

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 377/2021 R.G.Es.

**Relazione Estimativa Giudiziaria (REG) relativa agl'immobili pignorati
oggetto di esecuzione forzata.**

Promossa da: SIENA MORTGAGES 07-5 S.p.A.

P.IVA: 13443880151

Nei confronti di: [REDACTED] persona fisica

C.F. [REDACTED]

G.E.: dott.ssa Maria Angela CHISARI

Esperto stimatore: ing. Alfio DISTEFANO

ING. ALFIO DISTEFANO

CONSULENTE TECNICO

Via San Giuseppe, 19 – 95032 Belpasso (CT)

Sommario

Frontespizio

Sommario	_____	1
Premessa	_____	2
Quesito a.	_____	2
" b.	_____	3
" c.	_____	3
" d.	_____	4
" e.	_____	5
" f.	_____	5
" g.	_____	7
" h.	_____	9
" i.	_____	9
" j.	_____	11
" k.	_____	11
" l.	_____	11
" m.	_____	12
" n.	_____	13
" o.	_____	13
" p.	_____	14
" q.	_____	14
" r.	_____	14
" s.	_____	18
" t.	_____	26
" u.	_____	27
" v.	_____	29
" w.	_____	29
" x.	_____	30
Scheda riepilogativa	_____	31
Bibliografia e sitografia	_____	33

Premessa

L'III.mo G.E. dott.ssa Maria Angela Chisari nel **procedimento esecutivo immobiliare n. 377/2021 R.G. Esec. con decreto di nomina del 16 marzo 2023** conferiva allo scrivente Ing. Alfio Distefano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n° B197 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Catania al n°4321, l'incarico di perizia Immobiliare ai fini della stima del valore di mercato dei beni immobili pignorati.

Dopo l'accettazione dell'incarico e giuramento telematico avvenuto in data **27 marzo 2023**, si è provveduto a fissare l'inizio formale delle operazioni peritali convocando le parti secondo la seguente tempistica:

★ **giorno 24 aprile 2023 ore 10:00 a.m. in Pedara (CT), Via Dei Gelsomini, 35.**

Si è dato avviso al creditore procedente via PEC e al debitore esecutato, già costituitosi, a mezzo PEC al procuratore legale del medesimo.

Contattato dal procuratore del debitore, lo scrivente ha potuto riscontrare la totale disponibilità della parte esecutata per lo svolgimento delle operazioni peritali (allegato CS). Il **sopralluogo venne**, dunque, regolarmente effettuato in prima battuta in data **24 aprile 2023** e, successivamente, in data **13 giugno 2023**, in entrambi gli accessi era presente il debitore il quale ha sempre mostrato disponibilità, collaborando allo svolgimento delle operazioni peritali potendosi effettuare rilievi metrici interni ed esterni, e fotografici, confrontare lo stato dei luoghi con i documenti in possesso (allegato VS). Il protrarsi delle operazioni peritali e, soprattutto, l'ondata di calore di luglio e i correlati blackout elettrici in serie su vasta scala territoriale hanno rallentato sensibilmente il completamento della stesura della presente consulenza estimativa giudiziaria.

Di seguito le risposte ai quesiti contenuti all'interno 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.

Con **atto di pignoramento rep. n. 3977 notificato in data 26.05.2021** il creditore procedente sottopose a pignoramento il diritto immobiliare spettante al debitore esecutato per l'intera piena proprietà su gl'immobili così identificati, in calce:

“immobili di proprietà (1/1) di leni Emanuele

- *casa per civile abitazione sita in Pedara (CT), Via dei Gelsomini s.n., dislocata su tre piani (seminterrato, terra e primo), di vani catastali 4, in Catasto Fabbricati del Comune di Pedara al foglio 25 part. 959, sub 1, Cat. A/7;*
- *garage sito c.s., di mq. 13 circa, in Catasto fabbricati al Foglio 25, Part. 959 sub 2, cat. C/6;*
- *terreno annesso di mq. 163 circa, vigneto classe 3, al catasto terreni al Foglio 25, partt. 957 (0.00.84) e 958 (0.00.79);”*

Dal sopralluogo effettuato emerge che l'identificazione catastale agli atti è in parte corretta: l'abitazione è realmente dislocata su tre livelli (seminterrato, terra e primo), il garage al piano terra è stato trasformato in un vano di abitazione adibito a camera da letto, sui luoghi si possono distinguere solo parzialmente i due tratti di terreno distinti con le part. Ille 957 e 958, poiché in parte ricadono in sede stradale (Via Dei Gelsomini), in parte sono assoggettati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggio pubblico) e funzionali al rilascio della concessione edilizia, oggetto di atto unilaterale d'obbligo edilizio del 19.10.2005 e in parte risultano annessi alla corte esterna di pertinenza del lotto di proprietà. Nella sostanza, risulta pignorata l'intera villetta cielo-terra, e le aree esterne di pertinenza del lotto, identificata attualmente con la particella 959 come da rilievo effettuato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

Alla villetta vi si accede da un portoncino pedonale in ferro dalla pubblica Via Dei Gelsomini al nr. 35 e dal cancello automatico carrabile. Il bene immobile pignorato appena indicato, completo di finiture, è solo in parte regolarmente censito in Catasto.

I confini non sono riportati nell'atto di pignoramento, dal sopralluogo emerge che il bene immobile pignorato confina a nord con area libera altrui proprietà; ad ovest con altra villetta in ditta ad altri proprietari posta in aderenza; ad est con area libera altrui proprietà; a sud con la pubblica via Dei Gelsomini.

Lo scrivente ha potuto riscontrare: la conformità tra i dati agli atti del fascicolo e quelli presenti al Catasto; la parziale conformità e coerenza tra i dati appena indicati e quelli emergenti dal sopralluogo.

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 relativi alle *generalità*, *agl'immobili* e ai *soggetti* riportati nella nota di trascrizione del **pignoramento n. 22 del 13.07.2021 ai numeri 32267/24260** corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento, il Conservatore dà menzione negativa ai sensi dell'art. 561 del c.p.c. nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento.

Il pignoramento ha colpito correttamente la quota intera di proprietà spettante al debitore esecutato.

c) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il *de cuius*) ovvero eventuali casi dubbi.

L'immobile pignorato è di proprietà piena ed esclusiva dell'esecutato per aver acquistato **la quota di ½**, in virtù di **atto traslativo *inter vivos*** stipulato innanzi il notaio Lombardo Concetto di Catania (CT) il 16.01.2007 repertorio e raccolta nn. 26080/9354, **trascritto il 18.01.2007 ai nn. 4185/2852** e per aver acquisito la restante **quota di ½** in virtù di **atto di trasferimento di diritti reali** fra coniugi in seguito di separazione stipulato innanzi il notaio Lazzara Roberta Maria Irene Agata di Catania (CT) il 03.04.2017 repertorio e raccolta nn. 4401/3292, **trascritto il 14.04.2017 ai nn. 13518/10163**. Non vi sono altri comproprietari, tuttavia, il debitore

esecutato acquistò ½ dell'immobile in regime di comunione legale, acquisì l'altro ½ in regime di separazione dei beni stante l'intervenuta separazione legale.

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.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è verificata.

La villetta ubicata in Pedara (CT), Via Dei Gelsomini n. 35, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio **25** particella **959**, identificata catastalmente con i **subalterni 1 e 2**, è di piena ed esclusiva proprietà¹ del debitore in quanto pervenne:

- In forza di atto di trasferimento dei diritti immobiliari fra coniugi del 03.04.2017, in seguito di separazione, numero di repertorio e raccolta 4401/3292 ai rogiti del notaio Lazzara Roberta Maria Irene Agata di Catania (CT), **trascritto in data 14.04.2017 ai nn. 13518/10163 per la quota di ½ in regime di separazione dei beni giusta l'intervenuta separazione legale** da potere di:
 - [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.
- in virtù di atto di compravendita del 16.01.2007 numero di repertorio e raccolta 26080/9354 ai rogiti del notaio Lombardo Concetto di Catania (CT), **trascritto in data 18.01.2007 ai nn. 4185/2852 per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni²** da potere di:
 - [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1;
 - [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Ai quali la piena ed esclusiva proprietà ed usufrutto pervenne:

- in virtù di atto di compravendita del 12.01.2005 numero di repertorio e raccolta 40129/6462 ai rogiti del notaio Torresi Salvatore di Catania (CT), **trascritto in data 18.01.2005 ai nn. 3537/2489** ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per la quota intera di 1/1 da potere di:
 - [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà e usufrutto per la quota di 1/2;
 - [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà e usufrutto per la quota di 1/2.

Ai quali la piena ed esclusiva proprietà pervenne:

- in virtù di atto di compravendita del 14.05.1998 numero di repertorio e raccolta 72099/5017 ai rogiti del notaio Portale Giusy di Catania (CT), **trascritto in data 19.05.1998 ai nn. 15199/11935 per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni** da potere di:
 - [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Al quale la piena ed esclusiva proprietà dell'intero pervenne:

¹ La quota di ½ del debitore esecutato acquistata con l'atto del 16.01.2007 è pur sempre in comunione legale dei beni quindi, di fatto, **NON** vi sarebbe una piena ed esclusiva proprietà in capo al debitore per ¼ del totale pignorato.

² Nel medesimo atto, l'altra **quota di ½** in regime di comunione legale dei beni pervenne alla di lui coniuge Rosano Maria Grazia c.f. RSNMGR63L43C351H.

- in virtù di atto di compravendita del 09.06.1986 reg.to il 30.06.1986 al n. 10436 ai rogiti del notaio Vigneri Giovanni di Catania (CT), **trascritto in data 01.07.1986 ai nn. 21579/16831.**

Si produce il titolo telematico di trasferimento di diritti reali immobiliari fra il debitore e la di lui coniuge del 03.04.2017 presente in banca dati dei R.R.I.I. (allegato TT); si è visionato presso gli uffici del R.R.I.I. l'atto di compravendita del debitore e della di lui coniuge del 16.01.2007; si è rintracciato l'atto di acquisto da parte dei *danti causa* al debitore e alla di lui coniuge del 12.01.2005³; si è visionato l'atto di compravendita del 14.05.1998 presso gli uffici della ex-conservatoria. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

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

La documentazione prodotta agli atti della procedura esecutiva è completa, nulla da segnalare al fine di sollecitare una eventuale integrazione documentale da parte del 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.

Nel ventennio precedente il 13.07.2021, data di trascrizione dell'atto di pignoramento, alla data di ispezioni ipotecarie (allegato IP) effettuate dallo scrivente il 23.04.2023 e 06.06.2023, sul bene immobile in oggetto **insistono** le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli i cui estremi sono i seguenti:

➤ **TRASCRIZIONE del 03.11.2005 – Reg. Particolare n. 38102 Reg. Generale n. 71754**

Grava su Fg. 25 – Part. 925 (ora part. Ite 959, 958 e 957)

Pubblico ufficiale: Notaio Torresi Salvatore (CT), Repertorio n. 41366 del 19.10.2005

Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo edilizio

soggetto a favore: *Comune di Pedara (CT) c.f. 81002570877, sede Pedara (CT), relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1*

soggetti contro: [REDACTED] c.f. [REDACTED] *relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] c.f. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1*

➤ **ISCRIZIONE del 18.01.2007 – Reg. Particolare n. 722 Reg. Generale n. 4186**

Grava su Fg. 25 – Part. Ite 959, 958 e 957

Pubblico ufficiale: Notaio Lombardo Concetto, Repertorio n. 26081/ 9355 del 16.01.2007

ipoteca volontaria: *derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di € 445.000,00 (sorte capitale € 222.500,00)*

³ Si allegano alla presente le copie dell'atto di provenienza del 16.01.2007 e del precedente atto del 12.01.2005 in quanto rintracciati nel fascicolo edilizio del Comune di Pedara CT.

soggetto a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. c.f. 00884060526, con sede Siena (SI) – relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

soggetti contro: [REDACTED] c.f. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di ½ e [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di ½

Domanda di annotazione del 17.09.2007 – Reg. Part. n. 9021 Reg. Gen. n. 62996

Pubblico ufficiale: Notaio Lombardo Concetto, Repertorio n. 26873/9861 del 31.08.2007

Annotaz. a iscrizione: **formalità di riferimento iscrizione del 18.01.2007 n. part. 722**

tipo di atto: erogazione a saldo

soggetto a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. c.f. 00884060526, con sede Siena (SI)

soggetti contro: [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Domanda di annotazione del 03.10.2007 – Reg. Part. n. 9634 Reg. Gen. n. 66671

Pubblico ufficiale: Notaio Lombardo Concetto, Repertorio n. 26177/9426 del 12.02.2007

Annotaz. a iscrizione: **formalità di riferimento iscrizione del 18.01.2007 n. part. 722**

tipo di atto: erogazione parziale

soggetto a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. c.f. 00884060526, con sede Siena (SI)

soggetti contro: [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]

➤ **ISCRIZIONE del 18.11.2008 – Reg. Particolare n. 14838 Reg. Generale n. 66521**

Grava su Fg. 25 – Part.IIe 959 – Sub 1 e Sub 2

Pubblico ufficiale: Notaio Lombardo Concetto, Repertorio n. 28189/10696 del 11.11.2008

ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di € 160.000,00 (sorte capitale € 80.000,00)

soggetto a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. c.f. 00884060526, con sede Siena (SI) – relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

soggetti contro: [REDACTED] c.f. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni

➤ **TRASCRIZIONE del 13.07.2021 – Reg. Particolare n. 24260 Reg. Generale n. 32267**

Grava su Fg. 25 – Part.IIe 959 – Sub 1 e Sub 2, 958 e 957

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario, Repertorio n. 3977 del 26.05.2021

atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili (il pignoramento è da intendersi sino all'importo di € 193.911,53, oltre interessi successivi sul capitale residuo e sulla quota delle rate insolute al tasso di mora contrattuale e, comunque, dalla scadenza di ogni singola rata sino al soddisfo e successive occorrendo in forza dell'atto di mutuo fondiario del 16.01.2007 rep. n. 26081, racc. n. 9355 oltre interessi, spese ed ogni altra somma dovuta)

soggetto a favore: SIENA MORTGAGES 07-5 S.P.A. c.f. 13443880151, con sede Conegliano (TV), relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

soggetto contro: [REDACTED] c.f. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

➤ Con il decreto di trasferimento verranno cancellate le formalità **di seguito elencate**:

▪ **ISCRIZIONE del 18.01.2007 – Reg. Particolare n. 722 Reg. Generale n. 4186**

(ipoteca volontaria – titolo di mutuo per cui si procede);

— Domanda di annotazione del 17.09.2007 – Reg. Part. n. 9021 (*formalità di riferimento: iscrizione del 18.01.2007 n. part. 722*);

— Domanda di annotazione del 03.10.2007 – Reg. Part. n. 9634 (*formalità di riferimento: iscrizione del 18.01.2007 n. part. 722*);

▪ **ISCRIZIONE del 18.11.2008 – Reg. Particolare n. 14838 Reg. Generale n. 66521**

(ipoteca volontaria);

▪ **TRASCRIZIONE del 13.07.2021 – Reg. Particolare n. 24260 Reg. Generale n. 32267**

(pignoramento per cui si procede).

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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.*

Lo scrivente acquisisce recenti visure catastali telematiche per l'immobile pignorato (allegato VC) e riscontra che vi è coerenza e continuità fra gli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati presenti nelle visure catastali acquisite. L'immobile sottoposto a pignoramento oggetto di espropriazione e vendita forzata attualmente risulta identificato nel N.C.E.U. nel modo seguente:

UNITÀ IMMOBILIARE:

▪ **Classamento:**

Foglio 25 - Part. 959 - **SUB. 1** - Cat. A/7 - Cl. 2 - Consist. Vani 4 - Superficie catastale totale: 78 m² –

Totale escluse aree scoperte: 78 m² - R.C. 309,87 €

Indirizzo:

Comune di Pedara CT, Via Dei Gelsomini n. SN, Piano: S1-T-1

Intestati e diritti:

[REDACTED] n. [REDACTED];

[REDACTED] n. [REDACTED]
i. [REDACTED]

▪ **Classamento:**

Foglio 25 - Part. 959 - **SUB. 2** - Cat. C/6 - Cl. 8 - Consist. 13 m² - Superficie catastale: 17 m² - R.C. 40,28 €

Indirizzo:

Comune di Pedara CT, Via Dei Gelsomini n. SN, Piano: T

Intestati e diritti:

[REDACTED];

[REDACTED], proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

In riferimento alle Planimetrie Catastali de gl'immobili (allegato PL) lo scrivente ha provveduto alla relativa acquisizione telematica insieme all'Elenco Immobili, all'Estratto di Mappa, Elenco Subalterni ed Elaborati planimetrici presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Catania – Servizi Catastali (allegati EI, EM, ES e EP). Rispetto allo stato dei luoghi rilevato in occasione dei sopralluoghi, le planimetrie catastali, ultime in atti, depositate in data 19.07.2007 prot. n. CT0331572, relative al **piano primo sotto-strada, piano terra e primo censiti con il subalterno 1 (abitazione)** nel complesso sono difformi per destinazione d'uso e distribuzione interna; la planimetria catastale, ultima in atti, depositata in data 19.07.2007 prot. n. CT0331572, relativa al **piano terra censito con il subalterno 2 (garage)** è ugualmente difforme per destinazione d'uso. Dai sopralluoghi effettuati in data 24.04.2023 e in data 13.06.2023 in raffronto a tali planimetrie sono emerse difformità rilevanti:

- I) **sub 1:** il piano cantinato seminterrato censito al catasto come cantina/deposito, in realtà è, a tutti gli effetti, la zona giorno della villetta pignorata con: cucina, zona pranzo, soggiorno, bagno e camino; il piano terra censito al catasto come abitazione con: cucina-soggiorno, camera da letto, bagno e lavanderia, in realtà ospita: un'ingresso-soggiorno privo di cucina, ampliato fino ad occupare la superficie che avrebbe dovuto essere della camera da letto, bagno e non c'è la lavanderia; il piano primo con soffitti spioventi censito al catasto come locale di sgombero, in realtà è adibito a camera da letto e dotato di bagno;
- II) **sub 2:** l'attiguo vano garage è in realtà la camera da letto padronale dell'abitazione al piano terra.

Per cui non vi è corrispondenza fra quanto denunciato in catasto e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi, oltre ad un utilizzo improprio di parte del cortile al piano seminterrato lato nord con la presenza di una veranda di dimensioni medie e parte del balcone al piano terra lato nord, prospiciente il cortile del piano sottostante, anch'esso dotato di veranda, entrambe, non dichiarate in catasto. Il resto delle aree esterne grossomodo corrisponde graficamente, eccetto che per due tettoie, una a copertura dell'area a parcheggio addossata su due lati ai muri di confine di proprietà ed un'altra a copertura degli impianti a pompa di calore e centralina fotovoltaico addossata su tre lati ai muri di confine, laddove, poc'anzi si diceva essere collocata la veranda al piano terra. Tali variazioni influiscono in maniera significativa sulla rendita catastale. Tuttavia, nel complesso la villetta è in difformità dal titolo abilitativo rilasciato, per cui non sarebbe possibile ottenere la conformità catastale senza fare i conti con gli abusi edilizi riscontrati e non sanabili dal punto di vista del d.P.R. 380/01. Sarà onere dell'aggiudicatario la restituzione in pristino e provvedere alla nuova denuncia catastale laddove necessaria.

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

La villetta pignorata contraddistinta con il **subalterno 1 e 2**, ubicata all'interno di un lotto di terreno identificato al **NCEU, foglio 25, particella 959**, ricade all'interno del P.R.G. (approvato dall'A.R.T.A. il 28.12.1999) in **Zona Territoriale Omogenea "CBCS" – zona residenziale ed attività compatibili** (allegato CDU), con le conseguenti prescrizioni urbanistiche di cui alle Norme Tecniche di Attuazione, ovvero indice di Fabbricazione di 0,30 mc/mq e preventiva approvazione del Piano Particolareggiato o di Lottizzazione. Le particelle **957 e 958** presentano le stesse prescrizioni, inoltre la particella **958** risulta interessata da strada (Via Dei Gelsomini).

Ugualmente, in base alla Revisione del P.R.G., N.T.A. e al Piano Particolareggiato "Piazza Manganelli" (adottato dal Commissario ad Acta il 17.06.2019) le particelle presentano le medesime prescrizioni.

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'edificio residenziale unifamiliare fu realizzato a partire dalla seconda metà degli anni 2000. Dai precedenti proprietari in data 17.02.2005 prot. n. 3350, fu presentato il progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione a piano seminterrato e pianterreno approvato dalla C.E.C. in data 28.09.2005.

Raccolti i pareri della Soprintendenza per i BB.CC.AA. il 23.11.2005 e dell'Ufficiale Sanitario in data 30.12.2005, stipulato l'atto unilaterale d'obbligo edilizio il 19.10.2005 relativo alle opere di urbanizzazione primarie e all'area da asservire a parcheggio e alla costruzione, in data 12.01.2006, pratica ed. n. 22/2005, venne rilasciata la **Concessione Edilizia n. 06/2006** per la costruzione del fabbricato in progetto.

L'inizio dei lavori venne subordinato al Nulla-Osta dell'Ufficio del Genio Civile che si esprime definitivamente con parere favorevole in data 04.03.2013 in risposta all'istanza presentata dalla ditta *dante causa* al debitore e coniuge prot. n. 5695 del 15.02.2006 (a cui fu assegnata la posizione n. 84130) e in risposta alla nota integrativa prot. n. 42341 del 04.02.2013 della medesima ditta in riscontro alla richiesta di integrazione con nota prot. n. 013269 del 12.04.2006 del Genio Civile (allegato GC).

Su domanda del 15.02.2007 prot. n. 3276 dell'attuale debitore esecutato e coniuge, nella qualità di proprietari del fabbricato in corso di costruzione, in data 26.03.2007 la Concessione Edilizia venne volturata a loro favore (allegato CE).

Rispetto al progetto autorizzato della villetta pignorata si riscontrano difformità rilevanti. Come emerso in occasione del sopralluogo non vi è rispondenza alle previsioni del provvedimento abilitativo rilasciato (C.E. n. 06/2006) della costruzione posta al piano seminterrato, piano terra e primo. Inoltre, gli adempimenti previsti dall'atto d'obbligo del 19.10.2005 sono in parte non adempiuti (allegato DT). Non risulta rilasciata l'abitabilità/agibilità per l'immobile in oggetto.

Partendo dal basso verso l'alto:

Il **seminterrato** previsto in progetto in aderenza al fabbricato contiguo e con intercapedine chiusa, autorizzato come cantina – deposito, risulta distaccato circa tre metri dall’attiguo edificio, utilizzato interamente a zona giorno con cucina, area pranzo, soggiorno, salotto, bagno, camino ed ampliato fino a inglobare l’intercapedine. Vi è, inoltre, la presenza di una scala interna che collega i tre livelli e la modifica delle aree esterne e delle aperture, oltre alla realizzazione di una veranda con punto acqua e cucinino a gas.

Il **piano terra** autorizzato in massima parte ad abitazione e in minima parte a garage risulta, invece, leggermente arretrato lungo il prospetto est ma ampliato sul lato nord in direzione del muro di confine di proprietà e presenta una diversa distribuzione interna oltre ad inglobare funzionalmente il locale garage – assentito come tale – ma trasformato in camera da letto padronale. Risultano modificate le aperture esterne e quelle interne per assecondare la diversa distribuzione e l’accesso alla camera da letto da quello che avrebbe dovuto essere il garage (in origine concepito senza comunicazione diretta con il resto del piano terra). Ed ancora, diversa è la sistemazione planimetrica ed altimetrica delle aree esterne per la presenza, fra l’altro, di una rampa scoperta di lieve pendenza non assentita, oltre alla presenza anche a questo livello di una veranda posta sul retro – lato nord e di una tettoia a copertura dell’unità esterna a pompa di calore, della centralina e quadro elettrico dell’impianto fotovoltaico, collocata sull’estremo nord-ovest del lotto di proprietà a ridosso del muro di fabbrica del vicino confinante. La quota d’imposta del piano terra, accessibile con sei gradini, risulta più alta rispetto alla quota dell’antistante via pubblica e in difformità da quanto assentito con la C.E. n. 06/2006 e verbalizzato in occasione dell’assegno di linea e delle quote del 29.07.2005.

Il **sottotetto**, in progetto non abitabile, risulta, invece, destinato a camera da letto, dotato di bagno e di una apertura sul prospetto rivolto a est. Le falde spioventi del tetto di copertura, lungo il profilo rivolto ad est, sono prolungate di circa un metro e mezzo con una struttura portante in pilastri di ferro che sorreggono una sorta di capriata lignea su cui è poggiato un tavolato sormontato da lastre di ondulina metallica per lo scorrimento delle acque meteoriche atte a favorire l’ombreggiamento. Il posto auto è protetto da una tettoia non assentita.

La superficie totale del lotto di proprietà di mq 306 circa su cui insiste il fabbricato (part.IIa 959) è minore rispetto a quanto rappresentato nel progetto approvato mentre è maggiore rispetto a quanto dichiarato al Catasto e riportato nell’atto d’obbligo.

Le prescrizioni relative alle opere di urbanizzazione primaria contenute nell’atto d’obbligo sono in parte rispettate in quanto risultano presenti sia il verde pubblico, sia l’impianto di illuminazione pubblica (un palo e corpo illuminante), sia gli stalli per la sosta pubblica degli autoveicoli. Tuttavia, tale area – da cedere gratuitamente al comune – computata come verde e parcheggio pubblico ed oggetto dell’atto d’obbligo, di fatto, ha una superficie di poco minore rispetto a quella indicata nel progetto approvato delle opere di urbanizzazione e riportata all’interno dell’atto d’obbligo. Per tali opere non risulta effettuato il collaudo tecnico-amministrativo per cui è ancora nelle disponibilità del proprietario in riguardo alla necessaria manutenzione del verde e degli stalli e al funzionamento del palo per l’illuminazione. La villetta pignorata è sprovvista di agibilità/abitabilità la quale non può aversi fino a quando l’immobile rimane abusivo e non sarà effettuato il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria.

j) *In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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.*

Si tratta di immobile abusivo la cui possibilità di applicazione dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 è preclusa poiché non conforme alle discipline dell'epoca di costruzione, né alle attuali. Non sono presenti – in quanto non ammesse, dato il periodo di costruzione dell'immobile in oggetto – istanze di condono comunque denominate per lo stato di cose presenti.

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

L'immobile pignorato, ancorché abusivo, è comunque di recente realizzazione e munito di titoli abilitativi regolarmente rilasciati, l'aggiudicatario non può presentare alcuna istanza di condono ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 326/03 (D.L. n. 269/03) come recepita dalla legislazione regionale. Sui beni immobili pignorati, attualmente, non pendono procedure amministrative e/o sanzionatorie.

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 verifici se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.*

Si è in presenza di abusi in alcun modo sanabili, il Responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Pedara (CT) informa che non vi è nessuna possibilità di regolarizzazione e/o sanatoria e che l'immobile è suscettibile di sanzione demolitoria e/o ripristinatoria, nonché pecuniaria ai sensi dell'art. 31, c. 1 del d.P.R. 380/01, in quanto la villetta è in totale difformità dal progetto assentito e depositato al Comune di Pedara, al Genio Civile e alla Soprintendenza ai BBCCAA del Comune di Catania. Ad oggi non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali. Non si esclude, anche se non è possibile prevederla con certezza, l'emissione di una ordinanza di demolizione e/o acquisizione in proprietà ad opera del comune o di altri Enti Pubblici ciascuno secondo le proprie competenze.

Dal confronto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune è emersa come l'alternativa sia quella di ricondurre il fabbricato allo stato di progetto approvato per cui fu rilasciata la concessione edilizia n. 06/2006. Di seguito si indica una stima di massima dei costi da sostenere al fine di riportare l'immobile in una condizione di legittimità urbanistico-edilizia:

- *Rimozione delle tettoie a copertura del posto auto e di quella a protezione degli impianti posti esternamente sul retro, rimozione tettoia su prolungamento delle falde di tetto sul prospetto est, rimozione verande ubicate al piano seminterrato e al piano terra, € 4.000,00;*
- *Interramento rampa di accesso fino a consentire agli autoveicoli di servirsi del garage al piano terra, avanzamento terrapieno rispetto al cortile del seminterrato fino a ripristinare la superficie a cortile destinata a tale scopo nel progetto approvato con realizzazione muro di contenimento in c.a. e realizzazione, come da progetto approvato, della scala di collegamento previa demolizione della scala attuale, € 7.500,00;*

- Demolizione bagno, chiusura bucatore finestre di luce e ripristino della destinazione d'uso assentita del locale seminterrato con realizzazione intercapedine chiusa, **€ 6.000,00**;
- Ripristino distanza legale del vano garage (attualmente adibito a camera da letto) dai confini di proprietà con arretramento profilo angolare del fabbricato previa demolizione porzione muro perimetrale esterno e rifacimento, **€ 2.000,00**;
- Ripristino come da progetto approvato della distribuzione interna dei vani al piano terra con realizzazione lavanderia e destinando la camera da letto padronale a garage previa demolizione porta-finestra e realizzazione apertura garage, ripristino del piano sottotetto non abitabile previa demolizione del bagno di cui è dotato, **€ 6.500,00**;
- Eliminazione scala interna di collegamento fra i livelli, chiusura fori e ripristino continuità dei solai in laterocemento come da progetto approvato, **€ 5.000,00**;
- Rifacimento e/o integrazione impianti elettrici, idrici e termici, **€ 3.500,00**;
- Completamento opere di urbanizzazione primaria come da progetto approvato **€ 3.500,00**.

Alla stima preventiva dei costi, che rappresenta una stima approssimata, di importo **€ 38.000,00** si aggiungono: spese generali (13%) **€ 4.940,00**; utile d'impresa (10%) **€ 4.294,00**; gl'imprevisti (10%) **€ 4.723,40**; le spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo sui lavori (5%) **€ 2.597,87**; l'iva (22%) sui lavori **€ 11.430,63**; contributi previdenziali e iva su spese tecniche **€ 698,31**; spese cessione gratuita al Comune opere urbanizzazione, spese burocratiche, diritti, etc. **€ 3.000,00**, conguaglio oneri concessori a scomputo urbanizzazioni primarie, per monetizzazione urbanizzazioni secondarie, adeguamenti ISTAT, maggiorazioni e penali, considerato un costo complessivo pari a 54,00 €/mc, **€ 9.000,00** che sommano **€ 78.684,00**. Precauzionalmente si tiene conto della sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi dell'art. 31, c. 4-bis del d.P.R. 380/01 nella misura massima, ovvero **€ 20.000,00**, in caso di persistenza dell'immobile abusivo, nonostante l'emanazione di un ordine di demolizione, una volta scaduti i termini.

Data la specificità del caso di specie, nonché la peculiarità dell'intervento che richiede una valutazione attenta e dettagliata dei lavori, dei relativi costi e delle modalità di attuazione, la superiore stima di massima non può che essere indicativa non essendo, fra l'altro, agevole considerare a priori aspetti discrezionali e propri in mano alle Pubbliche Amministrazioni coinvolte quali, ad esempio, la facoltà di effettuare successivi controlli ed accertamenti ulteriori, indicare criteri e modalità atti a ricostituire l'organismo edilizio originario, nonché in ordine all'irrogazione delle sanzioni pecuniarie, anche ad opera di altri Enti pubblici quali la Soprintendenza ai BBCCAA, al calcolo degli interessi legali o alla quantificazione del suddetto valore monetario per gli oneri concessori aggiornato alla data della presente relazione. Suscettibile, comunque, insieme alle voci già menzionate, di aumenti in previsione futura.

Per quanto sopra, in riferimento agli interventi da attuare e all'ammontare dei relativi costi per la restituzione in pristino, restano perciò salvi gli eventuali provvedimenti definitivi ai sensi dell'art. 31, cc. 2, 3 e 4 del d.P.R. 380/01 in funzione del tipo e dell'entità delle sanzioni da combinare e finalizzate a ricostituire l'originario organismo edilizio riconducendolo all'utilizzazione assentita, ovvero, e non si può escludere, alla demolizione dell'intero edificio a causa della difficoltà a ripristinare l'originario fabbricato autorizzato in considerazione non solo del mancato rispetto dei distacchi e della superficie coperta ma in particolare dell'altezza, ovvero della cubatura. In quanto la quota di imposta del piano terra del fabbricato è maggiore di quanto verbalizzato con l'assegno di linea e delle quote e autorizzato dal titolo edilizio rilasciato.

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 una casa di abitazione singola in edificio unifamiliare in aderenza ad altra abitazione singola e separate da un muro di confine di proprietà. Non vi sono vincoli e/o oneri di natura condominiale, né vi sono spese comuni. Presenta vincoli specifici a livello territoriale e paesaggistico-ambientale, pertanto, qualsiasi attività edilizia risulta soggetta al preventivo rilascio del nulla osta della Soprintendenza per i BB.CC.AA. Inoltre, l'area in cui sorge il fabbricato residenziale pignorato è assoggettata alle limitazioni imposte dal "vincolo paesaggistico" introdotto con le prescrizioni contenute all'interno del Piano Paesaggistico Provinciale degli ambiti regionali 8, 11, 12, 13, 14, 16 e 17 approvato con il D.A. n. 31/GAB del 03/10/2018, come modificato con il D.A. n. 53/GAB del 27.12.2018.

L'atto unilaterale d'obbligo edilizio rep. n. 41366 del 19.10.2005 relativo alle opere di urbanizzazione primarie da realizzare a cura del concessionario a scomputo degli oneri di urbanizzazione vincola i concessionari per sé e per i loro aventi causa, ovvero, i patti e le condizioni contenuti nell'atto d'obbligo gravante sul bene pignorato dovranno essere trasferiti negli atti di trasferimento dell'immobile oggetto del progetto. Tuttavia, data la natura abusiva dell'immobile nel suo insieme, l'aggiudicatario acquista l'immobile nello stato in cui si trova e, se permane abusivo, non potrà trasferire il bene a terzi con atti *inter vivos* ma mediante disposizione *mortis causa*.

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

Le formalità che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente si indicano di seguito:

Formalità da cancellare:

- a) **Trascrizione atto esecutivo del 13.07.2021** – derivante da *verbale di pignoramento immobili* Registro Particolare n. **24260** Registro Generale n. **32267** (pignoramento per cui si procede);
- b) **Iscrizione di ipoteca volontaria del 18.11.2008** – a garanzia di *mutuo fondiario* Registro Particolare n. **14838** Registro Generale n. **66521**;
- c) **Iscrizione di ipoteca volontaria del 18.01.2007** – a garanzia di *mutuo fondiario* Registro Particolare n. **722** Registro Generale n. **4186** (titolo per cui si procede);
 - Annotazione del 17.09.2007 – Reg. Particolare n. 9021;
 - Annotazione del 03.10.2007 – Reg. Particolare n. 9634.

Oneri vari non opponibili:

Arretrati di imposte, tasse e tributi di qualsiasi genere, utenze, etc. non opponibili all'acquirente.

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

Nell'atto di trasferimento del 1998 si legge, tra l'altro, che il tratto di terreno edificabile (all'epoca interamente identificato al foglio 25, particella 688 e di maggiore estensione) venne trasferito con la più ampia garanzia di piena proprietà e libera disponibilità, "franco e libero da pesi, canoni, vincoli", ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Il diritto di proprietà pervenuto al debitore esecutato si ritiene derivi, quindi, dal titolo di proprietà originario e non da alcuno dei suddetti diritti parziari.

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

L'immobile pignorato non è ubicato all'interno di un condominio per cui non vi sono spese ordinarie e/o straordinarie di tipo condominiale. L'area antistante destinata a verde e parcheggio pubblico da cedere al Comune di Pedara, fino a quando non verrà effettuato il collaudo, non potrà essere ceduta gratuitamente al Comune, pertanto, deve essere mantenuta ad opera dell'attuale proprietario fino alla vendita all'asta, successivamente ad opera del futuro acquirente che avrà l'onere del collaudo e della cessione gratuita al Comune tramite stipula di un atto pubblico a suo carico.

Non vi è traccia presso i Registri Immobiliari alla data di ispezione di eventuali altri procedimenti giudiziari.

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**).

L'immobile oggetto della presente relazione al momento dell'accesso si apprende essere occupato dal debitore esecutato. In base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso e alle dichiarazioni rese dal debitore, l'immobile è da lui abitato stabilmente. Infatti, appare essere, la destinazione effettiva del bene, la residenza stabile del nucleo familiare composto dal debitore, la figlia di maggiore età e la ex coniuge (allegato SF).

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.**

L'unità immobiliare pignorata è ubicata in Via Dei Gelsomini n. 35 in Comune di Pedara, CT, periferia sud del centro abitato, in una zona a carattere misto residenziale e rurale. Risulta censito al N.C.E.U.:

- **al foglio di mappa 25, particella 959, sub 1, cat. A/7, Cl. 2, consist. Vani 4, sup. cat. tot. 78 m² (tot. escluso aree scoperte 78 m²), R.C. 309,87 €;**
- **al foglio di mappa 25, particella 959, sub 2, cat. C/6, Cl. 8, consist. 13 m², sup. cat. tot. 17 m², R.C. 40,28 €.**

Nel seguito si fornisce la descrizione delle **caratteristiche estrinseche** e delle **caratteristiche intrinseche** dell'immobile e la relativa **consistenza superficiaria**.

Caratteristiche estrinseche

All'immobile oggetto di espropriazione immobiliare sito in Comune di Pedara CT, vi si accede da Via Dei Gelsomini al civico 35, una strada di piano secondaria extraurbana di recente impianto, non dotata di marciapiedi, molto soleggiata e offre buone possibilità di parcheggio che incrocia a nord-ovest la strada provinciale 171 Nicolosi-Pedara e a nord-est Via Alcide De Gasperi a ridosso del Parco Monte Troina. I collegamenti extraurbani sono buoni data la vicinanza anche della provinciale 42 Catania-Pedara che conduce al Centro Abitato di Tremestieri Etneo.

Il tessuto urbano della zona è caratterizzato da edilizia civile residenziale sparsa e diffusa a bassa densità edilizia nel rispetto dei caratteri originari agricoli e rurali, mediamente conservata e sorta per lo più dagli anni Novanta in presenza dei primi piani di fabbricazione e, successivamente, dei piani regolatori comunali. È una zona destinata alle seconde case che, negli anni, sono diventate anche residenza fissa principale, nell'intorno sono presenti altri immobili dello stesso tipo edilizio del bene oggetto di valutazione. La zona fa parte della conurbazione ai piedi dell'Etna a monte di Catania composta dai centri abitati di Gravina di Catania, Mascalucia, Tremestieri Etneo, San Giovanni La Punta, Sant'Agata Li Battiati, etc.

Dal punto di vista economico sono presenti attività di accoglienza turistica come B&B, qualche locale notturno, assenti le attività di vicinato. L'area è delimitata a nord dal centro abitato consolidato di Pedara; a sud-est dalla C.da Piano-Sciarelle di Tremestieri Etneo a sud-ovest dalla frazione abitata di Massannunziata, tutte zone caratterizzate da edificato sparso misto ad aperta campagna. Versa oggi in buone condizioni edilizie-urbanistiche, ambientali, economiche e sociali.

La zona è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e gli spazi, servizi pubblici sono raggiungibili in pochi minuti di macchina, le caratteristiche delle zone limitrofe sono essenzialmente analoghe dal punto di vista della dotazione pubblica di attrezzature collettive.

Caratteristiche intrinseche

Il tipo edilizio dell'immobile in oggetto è la casa singola in edificio unifamiliare e copertura a doppia falda inclinata, lo schema aggregativo è a un livello fuori-terra, portoncino d'ingresso ubicato al civico n. 35 di Via Dei Gelsomini e cancello automatico. La tipologia dell'unità immobiliare è la villetta isolata.

Confina a nord con lotto di terreno, a sud con pubblica via; ad est con altro lotto di terreno libero da costruzioni e ad ovest con villetta singola in aderenza.

Vi sono pertinenze esterne, una corte, un cortiletto e corsia di manovra per autoveicoli, non sono presenti parti comuni. Sono presenti posti auto scoperti ed elementi di arredo a verde privato. L'unità immobiliare oggetto di vendita all'asta è dotata di terrazzo circostante che dal lato nord, in parte, si affaccia sul cortiletto esterno al piano seminterrato, l'esposizione e la salubrità sono buone data la presenza di aree libere da edifici o a debita distanza nell'intorno.

Varcato il portoncino pedonale o dell'ingresso carrabile, tramite pochi scalini si accede alla corte esterna; quindi, al terrazzo da cui si raggiunge la porta di accesso posta nel portico sul prospetto est del fabbricato.

Non appena varcata la porta esterna ci si trova nell'ingresso-soggiorno da cui si raggiunge tramite disimpegno la camera da letto – laddove avrebbe dovuto esserci il vano garage, e il bagno.

Per accedere al livello seminterrato e al livello superiore ci si serve di una scala interna che porta all'ampia zona giorno ubicata in quello che avrebbe dovuto essere la cantina e deposito posta al piano inferiore, ovvero al seminterrato confinato su tre lati da terrapieno e aperto al livello del calpestio sul quarto lato rivolto a nord. La zona giorno è dotata di cucina, bagno, soggiorno, zona pranzo, area lettura il tutto in un unico open space, dalla porta-finestra si accede al piccolo cortiletto dove è collocata una veranda adibita a lavanderia e, tramite una scala esterna si risale fino alla pertinente area esterna accedendo al piano terra, sul lato nord si rileva la presenza di un'altra veranda più ampia della precedente utilizzata a ripostiglio, a ridosso è collocata la centralina dell'impianto fotovoltaico e trova alloggio la pompa di calore basata a terra. Il sottotetto è accessibile dalla medesima scala interna ed è dotato di bagno ed arredato a camera da letto e studio.

L'immobile al suo interno è rifinito con intonaci civili, tinteggiature, pavimentazione, piastrelle, impianti idrici-sanitari e di scarico, impianto elettrico sottotraccia. È provvisto di climatizzazione estiva e invernale, generatore di calore – caldaia murale a gas, impianto termoautonomo, impianto fotovoltaico e pompa di calore. Le finiture descritte sono in buone condizioni di conservazione e manutenzione di realizzazione recente. Internamente è bene mantenuto, la porta d'ingresso e le porte interne sono a battente in buono stato, sono in sufficiente stato di conservazione le finestre e le portefinestre di opera recente, le chiusure esterne del tipo a battente in buono stato manutentivo.

Le ceramiche, i sanitari e gli altri materiali utilizzati per realizzare i servizi igienici, la cucina sono in buone condizioni di conservazione. Le tinteggiature interne si trovano in sufficiente stato di conservazione. Ottimo lo stato di conservazione nel complesso.

L'impianto elettrico ad un esame a vista appare adeguato nelle parti visibili, non si hanno informazioni sullo stato dell'impianto sottotraccia. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sottotraccia, impianto di scarico, vi è l'impianto termoautonomo e l'impianto fotovoltaico di recente installazione per i fabbisogni di energia elettrica e alimentazione pompa di calore per la climatizzazione annuale. Per gli impianti ausiliari, antenna televisiva, digitale terrestre, impianto citofono, colonnina di ricarica elettrica.

All'esterno la villetta presenta finiture in intonaco civile, è dotata di tinteggiature esterne recenti. Le condizioni dell'apparecchiatura tecnica-costruttiva appaiono sufficienti, la struttura portante è in c.a. a travi e pilastri, solaio interpiano di copertura e tetto a falde con struttura portante in legno massiccio e pilastri in

c.a. L'immobile si trova in uno stato di conservazione tale da non necessitare nel breve periodo lavori di manutenzione straordinaria.

Consistenze superficiali

Nella presente relazione è stato eseguito il calcolo della consistenza (m²) con rilievo metrico in occasione dell'accesso ai luoghi (allegato RP), il criterio di misurazione della superficie principale, fra gli altri riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa⁴, è il seguente:

“Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad una quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (½) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

e non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”

Nella presente relazione estimativa la **superficie commerciale** dell'immobile oggetto di valutazione è il risultato della somma delle superfici principali **SEL** e di una quota delle altre superfici secondarie e accessorie di seguito elencate secondo i coefficienti di ponderazione adottati.

CONSISTENZA E COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE (RAPPORTI MERCANTILI)				
- misure da rilievo planimetrico -				
VILLETTA UNIFAMILIARE – FG. 25 – PART. 959 – SUB 1 e SUB 2 –				
Caratteristica	(m ²)	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (m ²)	
Superficie accessoria cantina – seminterrato (Sup_{can})	79,10	0,60	47,50	
Superficie accessoria veranda – seminterrato (Sup_{ver})	2,30	0,60	1,40	
Superficie secondaria cortile – seminterrato (Sup_{cor})	33,90	0,20	6,80	
Superficie secondaria posto auto coperto – seminterrato (Sup_{aut})	17,00	0,30	5,10	
Superficie commerciale seminterrato			60,80	
Superficie principale – piano terra (SEL)	69,60	1,00	69,60	
Superficie accessoria veranda – piano terra (Sup_{ver})	4,00	0,60	2,40	
Superficie secondaria terrazza – piano terra (Sup_{ter})	73,40	0,40	29,40	
Superficie secondaria area esterna scoperta – piano terra (Sup_{est})	39,70	0,10	4,00	
Superficie secondaria rampa scoperta – piano terra (Sup_{sco})	57,80	0,15	8,70	
Superficie commerciale piano terra			110,40	
Superficie accessoria mansarda – piano sottotetto (Sup_{man})	49,30	0,60	29,60	

⁴ G. Bambagioni, Codice delle Valutazioni Immobiliari, Tecnoborsa, IV Edizione 2011.

	Superficie commerciale sottotetto	29,60
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	204,50

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

Si applicano gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) condivisi a livello internazionale e recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (CdVI) che costituisce lo standard di riferimento per l'attività valutativa a livello nazionale.

Definizione dello scopo della valutazione e scelta del criterio di stima

Nella metodologia estimativa si afferma che gli scopi della valutazione (postulato dello scopo) possono essere ricondotti a cinque *criteri di stima* o *aspetti economici*, ovvero (1) *Valore di Mercato* (2) *Valore di Costo* (3) *Valore di Trasformazione* (4) *Valore di Surrogazione* e (5) *Valore di Capitalizzazione*. In generale:

- il **criterio di stima** è un modello economico-teorico in base al quale può essere valutato un immobile;
- il **metodo di stima** consiste in un raggruppamento dei diversi *procedimenti di stima*.

Criterio e metodo sono due concetti distinti, il primo si definisce e il secondo si applica⁵; i procedimenti di stima si fondono sui principi teorici che stanno alla base di un criterio e sono l'insieme delle operazioni compiute in sequenza per giungere alla determinazione del valore.

Il criterio di stima seguito è il criterio del “*valore di mercato*” (detto criterio di stima fondamentale) poiché la “*base di valore*” per le stime delle garanzie immobiliari è il valore di mercato. Come riportato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, nonché dalle Linee Guida dell'ABI⁶, secondo l'*International Valuation Standards*:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, (IVS 1, 3.1)”.

In ambito giudiziario, in cui le condizioni di mercato sono differenti, per “*valore di vendita forzata*” si intende l'ammontare di moneta che si può ottenere con la cessione dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è *costretto* a vendere l'immobile e/o non è disponibile un adeguato periodo di commercializzazione. Pertanto, il prezzo che ne viene fuori dipende dal tipo e dalla natura della pressione esercitata sul venditore. Tuttavia, il valore di vendita forzata pur non essendo una base di valore, non è considerato un valore diverso dal valore di mercato bensì è un valore di mercato *vero e proprio* ma in condizioni differenti⁷. In sintesi, il *Valore di vendita forzata* (o *Valore di vendita giudiziaria*) è un *Valore di mercato* nelle specifiche

⁵ D. Mottadelli, G. Ponti – *La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico* (2016), Grafill.

⁶ Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 30 novembre 2018.

⁷ D. Mottadelli, G. Ponti – *La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico* (2016), Grafill.

condizioni del mercato giudiziario per cui si è chiamati a stimare due valori distinti: il *valore di mercato* e un valore *diverso* dal valore di mercato⁸ che deriva dall'aggiustamento del primo per tenere conto del fatto che il trasferimento dell'immobile non può avvenire nelle condizioni di libera contrattazione.

Dalla stima del *Valore di mercato*, perciò, si può giungere alla stima del *Valore di vendita forzata (o Valore di vendita giudiziaria)*, ovvero il *Valore di mercato* nelle specifiche condizioni del mercato giudiziario⁹.

Nel caso in esame la valutazione dell'immobile staggito effettuata tramite i criteri e i metodi IVS, viene parametrata al prezzo di vendita sul mercato ordinario di due immobili simili compravenduti di recente e ubicati in Via Dei Gelsomini nei pressi dell'appartamento pignorato, l'uno e in Via Dei Girasoli nelle vicinanze di Via Dei Gelsomini, l'altro.

Analisi del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare si suddivide in tante piccole parti chiamati *segmenti*, all'interno dei quali si negoziano gli immobili che agli occhi dei potenziali acquirenti risultano simili, un segmento di mercato viene definito rispetto ai seguenti principali parametri: *la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello dei prezzi medi e il numero degli scambi*.

Mediante la compilazione della ***scheda del segmento di mercato*** che riporta i parametri del segmento e i c.d. *rapporti mercantili*¹⁰, ricorrenti nella stima, espressione dei rapporti tra i prezzi di immobili, di loro parti o delle loro caratteristiche rilevate ai fini della valutazione immobiliare, si definisce il segmento di mercato.

Successivamente si passa alla compilazione della ***scheda di rilevazione del dato immobiliare*** ricavata per ogni potenziale immobile che può essere preso come riferimento.

Il *dato immobiliare* può essere costituito dal prezzo contrattato, dalla data dello scambio, dalla superficie principale, dalla superficie secondaria dei balconi o in genere degli spazi aperti, dal numero dei servizi, dal livello del piano, dalla dotazione di impianti, etc. dovrebbe riportare, ove possibile, la planimetria catastale dell'immobile di confronto, la pianta e le fotografie esterne.

Metodo del confronto del mercato (Market Comparison Approach)

Gli *International Valuation Standards* considerano i seguenti approcci come i più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile come nel caso di specie:

Metodo del confronto di mercato: Sales Comparison Approach	Metodo per capitalizzazione del reddito: Income Comparison Approach	Metodo basato sul costo o procedimento del costo: Cost Approach
Procedimento MCA	Procedimento per capitalizzazione diretta del reddito	-
Sistema di stima	Procedimento per capitalizzazione finanziaria	-
	Analisi dei flussi di cassa scontati	-

⁸ Nelle "Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (2018)" si definisce: "Valore di mercato con assunzione".

⁹ *Ibidem*.

¹⁰ A.A.V.V., *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Edizione novembre 2018.

Quando il mercato è attivo e sono disponibili i *dati immobiliari* necessari per la valutazione, il *metodo del confronto di mercato* (MCA) è il più diretto, probante e documentato metodo di valutazione di un immobile e si può applicare quando si dispone di *almeno* una transazione di confronto, va da sé che più dati immobiliari si rilevano maggiore è la probabilità che il *valore* stimato coincida poi con il *prezzo* finale.

Si basa sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili dei quali sono noti il *prezzo* e alcune *caratteristiche* quali-quantitative.

Gli immobili di confronto o comparabili devono essere ricercati nello stesso segmento di mercato o più prossimo a quello dell'immobile oggetto di stima, ovvero quello con caratteristiche immobiliari più vicine.

Il procedimento consiste in una sistematica comparazione fra le caratteristiche (e.g. superficie principale, secondaria e accessoria, stato di manutenzione, n° di servizi, livello di piano, aree esterne, etc.) dell'immobile oggetto di stima e le medesime caratteristiche degli immobili simili presi a confronto compravenduti di recente e di prezzo noto tramite l'analisi dei prezzi marginali, effettuando degli *aggiustamenti* ai prezzi delle caratteristiche degli immobili di confronto. L'attività di ricerca dei comparabili è stata eseguita reperendo due atti di compravendita di immobili simili, compravenduti di recente, ubicati nelle immediate vicinanze dell'immobile pignorato oggetto di valutazione e vendita all'asta.

Le fasi che implementano il metodo del confronto di mercato – **MCA** sono di seguito elencate¹¹:

FASE 1	analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili simili
FASE 2	rilevazione dei dati immobiliari
FASE 3	scelta delle caratteristiche immobiliari
FASE 4	compilazione della tabella dei dati
FASE 5	stima dei prezzi marginali
FASE 6	redazione della tabella di valutazione
FASE 7	sintesi valutativa e presentazione dei risultati

FASE_1_scheda di rilevazione del segmento di mercato

Segue la scheda di rilevazione del segmento di mercato in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, e i due immobili a confronto (*comparabili*):

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO	
1.	<u>LOCALIZZAZIONE:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pedara CT – area periferica, zona urbana periferica ▪ Fascia/Zona OMI: D1 Periferica/PIANO ELLERA, TARDARIA E VIE LIMITROFE: GROTTA MONACO - SIRACUSA - DUE PALMENTI - DELLA RESISTENZA - S.GIUSEPPE - DELLE GINESTRE ▪ mappa comparabili e immobile oggetto di stima (allegato MC)
2.	<u>TIPO DI CONTRATTO:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ compravendite, successioni, donazioni, affitti residenziali
3.	<u>DESTINAZIONE:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenziale
4.	<u>TIPOLOGIA IMMOBILIARE:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abitazioni di tipo civile, ville e villini

¹¹ Per un approfondimento delle singole fasi: M. Simonotti, *Valutazione Immobiliare Standard*, Stimatrix Editore, III Edizione 2013 e *Valutazione Immobiliare Standard / NUOVI METODI*, Stimatrix, Mantova, I Edizione 2019.

5.	<u>TIPOLOGIA EDILIZIA:</u> ▪ Case singole e a schiera, abitazioni parte di edifici bifamiliari, villette singole e accorpate
6.	<u>DIMENSIONE E CARATTERISTICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI:</u> ▪ superficie commerciale da 80 a 120 mq ▪ vani commerciali da 3 a 6 ▪ stato di conservazione prevalente degli edifici: normale ▪ stato di manutenzione delle unità immobiliari: medio
7.	<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA:</u> ▪ tipo di attività dei contraenti: commercianti, artigiani, impiegati, liberi professionisti ▪ motivazione a vendere: trasferimento, successioni, monetizzazione ▪ motivazioni a comprare: prima abitazione, seconde case, messa a reddito
8.	<u>FORMA DI MERCATO:</u> ▪ regime: concorrenza monopolistica ristretta lato domanda per gruppi di compratori e venditori
9.	<u>RAPPORTI MERCANTILI:</u> ▪ rapporto mercantile prezzo accessorio cantine/prezzo superficie principale = 0,40 ÷ 0,60 ▪ rapporto mercantile prezzo accessorio mansarde/prezzo superficie principale = 0,60 ÷ 0,70 ▪ rapporto mercantile prezzo accessorio garage/prezzo superficie principale = 0,50 ÷ 0,70 ▪ rapporto mercantile prezzo accessorio veranda/prezzo superficie principale = 0,60 ÷ 0,80 ▪ rapporto mercantile prezzo terrazze e simili/prezzo superficie principale = 0,30 ÷ 0,40 ▪ rapporto mercantile prezzo cortili, corte e simili/prezzo superficie principale = 0,10 ÷ 0,20 ▪ rapporto mercantile prezzo aree scoperte, giardini/prezzo superficie principale = 0,05 ÷ 0,15 ▪ rapporto mercantile prezzo rampe scoperte di accesso, posto auto coperto/prezzo superficie principale = 0,15, 0,30 ▪ saggio di variazione annuale = -1,0%
10.	<u>LIVELLO DEI PREZZI:</u> ▪ ville e villini, valore medio unitario, zona OMI D1 – (2° semestre 2022): euro/m ² 970,00 ÷ 1450,00 ▪ ville e villini, valori locazione, zona OMI D1 – (2° semestre 2022): euro/m ² x mese 3,4 ÷ 5,0 ▪ garages, valore medio unitario, zona OMI D1 – (2° semestre 2022): euro/m ² 600,00 ÷ 900,00 ▪ garages, valori locazione, zona OMI D1 – (2° semestre 2022): euro/m ² x mese 2,4 ÷ 3,6 ▪ variazione quotazione media zona D1 – (anno rif.: 2022): euro/m ² 1.210,00 (+7,56% su 2021) ▪ quotazione media macroarea acese versante sud-orientale Etna – (anno rif.: 2022): euro/m ² 922 (-1,0% su 2021) ▪ fase ciclo immobiliare zona D1: prezzi in diminuzione, compravendite in diminuzione
	Fonte: AdE – OMI, CdVI.

FASE_2_scheda di rilevazione dei dati immobiliari

Si riporta la scheda di rilevazione dei comparabili, compilata con le informazioni presenti all'interno degli atti telematici ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato:

<u>Dati catastali</u>	COMPARABILE-1
<ul style="list-style-type: none"> ▪ vani catastali: 6 ▪ foglio: 25 ▪ particella (e sub): 1059 (31) ▪ categoria: A/7 ▪ classe: 2 ▪ superficie catastale totale: 97 m² – escl. aree scop.: 87 m² ▪ rendita catastale: 464,81 euro 	<p><u>CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ data: 09/2022 ▪ prezzo: 208.000,00 euro <p><u>Allegati</u> (Atto rep. 1390 – allegato AC)</p>
<u>CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ localizzazione: <i>area periferica, zona urbana periferica</i> ▪ comune: <i>Pedara CT</i> ▪ zona OMI: <i>D1 periferica, semicentrale</i> ▪ tipologia prevalente: <i>ville e villini</i> ▪ servizi pubblici e infrastrutture: <i>presenti</i> 	
<u>CARATTERISTICHE POSIZIONALI:</u>	

<u>Edificio</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ anno di costruzione: 2016 ▪ epoca altri interventi: <i>nessuno</i> ▪ numero dei piani (livelli): 2 ▪ servizi, spazi comuni: <i>presenti</i> ▪ caratt. strutturali: <i>c.a.</i> ▪ impianti (ascensore): <i>assente</i> 	<u>Unità immobiliare</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ via e numero civico: <i>Via Dei Gelsomini, 16/A</i> ▪ piano f.t.: <i>piano terra</i> ▪ condominio: <i>presente</i> ▪ esposizione prevalente: <i>est-ovest</i> ▪ classe energetica: <i>“C”</i> 	<u>Superfici immobiliari</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Superficie Esterna lorda (SEL): <i>76,50 m²</i> ▪ sup. cantina: <i>42,25 m²</i> ▪ sup. garage: <i>34,35 m²</i> ▪ sup. terrazzo: <i>43,80 m²</i> ▪ sup. cortile: <i>101,30 m²</i> ▪ sup. area esterna (<i>non dir. acc.</i>): <i>421,50 m²</i> <p>Superficie commerciale: 181,30 m²</p>
<u>Dati catastali</u>	COMPARABILE-2	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ vani catastali: 5,5 ▪ foglio: 25 ▪ particella (e sub): 1150 (4) ▪ categoria: A/7 ▪ classe: 3 ▪ superficie catastale totale: <i>122 m² – escl. aree scop.: 110 m²</i> ▪ rendita catastale: <i>497,09 euro</i> 	<u>CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ data: 02/2021 ▪ prezzo: 202.800,00 euro <p><u>Allegati</u> (Atto rep. 1109 – allegato AC)</p>	
<u>CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:</u>		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ localizzazione: <i>area periferica, zona urbana periferica</i> ▪ comune: <i>Pedara CT</i> ▪ zona OMI: <i>D1 periferica, semicentrale</i> ▪ tipologia prevalente: <i>ville e villini</i> ▪ servizi pubblici e infrastrutture: <i>presenti</i> 		
<u>CARATTERISTICHE POSIZIONALI:</u>		
<u>Edificio</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ anno di costruzione: 2020 ▪ epoca altri interventi: <i>nessuno</i> ▪ numero dei piani (livelli): 2 ▪ servizi, spazi comuni: <i>assenti</i> ▪ caratt. strutturali: <i>c.a.</i> ▪ impianti (ascensore): <i>assente</i> 	<u>Unità immobiliare</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ via e numero civico: <i>Via Dei Girasoli, snc</i> ▪ piano f.t.: <i>piano terra</i> ▪ condominio: <i>assente</i> ▪ esposizione prevalente: <i>sudest</i> ▪ classe energetica: <i>“C”</i> 	<u>Superfici immobiliari</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Superficie Esterna lorda (SEL): <i>59,00 m²</i> ▪ sup. mansarda (<i>alt. >1,50 m</i>): <i>51,30 m²</i> ▪ sup. garage: <i>17,20 m²</i> ▪ sup. terrazzo: <i>64,80 m²</i> ▪ sup. cortile: <i>49,30 m²</i> ▪ sup. area esterna (<i>dir. acc.</i>): <i>221,10 m²</i> <p>Superficie commerciale: 163,10 m²</p>

FASE_3_tabella dei dati

Vengono individuate alcune caratteristiche essenziali e si compila la seguente tabella dei dati:

TABELLA DATI			
Fonte	compravendita	compravendita	rilievo, fascicolo
Prezzo di mercato e caratteristica	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Subject</i>
Indirizzo (via)	Dei Gelsomini, 16/A	Dei Girasoli, snc	Dei Gelsomini, 35
Prezzo di mercato PRZ (euro)	208.000,00	202.800,00	-
Data DAT (mesi)	10	29	0
Superficie principale SEL (mq)	76,50	59,00	69,60
Superficie accessoria SUP_{CAN} (mq)	42,25	0,00	79,10
Superficie accessoria SUP_{MAN} (mq)	0,00	51,30	49,30
Superficie accessoria SUP_{GAR} (mq)	34,35	17,20	0,00
Superficie accessoria SUP_{VER} (mq)	0,00	0,00	6,30
Superficie secondaria SUP_{TER} (mq)	43,80	64,80	73,40
Superficie secondaria SUP_{COR} (mq)	101,30	49,30	33,90
Superficie secondaria SUP_{EST} (mq)	421,50	221,10	39,70
Superficie secondaria SUP_{SCO} (mq)	0,00	0,00	57,80
Superficie secondaria SUP_{AUT} (mq)	0,00	0,00	17,00

FASE_4_tabella degli indici mercantili

Quindi si ricapitolano i rapporti mercantili utilizzati:

INDICI E INFORMAZIONI	IMPORTO
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo	- 0,0100
Rapporto mercantile superficie cantine (<i>non abitabile</i>)	0,60
Rapporto mercantile superficie mansarde (<i>alt. minima <1,50 mt</i>)	0,60
Rapporto mercantile superficie mansarde (<i>alt. minima >1,50 mt</i>)	0,70
Rapporto mercantile superficie garage	0,60
Rapporto mercantile superficie verande (<i>non abitabile</i>)	0,60
Rapporto mercantile superficie terrazze	0,40
Rapporto mercantile superficie cortili	0,20
Rapporto mercantile superficie esterne (<i>dirett. accessibili</i>)	0,10
Rapporto mercantile superficie esterne (<i>dirett. non accessibili</i>)	0,05
Rapporto mercantile superficie rampe scoperte di accesso	0,15
Rapporto mercantile superficie posti auto coperti	0,30

FASE_5_analisi dei prezzi marginali

Si passa poi al calcolo dei singoli prezzi marginali nelle condizioni di mercato:

- **Data (DAT):** il prezzo marginale della DATA consente di aggiornare il prezzo dei *comparabili* alla data della valutazione, può essere positivo, negativo o nullo. Il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno e il prezzo marginale è espresso in termini di valore:

$$p_1 \text{ (DAT)} = 208.000,00 \cdot 0,0100/12 = 173,30 \text{ euro/mese};$$

$$p_2 \text{ (DAT)} = 202.800,00 \cdot 0,0100/12 = 169,00 \text{ euro/mese}.$$

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione annuale rilevato sulle quotazioni del mercato locale riferite al 2022 rispetto al 2021 (fonte: OMI).

- **Superficie principale (SEL):** le superfici degli immobili si possono distinguere in superficie principale relativa alla superficie di maggior importanza dell'immobile e superfici secondarie e/o accessorie concernenti le superfici annesse relative ai balconi, alle terrazze, garages, cantine, soffitte, etc.

Il prezzo medio marginale è calcolato rispetto alla superficie commerciale ricavata dal rilievo per il subject e rispetto alle corrispondenti superfici ricavate dalle planimetrie catastali e dalle informazioni all'interno degli atti di acquisto dei comparabili:

$$p_1 \text{ (SEL)} = \frac{208.000,00}{(76,50 + 0,60 \cdot 42,25 + 0,60 \cdot 34,35 + 0,40 \cdot 43,80 + 0,20 \cdot 101,30 + 0,05 \cdot 421,50)} = 1.147,30 \frac{\text{euro}}{\text{mq}};$$

$$p_2 \text{ (SEL)} = \frac{202.800,00}{(59,00 + 0,70 \cdot 51,30 + 0,60 \cdot 17,20 + 0,40 \cdot 64,80 + 0,20 \cdot 49,30 + 0,10 \cdot 221,10)} = 1.243,40 \frac{\text{euro}}{\text{mq}}.$$

Il prezzo marginale si pone pari al minore dei valori, si considera il rapporto di posizione minore dell'unità¹²:

¹² Il rapporto di posizione presenta complessità di calcolo per via dei dati di input necessari, si sceglie quindi il minore dei due per praticità.

$$p_{SEL} = 1.147,30 \text{ €/mq}$$

- **Superficie accessoria cantina (SUP_{CAN}):** Il prezzo marginale della superficie della cantina è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il relativo rapporto mercantile:

$$p(SUP_{CAN}) = 1.147,30 \cdot 0,60 = 688,40 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria mansarda (SUP_{MAN}):** il prezzo marginale è calcolato con il rapporto mercantile per altezze minime maggiori di mt. 1.50:

$$p(SUP_{MAN}) = 1.147,30 \cdot 0,70 = 803,10 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria garage (SUP_{GAR}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(SUP_{GAR}) = 1.147,30 \cdot 0,60 = 688,40 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria verande (SUP_{VER}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(SUP_{VER}) = 1.147,30 \cdot 0,60 = 688,40 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie secondaria terrazze (SUP_{TER}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(SUP_{TER}) = 1.147,30 \cdot 0,40 = 458,90 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie secondaria cortili (SUP_{COR}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(SUP_{COR}) = 1.147,30 \cdot 0,20 = 229,50 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie secondaria aree esterne (SUP_{EST}):** il prezzo marginale è calcolato con il rapporto mercantile per le aree scoperte non direttamente accessibili e direttamente accessibili:

$$p_1(SUP_{EST}) = 1.147,30 \cdot 0,05 = 57,40 \text{ euro/mq};$$

$$p_2(SUP_{EST}) = 1.147,30 \cdot 0,10 = 114,70 \text{ euro/mq}.$$

- **Superficie secondaria rampe scoperte (SUP_{SCO}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(SUP_{SCO}) = 1.147,30 \cdot 0,15 = 172,10 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie secondaria posti auto coperti (SUP_{AUT}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(SUP_{AUT}) = 1.147,30 \cdot 0,30 = 344,20 \text{ euro/mq}$$

FASE_6_tabella di valutazione

Il calcolo del prezzo corretto avviene tramite l'*analisi dei prezzi marginali* delle caratteristiche immobiliari dei comparabili: per ogni caratteristica viene svolto un *aggiustamento* (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Prezzo caratteristiche	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
PRZ (euro)	208.000,00 €	202.800,00 €
DAT (mesi)	$(0 - 10) \cdot 173,30 = - 1.733,00 \text{ €}$	$(0 - 29) \cdot 169,00 = - 4.901,00 \text{ €}$
S.E.L. (mq)	$(69,60 - 76,50) \cdot 1.147,30 = - 7.916,37 \text{ €}$	$(69,60 - 59,00) \cdot 1.147,30 = 12.161,38 \text{ €}$
SUP _{CAN} (mq)	$(79,10 - 42,25) \cdot 688,40 = 25.367,54 \text{ €}$	$(79,10 - 0,00) \cdot 688,40 = 54.452,44 \text{ €}$
SUP _{MAN} (mq)	$(49,30 - 0,00) \cdot 803,10 = 39.592,83 \text{ €}$	$(49,30 - 51,30) \cdot 803,10 = - 1.606,20 \text{ €}$
SUP _{GAR} (mq)	$(0,00 - 34,35) \cdot 688,40 = - 23.646,54 \text{ €}$	$(0,00 - 17,20) \cdot 688,40 = - 11.840,48 \text{ €}$
SUP _{VER} (mq)	$(6,30 - 0,00) \cdot 688,40 = 4.336,92 \text{ €}$	$(6,30 - 0,00) \cdot 688,40 = 4.336,92 \text{ €}$
SUP _{TER} (mq)	$(73,40 - 43,80) \cdot 458,90 = 13.583,44 \text{ €}$	$(73,40 - 64,80) \cdot 458,90 = 3.946,54 \text{ €}$
SUP _{COR} (mq)	$(33,90 - 101,30) \cdot 229,50 = - 15.468,30 \text{ €}$	$(33,90 - 49,30) \cdot 229,50 = - 3.534,30 \text{ €}$
SUP _{EST} (mq)	$(39,70 - 421,50) \cdot 57,40 = - 21.915,32 \text{ €}$	$(39,70 - 221,10) \cdot 114,70 = - 20.806,58 \text{ €}$
SUP _{SCO} (mq)	$(57,80 - 0,00) \cdot 172,10 = 9.947,38 \text{ €}$	$(57,80 - 0,00) \cdot 172,10 = 9.947,38 \text{ €}$
SUP _{AUT} (mq)	$(17,00 - 0,00) \cdot 344,20 = 5.851,40 \text{ €}$	$(17,00 - 0,00) \cdot 344,20 = 5.851,40 \text{ €}$
Prezzo corretto (€)	235.999,98 €	250.807,50 €

FASE_7_sintesi valutativa e presentazione dei risultati**Test di verifica della stima:**

In linea di principio i *prezzi corretti* sopra ricavati dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella differenza delle consistenze metriche dei comparabili, etc. possono anche divergere. Il procedimento *MCA* permette di eseguire il test di verifica dei prezzi corretti che si può basare sulla *divergenza* percentuale in valore assoluto **d%** che si determina nel seguente modo:

$$d\% = \left| \frac{250.807,50 - 235.999,98}{235.999,98} \right| \cdot 100 = 6,27\% > 3/5\%$$

La verifica incentrata sulla divergenza in valore assoluto si ritiene superata se il valore percentuale "**d%**" non eccede il **3%** o il **5%** a seconda della variabilità originaria degli immobili di confronto, nel caso in esame la verifica non può dirsi superata, seppur di poco.

Si conclude con la determinazione del valore di stima dell'immobile da valutare (*subject*), rappresentato dalla media dei valori dei prezzi corretti secondo il principio di equa probabilità¹³, ovvero ciascun prezzo corretto ha pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

$$\text{Valore di stima} = \frac{250.807,50 + 235.999,98}{2} = 243.403,74 \text{ euro}$$

¹³ *Ibidem.*

Valore di mercato più probabile dell'immobile oggetto di pignoramento (nella situazione di fatto):

€ 243.400,00

Foglio 25, Particella 959, SUB 1 e SUB 2: (LOTTO UNICO)

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

Una volta determinato il **valore di mercato** dell'immobile, si apportano le decurtazioni per dar luogo al ripristino dello stato legittimo e tenere conto di una riduzione nella misura massima, data dal **15%** per l'assenza della garanzia per vizi occulti e da un ulteriore **5%** per le possibili conseguenze derivanti dall'illegittimità in cui versa la villetta pignorata (e.g. ulteriori sanzioni pecuniarie ad opera di altri Enti pubblici competenti, vuoti normativi etc.). Si determina, infine, il **valore di vendita giudiziaria (prezzo base d'asta)**:

FOGLIO 25 – PARTICELLA 959 – SUB 1 e SUB 2 – LOTTO UNICO –			
Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore stimato
residenziale	mq 204,50	1.190,22 €/mq	€ 243.400,00
Decurtazioni per oneri a carico acquirente	Oneri ripristino stato d'uso legittimo:		€ 78.684,00
	Sanzioni pecuniarie:		€ 20.000,00
	Valore di mercato al netto delle spese a carico dell'aggiudicatario		€ 144.716,00
Decurtazione per assenze di garanzie	Riduzione 20% del valore stima di € 243.400,00:		€ 48.680,00
Valore di vendita giudiziaria:			€ 96.036,00
PREZZO BASE D'ASTA:			€ 96.000,00

La demolizione e rimozione delle opere abusive comporta il ripristino di un immobile, di fatto, con caratteristiche diverse da quello stimato con la conseguenza che dopo la trasformazione avrà un valore di mercato più basso (poiché più piccolo).

Il valore di mercato di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato come "Valore d'Uso" avendo pur sempre un valore che deriva dalle utilità che possono aversi dal suo godimento che sarà inferiore al valore di mercato dello stesso immobile se edificato regolarmente.

Nei procedimenti di stima per capitalizzazione finanziaria (Yield Capitalization) si può fare rientrare la stima di immobili gravati da vincoli e/o oneri vari che nel tempo limitano sensibilmente la libertà di godimento e/o circolazione.

Il procedimento prende in considerazione i redditi attesi da un immobile in un determina arco di tempo nel quale si reputa che l'immobile renderà dei benefici monetari, il valore di stima, quindi, è dato dalla formula dell'accumulo iniziale di annualità costanti posticipate e limitate nel tempo:

$$V_{yc} = \frac{R_a}{i} \cdot [1 - (1 + i)^{-n}]$$

Con R_a si indica il reddito lordo annuo generabile dal canone di locazione lordo; i sta ad indicare il saggio di capitalizzazione; n indica l'arco temporale che si presume trascorra fino all'esecuzione materiale di un eventuale ordine di demolizione e che qui si ipotizza in 10 anni a partire dalla data di stima. Con l'ausilio dei valori OMI si ricava il fattore R_a come rapporto fra le medie dei valori dei canoni e dei prezzi unitari OMI:

$$\frac{R_{subject}}{V_{subject}} = \frac{\sum_1^2 R_{OMI}}{\sum_1^2 V_{OMI}} = \frac{R_{subject}}{1.190,22} = \frac{3,40 + 5,00}{970 + 1450} = 0,00347 \cdot 1.190,22 = 4,13006 \cdot 12 = 49,56072 \text{ €/mq} \cdot \text{anno}$$

Si ricava la fruttuosità, ovvero il saggio di capitalizzazione, come rapporto tra il canone e il valore unitari nel modo seguente:

$$i = \frac{R}{V} = \frac{49,56072 \text{ €/mq} \cdot \text{anno}}{1.190,22 \text{ €/mq}} = 0,04164$$

Infine, si determina il valore di stima sostituendo i valori ricavati nell'espressione precedente, considerando il valore di mercato determinato e il canone annuo appena stimato dell'immobile:

$$\begin{aligned} V_{yc} &= \frac{R_a}{i} \cdot [1 - (1 + i)^{-n}] = \frac{10.135,17}{0,04164} \cdot [1 - (1 + 0,04164)^{-10}] = 243.400,00 \cdot [1 - (1,04164)^{-10}] \\ &= 243.400,00 \cdot \left[1 - \frac{1}{(1,04164)^{10}}\right] = 243.400,00 \cdot \left(1 - \frac{1}{1,50375}\right) = 243.400,00 \cdot (1 - 0,66500) \\ &= 243.400,00 \cdot 0,33500 = 81.539,00 \text{ euro} \end{aligned}$$

Pertanto, il valore d'uso stimato V_{yc} nell'arco di 10 anni è pari a € **81.539,00**. Il valore di stima appena ricavato non si discosta molto dal prezzo posto a base d'asta.

Per periodi di tempo minori ($n < 10$) il valore d'uso diminuisce, viceversa, per $n > 10$ il valore aumenta. Ad esempio, se la demolizione avvenisse entro 5 anni ($n=5$) il valore scende a 45.000,00 euro circa, entro 15 anni ($n=15$) si attesterebbe intorno a 111.000,00 euro. Nell'ipotesi in cui la demolizione venisse protratta molto avanti nel tempo il valore d'uso tenderebbe al valore di mercato stimato, ovvero a 243.400,00 euro.

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.

Si indica l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto, trattandosi di un'unica unità immobiliare.

LOTTO UNICO: villetta unifamiliare in Comune di Pedara CT – Via Dei Gelsomini, 35

FG. 25 – PART.LLA 959 – SUB 1 e SUB 2

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo al debitore esecutato relativi ad una villetta accorpata unifamiliare al piano seminterrato, terra e primo con ingresso indipendente pedonale e carrabile.
- Distribuzione degli ambienti interni al piano seminterrato su unico ambiente composto da cucina, sala pranzo, soggiorno e bagno, altezza utile **m 2,95**; al piano terra con ingresso su soggiorno, camera da

letto, bagno e disimpegno, altezza utile **m 2,75**; al piano sottotetto con camera da letto e bagno, altezza utile media **m 1,70** (alt. minima **m 1,20**).

La villetta cielo-terra nel complesso sviluppa: una superficie esterna lorda (**SEL**) di **69,60 mq** circa; una superficie interna lorda (**SIL**) di **59,10 mq** circa; una superficie calpestabile netta (superficie interna netta - **SIN**) di **53,40 mq** circa.

L'abitazione al seminterrato viene ponderata al 60%; le verande al piano seminterrato e piano terra ponderate al 60%; mansarda piano primo ponderata al 60%; cortile al seminterrato al 20%; terrazzo al 40%; area a verde privato al 10%; posto auto coperto al 30% e rampa di accesso scoperta al piano terra al 15%.

Totale superficie commerciale ai fini della vendita di 204,50 mq.

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Pedara CT:

📍 **Foglio 25, Particella 959, Sub 1**, Indirizzo: Via Dei Gelsomini, n. 35, piano S1-T-1.

Categoria **A/7** - Classe **2** - Consist. Cat. **4 vani** - Sup. Cat. **78 mq** - escl. a. scop. **78 mq** - R. **309,87 €**;

📍 **Foglio 25, Particella 959, Sub 2**, Indirizzo: Via Dei Gelsomini, n. 35, piano T.

Categoria **C/6** - Classe **8** - Consist. Cat. **13 mq** - Sup. Cat. **17 mq** - R. **40,28 €**.

- Confini (come indicato nell'estratto di mappa e da sopralluogo):

sud: Via Dei Gelsomini;

ovest: con particella 437 altro fabbricato in aderenza;

nord: con particella 926 altro fabbricato come sopra e particella 1124 altra ditta;

est: con particella 436 altra ditta.

- A sud del centro abitato del Comune di Pedara (CT) in area residenziale diffusa a bassa densità edilizia. Servizi pubblici e scuole assenti, attività commerciali anche di vicinato e produttive/artigianali assenti, opere di urbanizzazione primaria presenti. Le caratteristiche delle zone limitrofe sono essenzialmente analoghe, viabilità secondaria e buone possibilità di parcheggio.
- Occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.
- Condominio assente, trattasi di appartamento in edificio unifamiliare non condominiale.
- **PARTICOLARI RILEVANTI AI FINI DELLA VENDITA:** si evidenzia la natura abusiva dell'immobile pignorato e la non sanabilità dell'illecito.

I seguenti oneri descritti sono a carico dell'aggiudicatario e rappresentano una congrua decurtazione nella percentuale del **40/41** per cento circa del valore di stima di fatto ricavato per la villetta nelle condizioni attuali. Tali oneri di demolizione e/o riduzione in pristino, ricostituzione e sanzione pecuniaria decurtati dal valore di mercato stimato, concorrono alla definizione del prezzo a base d'asta. Si riferiscono, in sostanza, al probabile costo da sostenere per ripristinare lo stato legittimo.

L'aggiudicatario, al prezzo a base d'asta, deve aggiungere le spese di ripristino dello stato legittimo, preventive, più eventuali sanzioni, per ottenere un immobile regolare di minore consistenza e sostanzialmente

diverso dalla situazione di fatto ad un prezzo di mercato contenuto nel range dei valori OMI riportati nella tabella contenente i livelli dei prezzi.

<i>COSTI RIPRISTINO STATO LEGITTIMO ASSENTITO DAL TITOLO ABILITATIVO (C.E. n. 06/2006)</i>	
<i>Spese demolizione e ricostituzione in conformità al titolo abilitativo rilasciato</i>	78.684,00 €
<i>Spese sanzione amministrativa pecuniaria</i>	20.000,00 €
TOTALE	98.684,00 €

- **VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA:** nessun vincolo opponibile all'aggiudicatario. Finché l'immobile permane in una condizione di abusività, l'aggiudicatario potrà trasferirlo solo mediante disposizioni mortis causa e non anche con atti inter vivos.
- **VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO (PREZZO BASE D'ASTA):** stimato il valore di mercato dell'immobile pignorato considerando due beni simili e regolarmente edificati, detratti gli oneri economici a carico dell'aggiudicatario in funzione dell'insanabilità del bene, applicata l'ulteriore riduzione pari al **20% del valore stimato si fissa il prezzo-base a 96.000,00 €.**

v) Alleghi 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.

Elenco degli allegati alla relazione estimativa:

- comunicazione sopralluogo alle parti (allegato CS);
- verbale sopralluogo (allegato VS);
- atto telematico trasferimento diritti reali al debitore (allegato TT);
- ispezioni ipotecarie (allegato IP);
- visure catastali (allegato VC);
- planimetrie catastali (allegato PL);
- elenco immobili (allegato EI);
- estratto di mappa (allegato EM);
- elenco subalterni assegnati (allegato ES);
- elaborato planimetrico (allegato EP);
- certificato di destinazione urbanistica (allegato CDU);
- copia progetto Genio civile (allegato GC);
- copia concessioni edilizie e progetto (allegato CE);
- elaborato grafico delle difformità (allegato DT);
- certificato di stato di famiglia (allegato SF);
- rilievo planimetrico elaborato dallo scrivente (allegato RP);
- mappa comparabili e immobile in oggetto - subject (allegato MC);
- atti telematici di compravendita dei comparabili (allegato AC);
- cartella contenente rilievo fotografico (CATANIA-377-2021_Foto).

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.

Non si è in presenza di beni immobili indivisi.

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.*

Non si è in presenza di beni immobili pignorati in quota.

SCHEDA RIEPILOGATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Relazione tecnica Estimativa in ambito Giudiziario relativa agl'immobili pignorati oggetto di Esecuzione Forzata

Procedura esecutiva n. 377/2021 R.G. Es. imm.

G.E.: Dott.ssa Maria Angela Chisari

Localizzazione	Zona Balatelle, Via Dei Gelsomini, 35 – Pedara (CT)							
Diritto reale	Piena proprietà del debitore esecutato							
Beni	Villetta singola in edificio unifamiliare							
Destinazione d'uso	Residenziale							
Stato di conservazione	Ottimo							
Dati catastali attuali	Fg.	Part.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. cat.	Rendita
Bene imm. 01: villetta piano S1-T-1	25	959	1	A/7	2	4 vani	78 m ²	309,87 €
Bene imm. 02: garage piano T	25	959	2	C/6	8	13 m ²	17 m ²	40,28 €
Conformità urbanistico/edilizia	Difforme							
Situazione catastale	Difforme							
Agibilità/abitabilità	Non presente							
Provenienza	Atti traslativi <i>inter vivos</i> (compravendita per ½ e trasf. diritti reali per ½)							
Stato di occupazione	Occupato dal debitore esecutato e dal nucleo familiare							
Pignoramento	Diritti reali di intera piena proprietà in capo al debitore esecutato							

Criterio di stima	<i>criterio del valore di mercato</i>
Metodo di stima	<i>metodo del confronto di mercato (Sales Comparison Approach)</i>
Procedimento di stima	<i>procedimento MCA (Market Comparison Approach)</i>

FOGLIO 25 – PARTICELLA 959 – SUB 1 e SUB 2 (LOTTO UNICO)

Oneri economici a carico acquirente (detratti dal valore di mercato stimato)	Oneri ripristino stato legittimo:	€ 78.684,00
	Sanzione pecuniaria:	€ 20.000,00
Diritti a favore acquirente	Riduzione per vizi occulti, etc. (20% del valore stimato):	€ 48.680,00
Superficie commerciale immobile pignorato	m² 204,50	
Valore unitario al m² dell'immobile se regolarmente edificato	€ 1.190,22	
Valore di mercato dell'immobile se regolarmente edificato	€ 243.400,00	
Costi stimati per la restituzione in pristino	€ 98.684,00	
Percentuale costi stimati in funzione dell'insanabilità dell'immobile	40,54%	
Valore unitario al m² per la restituzione in pristino	€ 482,56	
Valore unitario al m² ribassato	€ 469,44	
Prezzo base d'asta	€ 96.000,00 (euro novantaseimila/00)	

La presente **relazione estimativa giudiziaria**, costituita da **numero pagine 34** compreso frontespizio, all'interno delle BUSTE telematiche di deposito composte da:

- Atto principale in formato pdf denominato **RGE_377_2021_perizia_incensurata**;
- Cartella denominata **CATANIA-377-2021_Allegati** suddivisa in più buste al cui interno si trovano:
 - 1 file della perizia in formato docx;
 - 18 allegati (6 cartelle di file pdf e 12 file pdf);
 - 1 cartella denominata **CATANIA-377-2021_Foto** contenente 61 foto;
 - 1 cartella denominata **CATANIA-377-2021_Privacy** contenente:
 - file pdf della perizia in formato privacy;
 - planimetrie catastali in formato pdf;
 - elaborato planimetrico in formato pdf;
 - rilievo planimetrico dell'immobile elaborato dallo scrivente in formato pdf;
 - elaborato grafico delle difformità in formato pdf;
- Cartella contenente la dichiarazione della data di trasmissione della perizia alle parti e l'istanza di liquidazione spese e competenze.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Si ringrazia l'Ill.mo G.E. dott.ssa Maria Angela Chisari per la fiducia riposta nel sottoscritto.

Belpasso CT, lì 20 agosto 2023

Firmato digitalmente

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Alfio Distefano

Bibliografia

- A.A.V.V. (2022), *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Roma.
- A.A.V.V. (2018), *Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Roma.
- C.S.M. (delibera 7 dicembre 2021), *Linee Guida Esecuzione Immobiliare – aggiornamento*, Roma.
- A.A.V.V. (2017), *Standard globali di valutazione 2017 - Comprensivi degli International Valuation Standards IVSC*, RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors, Londra, UK.
- A.A.V.V. (2013), *Principi Internazionali di Valutazione 2013, IVSC* – International Valuation Standards Council, Londra, UK.
- A cura di: Giulio Borella, Michela Marchi, Barbara Schepis (2019), *La Giusta Esecuzione – Ruolo e compiti dell'esperto stimatore nelle espropriazioni immobiliari*, Stimatrix, Mantova, I Edizione.
- D. Mottadelli, G. Ponti (2016), *La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico*, Grafill Editoria tecnica, Palermo, I Edizione.
- G. Bambagioni (2011), *Codice delle Valutazioni Immobiliari*, Tecnoborsa, Roma, IV Edizione.
- G. Castello (2020), *Manuale operativo del Valutatore immobiliare – Metodo e pratica degli IVS per valutatore base e avanzato*, Legislazione Tecnica S.r.l., Roma, II Edizione.
- M. Parrino (2020), *Il Tecnico Forense – Consigli e strategie per il consulente di successo*, Legislazione Tecnica S.r.l., Roma.
- M. Simonotti (2019), *Valutazione Immobiliare Standard / NUOVI METODI*, Stimatrix, Mantova, I Edizione.
- M. Simonotti (2013), *Valutazione Immobiliare Standard*, Stimatrix, Mantova, III Edizione.

Sitografia

- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2023, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2022, Roma (2023), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2022, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2021, Roma (2022), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2021, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2020, Roma (2021), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2020, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2019, Roma (2020), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare – *Rapporto immobiliare 2019, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2018, Roma (2019), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I trimestre 2023* (2023), Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2022* (2022), *IV trimestre 2022* (2023) Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2021* (2021), *IV trimestre 2021* (2022) Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2020* (2020), *IV trimestre 2020* (2021), Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2019* (2019), *IV trimestre 2019* (2020), Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2022, Sicilia (2023), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2021, Sicilia (2022), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2020, Sicilia (2021), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2019, Sicilia (2020), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2018, Sicilia (2019), www.agenziaentrate.gov.it