia autonoma, non risulta presente l'allaccio del metano, (*Foto 26 Bis Allegato 3*). Gli infissi esterni sono dotati nella parte esteriore di persiana in alluminio e nella parte interna di infissi in alluminio con vetrocamera (*Foto Allegato 3*). Le porte interne sono del tipo legno con struttura del tipo tamburata (*Foto 19 Allegato 3*). L'appartamento è dotato di portoncino di ingresso del tipo blindato (*Foto 13 Allegato 3*). L'immobile non risulta dotato di ascensore.

Il vano garage posto al piano cantinato dello stesso fabbricato ha accesso carrabile dalla rampa posta a nord e pedonale da corpo scala interno. Il vano è pavimentato rifinito con intonaci e dotato di impianto elettrico. Presenta segni di vetusta.

Il complesso edilizio è posto in posizione semicentrale del Comune, periferia sud-est, anche se i fabbricati del complesso edilizio sono distanziati tra di loro e contornati da spazi liberi, la posizione geografica del posto e la morfologia dell'area quasi piana, nonché il fatto che il lotto è intercluso (*incastonato*) tra altri complessi edilizi, non offre una vista panoramica ai vari appartamenti; così anche l'appartamento oggetto di procedura che ha solo due prospetti (*est e ovest*) prospicienti ad altri fabbricati che non permettono alcuna veduta panoramica, o eccessiva esposizione. Il quartiere è servito da ampia e numerosa viabilità che gli permette di collegarsi in breve tempo al centro Comune, ai supermercati di quartiere, all'ufficio postale e Caserma dei Carabinieri adiacente il complesso edilizio; oltre ad essere distante pochi minuti di automobile dalla zona balneare di Fondachello di Mascalì (Ct).

## **R.1) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE**

La superficie commerciale – ai fini della stima viene valutata secondo riferimenti di normativa, quale il DPR 138/98 (*utilizzato dall'Agenzia del Territorio per determinare la consistenza degli immobili – Stralcio Allegato 8D*) con le percentuali dell'Allegato C al DPR 138/98 e dove fosse necessario anche con la UNI 10750 per le parti ancora in vigore – viene determinata sulla base delle planimetrie catastali e architettoniche depositate al Comune e al Catasto, anche se sono state fatte delle verifiche metriche di massima;

### **R.1.1) CALCOLO SUPERFICI**



**NOTA:** si precisa che la superficie determinata ai fini commerciali non può' utilizzarsi per la determinazione della superficie geometrica del fabbricato ai fini urbanistici o catastali, tra l'altro le misure vengono arrotondate per difetto o eccesso all'unità

<b>Superficie Commerciale, Secondo La Planimetria Catastale Attuale, ai sensi del DPR 138/98 risulta all'incirca:</b>					
PIANO	DESTINAZIONE	Sup. vani Netta mq circa	Sup. Lorda Catastale Mq circa arrotondata	Coeff. ragguagli o	Sup. Raggiagliata (mq)
<b>PIANO SECONDO Altezza intorno ai 2,80 m circa</b>					
	VANO 1	19,60	95	1	96
	VANO 2	17,85			
	VANO 3	13,90			
	DISIMPEGNO	6,75			
	BAGNO	5,90			
	LAVANDERIA	5,05			
	CUCINA	17,70			
	Totale superficie interna netta	87			
	Balcone Est	11,70		0,30	3,50
	Balcone Ovest	10,65		0,30	3,20
<b>TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE</b>					<b>102,70</b>
<b>Totale Superficie Commerciale Intero Immobile, Arrotondata</b>					<b>103,00 circa</b>
<b>GARAGE SUPERFICE COMMERCIALE</b>					<b>22 mq circa</b>

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

s. 1) la superficie commerciale è stata determinata in risposta al quesito r) § r.1

**s.2) PREMESSA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

In riferimento ai metodi estimativi, in generale, si precisa che l'estimo è una disciplina e non una scienza esatta. Si parte dal presupposto di dottrina, consolidato e dimostrato, che ogni bene immobile è **UNICO** - "postulato dell'unicità del bene"- e possiede delle caratteristiche proprie, che lo rendono diverso da ogni altro bene esistente, anche prossimo finitimo e vicino. Il giudizio di stima è un valore previsivo,



basato anche sulla permanenza delle condizioni che hanno permesso di formularlo, ovvero un'attualizzazione di un momento che potrà accadere nel futuro prossimo, ma allo stesso tempo, si deve tener conto che il prezzo di mercato non è una quantità fissa, ma variabile in un dato periodo, perché funzione di diversi fattori economici generali intrinseci dell'immobile (*stato di conservazione*) e da fattori scaturenti dal contesto economico locale, nonché, anche da fattori soggettivi di orientamento delle scelte momentanee (*in un dato intervallo*) della società locale nel tempo.

### **METODI DI STIMA**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, *inteso come il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro un corrispettivo in denaro, alla data della valutazione*, viene determinato dal confronto dei valori determinati mediante due metodi canonici di stima:

- a) Stima sintetico – comparativa
- b) Stima analitica per capitalizzazione del reddito.

#### **La stima sintetico comparativa**

si basa sul confronto tra l'unità immobiliare in esame con altre similari, ricadenti nella stessa zona.

Le caratteristiche confrontate sono: posizione, strutture, condizioni di manutenzione intrinseche ed estrinseche, finiture del locale: qualità, impianti tecnologici, tipo di infissi, superfici, anno di costruzione ecc.. Tutte queste indicazioni (*per quanto dichiarate negli annunci, tenendo conto del grado di approssimazione delle stesse*), assieme alle informazioni raccolte dagli osservatori immobiliari e dagli operatori immobiliari della zona, opportunamente adattati tramite dei coefficienti di differenziazione, forniscono gli elementi utili a determinare il valore dell'immobile nella sua "*unicità*".

#### **La stima per capitalizzazione del reddito**

Permette di determinare il valore dell'immobile tenendo conto della capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona, rilevate dagli osservatori immobiliari ufficiali.

Il valore di mercato (*in questo caso valore di capitalizzazione*) si ottiene come rapporto del reddito annuo calcolato secondo i dati forniti dagli osservatori immobiliari



e i dati di mercato (*al netto di tutte le spese necessarie per imposte, tasse, sfitti, assicurazioni, manutenzione ecc*) e il saggio di capitalizzazione ( $r$ ) che oscilla tra 2 % e il 6% a seconda delle caratteristiche dell'immobile accennate prima e dal tipo d'immobile da stimare.

Il saggio di capitalizzazione è inteso come il prezzo d'uso dell'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale, perché investito in beni immobili.

Le spese medie annue sono state assunte in percentuale variabile tra il 10 - 30 % del reddito lordo medio annuo.

Il presunto valore dell'immobile è determinato dalla seguente formula:

$$V = \frac{R - S}{r} = \frac{(12 \times R_M) - S}{r}$$

**SIMBOLI:** ( $V$ ) Valore di mercato; ( $R$ ) Reddito lordo medio annuo presunto, ( $R_M$ ) Rata mensile d'affitto, ( $S$ ) Spese medie annue; Tasso di capitalizzazione ( $r$ ).

### Coefficienti di Differenziazione

I coefficienti di differenziazione sono necessari ad allineare il valore iniziale medio generale di mercato di un immobile tipo, simile a quello effettivamente oggetto di stima.

In particolare, si effettua una media dei maggiori coefficienti di differenziazione indicati dalle varie normative e in uso nel mercato immobiliare nazionale. In particolare, quelli indicati: *dalla circolare N. 12480 del 26/03/1966 Ministero dei lavori pubblici, dal Decreto n. 16/03/2011 del Ministero della Difesa nella parte relativa ai coefficienti di differenziazione e quelli in maggior uso nel mercato immobiliare indicati dai borsini immobiliari e altre piattaforme web di stime immobiliari di ambito nazionale di maggior riferimento.*

Con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione più rilevanti si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico (*ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti*) che, applicato al valore o prezzo medio generale di mercato dell'immobile tipo, permetterà di determinare il più probabile valore di mercato riferito al metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile oggetto di procedura.

#### **s. 2) VALUTAZIONE DEL PREZZO DELL'IMMOBILE**

Il comune di Mascali (Ct) (<https://www.mercato-immobiliare.info/sicilia/catania/mascali.html>), secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Mascali è



compreso in tutta la città tra 410 €/m<sup>2</sup> e 1.315 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 1,4 €/m<sup>2</sup> mese e 4,6 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo degli appartamenti a Mascali è relativamente disomogeneo in tutta la cittadina, in media per gli appartamenti in vendita, tenuto conto che il dato statistico è esteso anche alle zone di balneari, è di circa 1.215 €/m<sup>2</sup> ed è di circa il 11% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.085 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 8% superiore alla quotazione media provinciale (1.120 €/m<sup>2</sup>).

Pertanto, la determinazione del presunto prezzo medio di mercato, per l'immobile oggetto di stima, con riferimento al mercato immobiliare della zona, tenuto conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo caratterizzano, si basa sul confronto dei dati derivanti dall'indagine dei prezzi medi di vendita della zona per immobili simili, ricavati da consultazione delle vendite online (*annunci e media dei prezzi degli annunci*) e da informazioni acquisite in loco, raffrontati con i prezzi espressi dall'OMI, a cui successivamente, applicando dei coefficienti correttivi raggruppati in un unico coefficiente globale di differenziazione o di merito, si otterrà il presunto prezzo medio adeguato alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di procedura.

**Le tabelle dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per l'anno 2023 Primo semestre, per immobili del tipo in oggetto in condizioni normali forniscono, per superficie Lorda o Commerciale, un prezzo:**

<b>ESTRATTO TABELLE OMI – SEMESTRE 1 - ANNO 2023 – ALLEGATO 8A</b>								
Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Medio	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Valore Medio
		MIN	MAX			MIN	MAX	
Abitazioni Civili	normale	660	940	<b>800</b>	L	2,3	3,1	<b>2,70</b>
Box	normale	490	730	<b>610</b>	L	2,0	2,90	<b>2,45</b>

Riferimento raccolta prezzi medi delle vendite nella zona in questione del **BORSINO IMMOBILIARE** (utilizzato come riferimento del prezzo medio degli annunci delle vendite nel periodo considerato) **alla data del 25/10/2023** per immobili villa o villino:



ESTRATTO – ALLEGATO 8B								
Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Medio	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Valore Medio
		MIN	MAX			MIN	MAX	
Abitazioni civili	normale	691	1.010	850	L	2,46	3,55	3,00
Box	normale	448	711	579	L	1,85	2,92	2,39

*Campione Di Inserzioni Immobiliari Relativo Alle Offerte Di Vendita case nella zona dove è Localizzato L'immobile Oggetto di Procedura*

ALLEGATO	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo di vendita (€)	IN Zona	Accessori	Stato	€/mq
8C/1	Piano terra 55+ 15 comm terrazza+ posto auto 4,50 comm	73.000,00	STESSO COMPLESSO EDILIZIO	-	buono	975,00
8C/2	Piano Terra 100 + 15 comm terraz + 50 comm garage-	130000	STESSO COMPLESSO EDILIZIO		buono	790,00
8C/3	Piano terra 85 + 15 comm terrazza +25 comm garage piano 3 senza ascensore	119000	STESSO COMPLESSO EDILIZIO		buono	952,00
					<b>Media</b>	<b>905,66</b>

Dall'analisi dei prezzi di mercato del campione selezionato, dove sono stati esclusi quelli che per eccesso o per difetto si presentavano fuori dalla media, considerato lo stato sufficiente dell'immobile oggetto di procedura e di eventuali ripristini/regolarizzazioni da effettuare, tenuto conto che il prezzo riferito ad un immobile avente caratteristiche medie in buone condizioni e di piena regolarità urbanistica, nell'ambito della zona si può assumere in via presunta e estimativa pari a circa **€ 900,00/mq**, mentre per gli affitti **€ 3,30/mq** e per il box garage **€ 600,00/mq**, mentre per gli affitti **€ 2,50/mq**; ai detti prezzi viene applicato il coefficiente di correzione globale ricavato come indicato nella sottostante tabella:

TABELLA MEDIA E RAFFRONTO DEI COEFFICIENTI DI MERITO O DIFFERENZIAZIONE								
	PIANO 2	STATO CONSERVAZIONE SUFFICIENTE	RISCALDAMENTO ZONA CLIMA MITE	ETA' OLTRE 15 ANNI STATO DISCRETO	STATO CONSERVAZIONE FABBRICATO	LUMINOSITA'	ESPOSIZIONE	COEFFICIENTE GLOBALE
CIRCOLARE LLPP 1240/66	0,95	1	1			1	1	
D.M. DIFESA 27/05/2011	0,9	1	1,1	1,1			1,05	
BORSINO IMMOBILIAE DI COMO	0,95					1,05	1,1	
PIATTAFORMA WEB REQUOT	0,85	1	1,1	1,1	1	1	1,1	
BORSINO IMMOBILIAE E NAZIONALE	0,85	1	1,1	1,1	1	1,1	1,1	
MEDIA	0,9	1	1,08	1,1	1	1,0375	1,07	1,18



**IL PRESUNTO PREZZO MEDIO DI MERCATO, CORRETTO CON IL COEFFICIENTE UNICO****GLOBALE DI DIFFERENZIAZIONE, SARÀ:****A) APPARTAMENTO**

PER LA VENDITA: € 900,00/mq x 1,18 = € 1064,48/mq

PER GLI AFFITTI: € 3,30/mq x 1,18 = € 3,90/mq

**B) GARAGE**

PER LA VENDITA: € 600,00/mq x 1 = € 600,00/mq

PER GLI AFFITTI: € 2,50/mq x 1 = € 2,50/mq

**s.3) CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA APPARTAMENTO****- Stima sintetico comparativa**

1) Valore unitario x coeff. unico globale di differenziazione = € 1.064,48 /mq

2) Superficie commerciale \_\_\_\_\_ 103,00 mq circa

VALORE DI STIMA : € 1.064,48/mq x 103,00 mq = € 109.640,43

**- Stima per capitalizzazione del reddito**a. Rata mensile d'affitto (R<sub>M</sub>) 103,00 mq x € 3,90/mq mese = € 402,02/ mese

b. Reddito lordo medio annuo presunto (R) = € 402,02/mese x 12 mesi =

€ 4.824,20 -

c. Spese medie annue presunte (S) 20%

€ 964,84 =

d. Reddito netto medio annuo

€ 3.859,36

e. Scelta del tasso di capitalizzazione (r) = 3,5 %

f. Valore di mercato ottenuto  $\frac{(12 \times R_M) - S}{r} = \frac{3.859,36}{3,5\%} = \mathbf{€ 110.267,44}$ **s.4) CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA GARAGE****- Stima sintetico comparativa**

Superficie commerciale: 22 mq

VALORE DI STIMA : € 600,00/mq x 22,00 mq = € 13.200,00

**- Stima per capitalizzazione del reddito**g. Rata mensile d'affitto (R<sub>M</sub>) 22 mq x € 2,50/mq mese = € 55,00/ mese

h. Reddito lordo medio annuo presunto (R) = € 55,00/mese x 12 mesi =

€ 660,00 -

i. Spese medie annue presunte (S) 20%

€ 132,00 =

j. Reddito netto medio annuo

€ 528,00

k. Scelta del tasso di capitalizzazione (r) = 3,5 %

Valore di mercato ottenuto  $\frac{(12 \times R_M) - S}{r} = \frac{528,00}{3,5\%} = \mathbf{€ 15.085,71}$ 

**s. 4.) VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE A SEGUITO****L'APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE**

Per lo stato di fatto in cui si trova l'immobile, il presunto valore di mercato, dato dalla media aritmetica dei due valori di ottenuti dal giudizio di stima diretto corretto e indiretto per capitalizzazione del reddito tenuto conto dei coefficienti di merito, sarà:

$$\text{APPARTAMENTO: } ((\text{€ } 109.640,93 + \text{€ } 110.267,44) / 2) = \text{€ } 109.954,18$$

$$\text{GARAGE: } ((\text{€ } 13.200,00 + \text{€ } 15.075,81) / 2) = \text{€ } 14.142,86$$

Il Totale presunto prezzo medio di mercato del compendio sarà:

$$\text{€ } 109.954,18 + \text{€ } 14.142,86 = \text{€ } \mathbf{124.097,04}$$

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;*

t. 1) **APPLICAZIONE DI RIDUZIONI**, COSÌ DETTAGLIATE:

<b><u>QUADRO RIDUZIONI</u></b>			
		<b>PRESUNTO VALORE DI STIMA COMPENDIO</b>	<b>€ 124.097,04</b>
<b><i>ELENCO RIDUZIONI</i></b>			
1	Presunte Spese per quota regolarizzazione, costi e onorari e sanzioni, salvo spesa effettiva al momento non determinabile; eventuale pratica antincendio, certificazioni varie oltre eventuale presentazione di sanatoria, presentazione SCA(abitabilità)	€ 18.000,00	€ 18.000,00
2	Riduzioni da Mandato sull'eventuali assenza di garanzia per vizi nascosti	20%	€ 24.819,41
3	Stima Presunte spese per condominio		€ 2.000,00
<b>TOTALE DETRAZIONI</b>			<b>-€ 44.819,41</b>
Prezzo al netto di detrazioni			€ 79.277,63
<b>PRESUNTO VALORE FINALE DI STIMA AL NETTO DI RIDUZIONI</b>			<b>Si arrotonda € 80.000,00</b>

**pertanto, tenuto conto delle superiori considerazioni il presunto prezzo di stima da porre a base d'asta sarà:** **€ 80.000,00**

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;*

La vendita deve essere effettuata in un unico lotto Appartamento + Garage;



v) *Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;* La documentazione fotografica è stata inserita nell' Allegato n. 3, le planimetrie catastali nell' Allegato n. 4.

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

Gli immobili oggetto di procedura sono di totale proprietà dei debitori esecutati;

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

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

*Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale 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.*

in lotto immobiliare composto da un appartamento e da un vano garage, deve essere venduto per intero senza apporzionamenti.

## **6. CONCLUSIONI FINALI**

In conclusione, da quanto si è potuto esaminare a livello di documentazione urbanistica messa a disposizione, nella quale alle pratiche originarie con cui è stato realizzato il complesso edilizio, dopo le vendite, si sono susseguite diverse pratiche edilizie presentate da vari condomini e amministratori atti ad ottenere la certificazione di Abitabilità/Agibilità (*Allegato da 5L a 5R*), per quanto esibito dal Comune salvo altra



documentazione non fornita, non è stata riscontrata la presenza di certificazione di Abitabilità/Agibilità per il “Corpo B” dove sono posti gli immobili oggetto di pignoramento. Agli atti sono state riscontrate (*Allegato 5*) diverse richieste di abitabilità con varie interpretazioni secondo la normativa in vigore in quel periodo (*Allegato da 5L a 5R*). Si è riscontrato che, per il “CORPO B” in questione, sono presenti i seguenti titoli rilasciati dal Comune: *Concessione Edilizia n. 83/2003, successiva prima variante con Permesso di Costruire 24/2005 e successiva sanatoria ex art. 13 L. 47/85 (Permesso di Costruire n. 61/2006) in seconda variante come accertamento della conformità. Altresì da parte del Genio Civile e del Collaudatore statico sono stati riscontrati in (Allegato 5H) collaudo statico e conformità statica.*

**Successivamente il 08/03/2007**, è stata presentata istanza di variante che, per quanto riguardava il “Corpo B”, avrebbe dovuto comportare l’approvazione della modifica agli scarichi senza variazione di volumetria autorizzata; ma per quanto riguarda la detta variante, al di là del parere della C.E.C e dell’ASP, non sono stati reperiti atti amministrativi del rilascio e approvazione (*Permesso di Costruire o similare*). Anzi ad una richiesta di abitabilità del Condominio (*Allegato 5Q*) è seguita risposta da parte del Comune nel 2014 (*Allegato 5E*) che precisava che i lavori, completati nel 2007, facenti capo alla detta istanza variante del 08/03/2007, fossero stati realizzati in assenza della dovuta approvazione e che pertanto per procedere con l’iter amministrativo sarebbe stata necessaria la presentazione di progetto di sanatoria ai sensi dell’ex art. 36 DPR 380/01. Dagli atti messi a disposizione dal Comune, non risulta la detta sanatoria, ma solo delle istanze di richiesta di abitabilità (*con esclusione dei sottotetti*) con varie interpretazioni. Tra l’altro nella perizia giurata (*del 19/03/2015*) del tecnico incaricato (*Allegato 5M*) viene citata la detta variante del 08/03/2007 come istanza presentata ma non viene indicata l’approvazione.

**PREMESSO QUANTO SOPRA E IN CONCLUSIONE**, per la documentazione messa a disposizione dal Comune, salvo altra di cui non se ne conosce l’esistenza, considerate le varie pratiche presentate, intestate a diversi soggetti, che si sono avvicinate e accavallate nei vari anni oltre a quelle originarie da quanto gli immobili sono stati alienati; non per ultimo si riscontra un elaborato planimetrico (*Allegato 4F*) del complesso edilizio presentato a luglio 2023 che sussegue ad atti di aggiornamento catastali e/o forse anche a pratiche edilizie per alcune unità immobiliari. Pertanto, sopra



riferito e nei contenuti della relazione perizia, **a giudizio del CTU**, va riassunta la vicenda urbanistica successivamente all'ultimo Permesso di Costruire 61/2006, al fine di ottenere la certificazione di Abitabilità (*anche parziale per gli immobili pignorati*) – (*al momento, per quanto di conoscenza, non rilasciata dal Comune*) - *presentando la SCA (Segnalazione Certificata Di Abitabilità)* parziale ai sensi dell'ex art. 24 DPR 380/01 il cui modello è in *Allegato 5 P*, previo completamento delle parti comuni con annesse certificazioni, con verifica, oltre alla parte parziale (*immobili pignorati*), di tutte le certificazioni di conformità degli impianti relativi alle parti condominiali, collaudi, e di ogni altro documento anche se non riassunto nella presente perizia; e dove necessario provvedere al loro ottenimento. Altresì stante che inizialmente vi era un parere dei VV.FF. sul piano cantinato destinato a garage, poi non più presente nei successivi titoli, stante l'atto di vincolo ultimo (*Allegato 5G e estratto Allegato 5G/Bis*) del 15/03/2005 annesso al Permesso di Costruire n. 24/2005, messo a disposizione dal Comune (*salvo altri atti di cui non se ne conosce l'esistenza*) il piano cantinato risulta vincolato ad area a parcheggio del condominio e destinato a garage (anche se in catasto sono presente dei locali censiti a deposito, ma *considerato gli atti catastali per prassi non sono probatori, ma costituiscono solo delle dichiarazioni, a queste devono coincidere anche gli atti amministrativi del Comune, come nel caso l'atto di vincolo e tutti gli altri atti necessari correlati*) quindi stante i vincoli, va valutata con attenda verifica dei luoghi, stante la destinazione dell'atto di vincolo di destinazione (*cosa non eseguibile in fase di perizia di stima*) se è necessaria la presentazione di SCIA antincendio per il piano garage in questione tra cui è presente un box oggetto di pignoramento sub. 58; o in alternativa vi è la necessità in funzione dello stato dei luoghi, previa consultazione dei VV.FF. se fattibile, un aggiornamento dell'atto di vincolo.

Altresì, per tutti i superiori aggiornamenti amministrativi e materiali (*in quota condominiale o riferibile agli immobili oggetto di procedura*) è stata stimata una somma presunta, salvo effettiva spesa minore o maggiore al momento non quantificabile, necessaria per onorari e eventuali opere materiali in quota o in esclusiva per i beni pignorati e quant'altro necessario, oltre ad essere stata applicata la detrazione del 20% anche dovuta al fatto dell'assenza di certificazione di abitabilità da ottenere; somme che si ritengono nella loro globalità di parte trattenuta e stimata, salvo effettivi costi minori o maggiori al momento non quantizzabili, possono far fronte alle esigenze (*in quota*)



per la regolarizzazione degli immobili pignorati, eventuali (*in quota*) oneri urbanistici e pagamento di sanzioni, ecc..

**Va precisato che prima di procedere con qualunque atto di aggiornamento, ogni procedura va autorizzata e raccordata dal /e con il Comune che valuterà ogni azione necessaria all'ottenimento della abitabilità dei beni pignorati.**

Nei capitoli precedenti, nel capitolo di sintesi posto all'inizio dell'elaborato previsto dalle regole per il CTU - MOD. 4 REV. e nelle presenti conclusioni finali, sono stati elencati tutti i vari elementi e fatti relativi al compendio immobiliare in questione che si è ritenuto utile mettere in evidenza. **Si precisa che ogni capitolo della relazione costituisce parte integrante della stessa e inscindibile, per cui l'elaborato va analizzato in modo completo.**

Per quanto riportato ai capitoli precedenti, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione in merito che l'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni vorrà chiedere, Si ringrazia per la fiducia accordata e si porgono Distinti Saluti

Catania li 31/10/2023

Il C.T.U.

ing. Filadelfo Tornabene



# Elenco ALLEGATI

1. **Certificato di Destinazione Urbanistica ;**
2. **Verbale di sopralluogo + Trascrizione Verbale di Sopralluogo;**
3. **Allegato fotografico;**
4. **Visure Catastali;**
5. **Documentazione Urbanistica;**
6. **Ispezione Ipotecaria, Relazione Notarile, Nota di Trascrizione Pignoramento, Titolo di Proprietà, Atto di Pignoramento;**
7. **Comunicazioni;**
8. **OMI; Borsino Immobiliare; Annunci Online; Stralcio DPR 198/98 Per Consistenza**
9. **Prospetto Spese Condominiali**



# ALLEGATO N.1

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE  
URBANISTICA DEL 28/07/2023**





# COMUNE DI MASCALI

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

III AREA TECNICA

SERVIZIO 3: URBANISTICA PIANIFICAZIONE -CONDONO EDILIZIO-ABUSIVISMO-SUAP- CONCESSIONI CIMITERIALI

Via Roma n.41 tel. 095/7046302

protocollo@pec.comune.mascali.ct.it

VISTI GLI ATTI DI UFFICIO,  
SI ATTESTA

Che l'immobile sito in questo Comune, in base al Programma di Fabbricazione approvato con DD.AA. 107/78 e 1240/90, individuato nel N.C.T. al foglio di mappa n° 26 ricade:

part. 1526 in parte zona "B1" - "B2" - "C5EP" =====

**Zona B 1 (CENTRO ABITATO A CARATTERE INTENSIVO)**

con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- densità edilizia territoriale 3,00 mc/mq
- distanza dal confine 5,00 mt.
- altezza massima assoluta 10,60 mt.
- numero massimo piani fuori terra 3
- rapporto di copertura 70 %

**Zona B 2 (CENTRO ABITATO A CARATTERE SEMINTENSIVO)**

con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- densità edilizia territoriale 2,00 mc/mq
- distanza dal confine 5,00 mt.
- altezza massima assoluta 10,60 mt.
- rapporto di copertura 60 %

**Zona C 5 E P (ZONA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, PREFERENZIALE PER 167)**

con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- densità edilizia territoriale 2,00 mc/mq
- distanza dal confine 6,00 mt.
- altezza massima assoluta 10,60 mt.
- numero massimo piani fuori terra 3
- rapporto di copertura 30 %

**INOLTRE RICADE:**

- ZONA VINCOLATA DALLA LEGGE 02-02-1974 N° 64 (Sismico);
- AREE SOTTOPOSTA A TUTELA AI SENSI DELLA L. 1497/39.

Si informa che con D.A. n° 031/GAB del 03/10/2018 è stato adottato il Piano Paesaggistico degli Ambiti Regionali 8-11-12-13-14-16 e 17, ricadenti nella Provincia di Catania, a cui si rinvia per le previsioni sull'area in questione.

Il presente certificato ha validità un anno ed è rilasciato a richiesta del C.T.U. Ing. Tornabene Filadelfo da servire per la Procedura Es. n.632/21 Tribunale CT -Prisma SPV srl contro -----

Mascali, li 28/07/2017  
Il Responsabile del Procedimento



Il Capo III Area