

## INDICE

<b>INCARICO E GIURAMENTO.....</b>	<b>4</b>
<b>QUESITI.....</b>	<b>4</b>
<b>INIZIO OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>6</b>
<b>LOTTE DI VENDITA.....</b>	<b>7</b>
A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO .....	7
B) VERIFICA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE .....	8
C) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE.....	9
D) ACCERTAMENTO DELLA ESATTA PROVENIENZA .....	10
E) VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA .....	15
F) ACCERTAMENTO DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	15
G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	17
H) INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA.....	20
I) ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA .....	20
<i>EPOCA DELLA COSTRUZIONE .....</i>	<i>20</i>
<i>PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI .....</i>	<i>20</i>
<i>PROGETTO AUTORIZZATO .....</i>	<i>21</i>
<i>PLANIMETRIA CATASTALE .....</i>	<i>21</i>
<i>STATO DEI LUOGHI .....</i>	<i>22</i>
<i>RISPONDEZZA ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO .....</i>	<i>22</i>
J) VERIFICA PRESUPPOSTI DI SANATORIA .....	23
K) ABUSI SANABILI.....	23
L) <i>ABUSI NON SANABILI .....</i>	<i>24</i>
M) ESISTENZA DI FORMALITÀ VINCOLI E ONERI NON CANCELLABILI.....	24
N) ESISTENZA DI FORMALITÀ VINCOLI E ONERI CANCELLABILI.....	25
O) ESISTENZA DI CENSO LIVELLO O USO CIVICO.....	25
P) SPESE CONDOMINIALI.....	27
Q) ACCERTAMENTO DELLA ATTUALE OCCUPAZIONE DEL BENE .....	28
R) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO .....	28
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE.....</i>	<i>34</i>
S) T) VALORE DI CIASCUN BENE.....	35
<i>STIMA SINTETICO COMPARATIVA .....</i>	<i>35</i>
<i>STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO .....</i>	<i>37</i>
<i>VALORE STIMATO .....</i>	<i>38</i>
U) DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA .....	38
V) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	39
W) ACCERTAMENTO DEL BENE INDIVISO.....	39
X) PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA.....	39
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>40</b>

<b>ELENCO ALLEGATI .....</b>	<b>40</b>
❖ ALLEGATO A1 (ELABORATI GRAFICI);.....	40
❖ ALLEGATO A2 (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA); .....	40
❖ ALLEGATO B (GENERALITÀ, DOCUMENTAZIONE RACCOLTA) .....	40
❖ ALLEGATO C (ISTANZA LIQUIDAZIONE E SPESE SOSTENUTE).....	40

## INCARICO E GIURAMENTO

Con decreto di nomina del 23/06/2023, la sottoscritta *dott. ing. Laura Grazia Pellegrino*, con studio in Tremestieri Etneo (CT) via Acireale n.5 ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con N. A5700, viene nominata quale "Esperto per la stima dei beni pignorati" dal Giudice dell'Esecuzione Avv. Maria Angela Chisari in merito alla Procedura Esecutiva n. 603/2021. Preso atto dell'incarico ricevuto, notificato via pec il 27/06/2023, la sottoscritta provvede a prestare giuramento telematicamente presso il Tribunale di Catania ed accedere al fascicolo.

<i>Procedura Esecutiva n. 603/2021 R.G.Es.</i>	
Decreto di Nomina del	23/06/2023
Giuramento del	29/06/2023

## QUESITI

Vengono di seguito riportati i quesiti, come indicati nel mandato ricevuto, posti al sottoscritto:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì, se 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;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili per il 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;
- h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la **conformità** alle vigenti norme in materia **urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del

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

- j) in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell' **art. 36 del DPR 380/2001** e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- l) in caso di immobili abusivi, ove l' **abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) verifichi se gli immobili siano gravati da **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali **spese condominiali non pagate** negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti relativi al bene pignorato;
- q) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**);
- r) elenchi ed **individui i beni**, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- s) determini il **valore di mercato** di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia

per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art 568 c.p.c. nuova formulazione);

- t) tenga conto altresì **della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v) alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento 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.

## INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Al fine di dare inizio alle operazioni peritali si è provveduto innanzitutto ad avvisare le parti mediante invio di comunicazione scritta. Preventivamente è stato verificato l'indirizzo di residenza del debitore presso l'ufficio anagrafe del comune di appartenenza mediante richiesta scritta inviata via pec il 03/07/2023. L'ufficio, in data 06/07/2023, ha prontamente trasmesso alla sottoscritta il certificato di residenza richiesto, da cui è stato possibile avere conferma dell'indirizzo a cui inviare la prima comunicazione.

La comunicazione relativa all'inizio delle operazioni peritali è stata quindi trasmessa lo stesso 06/07/2023, al debitore con raccomandata A/R ed all'avvocato del creditore a mezzo PEC. Al debitore, insieme alla suddetta comunicazione viene trasmessa una copia del foglio predisposto dal Tribunale di Catania, denominato "Avvertenze per il Debitore". **L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per giorno 24/07/2023** presso l'immobile pignorato.

Nonostante la raccomandata, inviata al debitore all'indirizzo di residenza, risultava ritirata in data 15/07/2023, al sopralluogo di giorno 24/07/2023 non si presenta nessuno, e nessuno contatta la sottoscritta in tal senso. Recandomi sul posto non è stato possibile rintracciare il debitore o chi per lui fosse presente all'interno dell'abitazione, in quanto sul citofono non vi era nessun nominativo di riferimento. **Il primo sopralluogo pertanto è andato deserto.**

Contattato nuovamente l'ufficio anagrafe del comune di residenza per avere ulteriori informazioni circa la situazione storica del debitore, in data 26/07/2023 viene predisposta una nuova comunicazione, inviata il 27/07/2023 con raccomandata A/R al debitore, che fissa la data del **prossimo sopralluogo per giorno 10/08/2023**.

Questo secondo tentativo va a buon fine in quanto la raccomandata, ritirata il 07/08/2023, mi consente di contattare il debitore. Il giorno del sopralluogo infatti, all'appuntamento si presentano i genitori del debitore, che in sua vece mi consentono di accedere all'appartamento del figlio. Questo appartamento non è abitato dal debitore ma da una terza persona, che ne detiene le chiavi e che si presenta al sopralluogo per farci accedere, consentendomi di eseguire rilievo metrico e fotografico. In quella occasione i genitori del debitore mi comunicano che **l'appartamento pignorato**, di proprietà del figlio, **risulta occupato da terzi senza titolo**. Durante il sopralluogo la sottoscritta verifica infatti che nell'appartamento vi abita una famiglia, costituita dal padre e da due figli disabili, questi acconsentono all'esecuzione delle operazioni peritali che avvengono quindi in loro presenza ed in presenza dei genitori del debitore.

La presenza, all'interno dell'appartamento pignorato, di un terzo occupante senza titolo viene poi comunicato al creditore ed al G.E. con pec del 14/09/2023 al fine della nomina di un Custode.

Le comunicazioni di cui sopra, le pec tra le parti ed i verbali di sopralluogo, vengono allegati alla presente relazione (*AllegatoB\_Comunicazioni*).

## LOTTE DI VENDITA

Il bene pignorato, oggetto della presente perizia di stima, nella sua totalità consiste in un **Appartamento con Garage** facente parte di un edificio condominiale sito nel **Comune di Tremestieri Etneo (CT) Via Nuovaluce n. 14-16**. Le due unità immobiliari sono identificate al Catasto Fabbricati del comune di appartenenza con **foglio 8, particella 1180, subalterno ~~XXXX~~(appartamento)** e **subalterno ~~XXXX~~(garage)**.

Le due unità immobiliari non sono tra loro comunicanti ed hanno ingressi separati ed identificativi catastali separati, gli stessi potrebbero essere venduti separatamente, tuttavia il garage e l'appartamento sono più appetibili se venduti insieme, pertanto pur procedendo alla stima separata dei beni pignorati, ai fini della presente perizia, gli stessi concorreranno a formare un **LOTTO UNICO**.

### a) Identificazione del bene pignorato

---

*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;*

---

Dall'esame degli atti e dei documenti recepiti presso gli uffici competenti (risultanze catastali e atti della procedura), è possibile identificare chiaramente il bene pignorato che consiste, come è stato possibile accertare durante il sopralluogo, in un **appartamento** per civile abitazione posto al **quarto piano** di un edificio condominiale, **con garage** posto al piano sottrada dello stesso edificio sito nel **Comune di Tremestieri Etneo (CT) Via Nuovaluce n. 14-16**.

L'edificio in cui si trovano l'appartamento ed il garage pignorati è situato su un lotto di terreno, identificato al catasto terreni con la stessa particella, che ne costituisce corte comune di pertinenza.

La particella di terreno su cui giace l'edificio confina nel suo complesso a Nord con la via Nuovaluce (da cui accede) a Sud con terreno libero di altra ditta, a Est con terreno libero di altra ditta sovrastante il cavalcavia presente sul Viale Mediterraneo, a Ovest con edificio condominiale di proprietà di altra ditta e suo spazio perimetrale.

L'edificio in cui si trova l'appartamento ed il garage oggetto di perizia risulta quindi completamente libero su tutti i lati, perché confina da un lato con la strada (lato nord), da due lati con spazi esterni lasciati a verde (lato est e sud) e da un lato con spazio cementato tra i due edifici confinanti (lato ovest).

L'edificio, sia al catasto terreni che fabbricati, è identificato con **foglio 8 particella 1180**, mentre **l'appartamento pignorato** è identificato con il **subalterno X** ed il **garage pignorato** è identificato con il **subalterno X**.

Relativamente alla consistenza dei beni pignorati e alla presenza delle pertinenze e degli accessori coperti e scoperti che fanno parte del fabbricato, è stato possibile verificare quanto segue:

L'edificio che ospita l'appartamento pignorato si sviluppa su cinque livelli fuori terra (dal piano terra al piano quarto) oltre un piano sottostrada (piano S1) ed un piano sottotetto. Al piano terra, sul prospetto fronte strada a nord, si trovano botteghe ed attività commerciali aventi accesso diretto dalla strada, mentre dal lato sud con affaccio su cortile condominiale si trovano alcuni appartamenti con accesso comune dal civico n°16 di via Nuovaluce. Da questo accesso comune e condominiale si sale poi agli altri appartamenti situati dal primo al quinto piano sottotetto. Al piano sottostrada invece si può accedere dal civico n°14 mediante una scivola carrabile esterna, oppure dal precedente civico n°16 mediante il corpo scala comune, interno all'edificio, che scende fino al piano S1.

L'edificio non ha specifiche **pertinenze condominiali comuni**, a disposizione delle singole unità immobiliari, oltre quelle definite per legge come l'androne di ingresso, il vano scale, l'ascensore o lo spazio esterno di manovra che circonda l'edificio.

L' **appartamento** pignorato si trova al **quarto piano ed è dotato di balconi esterni di pertinenza** che ne costituiscono accessori scoperti mentre il **garage** pignorato si trova **al piano sottostrada** e non ha altre pertinenze.

La consistenza dell'appartamento risulta essere di 6,5 vani catastali mentre il garage è di 14mq catastali.

Per quanto riguarda la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dagli atti, da una prima ricognizione dei luoghi è stato possibile constatare che **NON ci sono differenze** tra quanto riportato nelle planimetrie catastali utilizzate per la verifica e quanto riscontrato sui luoghi durante le operazioni di primo sopralluogo.

Per una migliore comprensione dei luoghi appena descritti, si rimanda al corrispondente allegato contenente gli elaborati grafici relativi all'immobile in oggetto (*Allegato A\_Elaborati Grafici*).

## **b) Verifica dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione**

---

*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;*

---

Dalla presa visione dell'atto di **Pignoramento Immobiliare del 21/09/2021** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania con **Nota di Trascrizione del 22/10/2021** (al numero di registro generale ~~XXXX~~ e registro particolare ~~XXXX~~), si evince che l'esecuzione immobiliare in oggetto colpisce una abitazione di tipo civile posta al quarto piano di un edificio sito nel Comune di Tremestieri Etneo (CT) in via Nuovaluce n.16 ed un garage posto al piano sottostrada dello stesso edificio ma con accesso dal civico n.14.

Da quanto riportato nei suddetti atti, facenti parte integrante del fascicolo riguardante l'esecuzione immobiliare di cui in oggetto, i beni pignorati risultano univocamente definiti in quanto gli atti riportano le medesime informazioni, di carattere descrittivo e catastale, che sono in accordo a quanto riscontrato dalla sottoscritta sui luoghi e a quanto riportato

nelle risultanze catastali aggiornate. In entrambi gli atti viene sottoposto a pignoramento il diritto di proprietà del bene, per la quota di 1/1 a carico del debitore.

Si riporta di seguito la descrizione dei beni come riportati nella nota di trascrizione:

Unità Negoziale n.1		
Immobile n.1	Comune:	Tremestieri Etneo (CT)
	Catasto:	Fabbricati
	Foglio:	8
	Particella:	1180
	Subalterno:	<del>20X</del>
	Natura:	A/2 Abitazione Civile
	Consistenza:	6,5 vani
	Piano:	4
	Indirizzo:	Via Novaluce 16
Immobile n.2	Comune:	Tremestieri Etneo (CT)
	Catasto:	Fabbricati
	Foglio:	8
	Particella:	1180
	Subalterno:	<del>XX</del>
	Natura:	C/6 Autorimesse
	Consistenza:	14 mq
	Piano:	S1
	Indirizzo:	Via Novaluce 14

Si riporta di seguito la descrizione del bene come riportato nell'atto di pignoramento:

▪ intera proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Tremestieri Etneo (CT), Via Novaluce n.16, al piano quarto, lato nord-est dell'edificio, composto da tre vani ed accessori, al C.F. al foglio 8, particella 1180 (ex 426) sub ~~20X~~, categoria A/2, classe 4, vani 6,5;

▪ intera proprietà dell'autorimessa sita nel Comune di Tremestieri Etneo (CT), Via Novaluce n.14, piano S1, al C.F. al foglio 8, particella 1180 sub ~~XX~~, categoria C/6, classe 4, mq 14.

### c) Verifica della proprietà in capo al debitore

*verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì, se 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 denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

Da quanto emerge dal certificato notarile allegato al fascicolo, redatto dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA), e come riportato nelle visure catastali eseguite dalla sottoscritta in data 03/07/2023, **i beni pignorati (appartamento + garage) risultano di proprietà del debitore per l'intera quota di 1/1.** Non risultano altri soggetti comproprietari.



## d) Accertamento della esatta provenienza

*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;*

Al fine di accertare l'esatta provenienza di un bene occorre eseguire, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di appartenenza, una ispezione ipotecaria che indaghi il **ventennio antecedente la data del pignoramento** (che in questo caso corrisponde al periodo **2001-2021**). Dalla ispezione ipotecaria è possibile quindi estrarre l'elenco sintetico delle formalità iscritte sul bene pignorato e risalire ai passaggi di proprietà dell'immobile nel tempo.

Partendo quindi da questi dati, già riportati nel certificato notarile ipo-catastale allegato al fascicolo, la sottoscritta in data 10/07/2023 si è recata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per prenotare la visione dei titoli di provenienza dei beni oggetto di indagine. In data 12/07/2023 l'ufficio ha reso possibile l'accesso agli atti, che sono stati quindi visionati al fine di poter controllare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Dalla visione dei titoli richiesti, è emerso che il debitore è entrato in possesso del bene pignorato per averlo acquistato nel 2006. Tale titolo non viene allegato alla presente relazione in quanto risulta essere stato rogato in un anno ricadente nel ventennio che precede l'atto di pignoramento. Pertanto se ne ricopiano solo i punti salienti.

*Atto di Compravendita del 11/12/2006 in Notaio [REDACTED] (CT), Repertorio n. ~~XXXX~~ e Raccolta n. ~~XXXX~~9, Trascritto il 12/12/2006 ai numeri di registro ~~7322/10304~~*

Si legge nell'atto del 2006 che: *la signora [REDACTED] vende al <debitore>, che accetta e acquista, la piena proprietà delle seguenti U.I. facenti parte dell'edificio sito nel Comune di Tremestieri Etneo via Nuovaluce 16 e precisamente:*

*Appartamento al quarto piano, composto da tre vani ed accessori, confinante nell'insieme con area della detta via Nuovaluce, con area su cortile, con appartamento di proprietà [REDACTED] e suoi aventi causa, con vano scala e intercapedine, salvo se altri.*

*Locale garage al piano seminterrato dello stesso edificio, contraddistinto con la lettera "F", confinante nell'insieme a nord e ovest con altri locali garage di proprietà [REDACTED] o aventi causa, a sud e a est con il cortile dell'edificio, salvo se altri.*

*Dette unità immobiliari risultano censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri al foglio 8 rispettivamente: particella 426, sub ~~X~~, piano 4°, categoria A2, classe 4, vani 6,5, R.C. 419,62 euro l'appartamento e particella 426, sub ~~X~~, categoria C6, classe 4, mq 14, R.C. 33,98 euro il garage.*

*Quanto oggetto della superiore vendita viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, ben noto e accettato dalla parte acquirente, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con la comproprietà delle parti comuni dell'edificio, nonché con quanto convenuto nei titoli di provenienza che la parte acquirente dichiara di ben conoscere.*

*Parte venditrice dichiara e garantisce che ulteriori oneri condominiali e qualunque altra spesa di natura condominiale sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione, afferenti alle unità immobiliari in oggetto, deliberati dall'assemblea dei condomini prima della data odierna, sono stati interamente versati. Eventuali pendenze condominiali di qualunque natura esistenti alla data odierna, sono posti interamente a carico di parte venditrice.*

*Parte acquirente si obbliga al pagamento delle spese e degli oneri condominiali a decorrere dalla data odierna.*

Parte venditrice dichiara che le opere di costruzione relativa all'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto sono state realizzate in esecuzione e conformità del **progetto approvato** dalla autorità comunale **il 23/08/1968 (Pratica Edilizia N°191)** e che è stato rilasciato **certificato di abitabilità il 04/03/1972**. Che non esistono opere successive alla costruzione delle unità immobiliari in oggetto per le quali si sarebbe dovuto richiedere la concessione.

Parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà di quanto venduto per esserle pervenuto quanto ai diritti pari a 104/108 indivisi: con l'atto a rogito del Dott. [REDACTED] Notaio di [REDACTED] in data 08/07/2002 repertorio 90150 registrato in Acireale il 25/07/2002 al n.1462, trascritto a Catania il 09/07/2002 al n.20207 di formalità, dai signori:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'unità immobiliare era pervenuta a tutti i sopra menzionati venditori ed all'odierna venditrice per i diritti pari complessivamente ad una metà indivisa, per successione legittima in morte del rispettivo marito e padre signor [REDACTED] (denuncia di successione n. ~~25~~, volume 2652 ufficio registro successioni di Catania del 17/07/1990) ed alla sola signora [REDACTED] in uno con il di lei marito signor [REDACTED] con l'atto, a rogito del Dott. [REDACTED] Notaio in [REDACTED] [REDACTED] il 11/12/1986, repertorio ~~22278~~, registrato ad Acireale il 19/12/1986 al n. ~~488X~~, trascritto a Catania il 12/01/1987 al n. ~~100X~~ di formalità.

Parte venditrice garantisce che quanto venduto è libero da pesi, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Con il suddetto atto quindi, **il debitore compra la piena proprietà** delle unità immobiliare oggetto di pignoramento dalla signora [REDACTED] **nel 2006. Il bene era pervenuto alla parte venditrice con il seguente atto:**

**Atto di Compravendita del 08/07/2002 in Notaio [REDACTED] di [REDACTED] (CT), Repertorio n. 9150 e Rogito n. ~~20000~~, Trascritto il 09/07/2002 ai numeri di registro 2 [REDACTED]**

Si legge nell'atto del 2002 che **vendono i signori:**

- [REDACTED] (vedovo);
- [REDACTED] (coniugato in regime di comunione);
- [REDACTED] (coniugato in regime di separazione);
- [REDACTED] (vedova) che dichiara di intervenire al presente atto sia in proprio che in nome e per conto delle figlie, giusta procura "A" "B" "C" "D" "E":
- [REDACTED] (coniugata in regime di comunione) (procura "A");
- [REDACTED] (coniugata in regime di comunione) (procura "B");
- [REDACTED] (coniugata in regime di comunione) (procura "C");
- [REDACTED] (coniugata in regime di comunione) (procura "D");

- [REDACTED]  
*compra* la signora [REDACTED] (nubile).

I signori [REDACTED]  
[REDACTED] (queste ultime cinque come sopra rappresentate) ciascuno per i propri diritti e solidalmente tra loro, **vendono alla rispettiva figlia e sorella** signora [REDACTED] che accetta e acquista, i diritti di **piena proprietà pari a 104/108 indivisi** (stante che i diritti pari a restanti 4/108 indivisi già appartengono alla stessa parte acquirente) delle seguenti unità immobiliari facenti parte dell'edificio sito nel comune di Tremestieri Etneo via Nuovaluce n.16:

Appartamento sito al quarto piano lato nord-est dell'edificio, composto da tre vani e accessori, confinante nell'insieme a nord con la detta via Nuovaluce, a est con area sovrastante il cortile dell'edificio, a sud con appartamento di proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, a ovest con il vano scala e intercapedine su via Nuovaluce, salvo se altri.

Locale garage posto al piano seminterrato dello stesso edificio, contraddistinto con la lettera "F", confinante nell'insieme a nord e a ovest con altri vani garage di proprietà di [REDACTED], a sud e a est con il cortile dell'edificio, salvo se altri.

Dette unità immobiliari risultano essere distinte al N.C.E.U. del Comune di Tremestieri con foglio 8, rispettivamente: Particella 246, sub ~~X~~ via Nuovaluce 16, piano 4°, categoria A2, classe 4, vani 6,5, R.C. 419,62 oggi euro 440,60 l'appartamento. Particella 246, sub ~~X~~, via Nuovaluce 14, piano 1S, categoria C6, classe 4, mq 14, R.C. 33,98 oggi euro 35,68 il garage.

La vendita delle unità immobiliari in oggetto viene fatta ed accettata con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, pertinenze e dipendenza, accessori e accessioni, servitù attive e passive, se e come sono e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e sono godute e possedute dalla parte venditrice, nulla escluso e eccettuato, ivi compresa la quota proporzionale di comproprietà dei corpi, spazi, impianti, servizi, comuni per legge e stato dei luoghi.

Parte venditrice garantisce la piena e assoluta proprietà delle unità immobiliari in oggetto del presente atto, per esserle pervenute:

- quanto ai diritti di piena proprietà pari alla metà indivisa alla sola [REDACTED] in virtù dell'atto a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 11/12/1986, repertorio ~~X~~, registrato ad Acireale il 19/12/1986 al n. ~~X~~ e trascritto a Catania il 12/01/1987 ai nn. ~~X~~
- quanto ai restanti diritti di piena proprietà pari a 50/108 indivisi ai venditori tutti, in virtù della successione legittima in morte del rispettivo marito e padre signor [REDACTED] e [REDACTED] (denuncia di successione n. ~~X~~, volume ~~X~~ ufficio registro successioni di Catania del 17/07/1990).

Parte venditrice ne garantisce la libertà da ogni peso, vincolo, onere, iscrizione e trascrizione pregiudizievole, diritti di prelazione di terzi, obbligandosi in caso contrario all'evizione come per legge.

Parte venditrice dichiara che l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato realizzato in esecuzione e conformità della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo in data 23/08/1968. Che il relativo certificato di Abitabilità ed Agibilità è stato rilasciato dalla competente autorità comunale in data 04/03/1972 e che, successivamente alla costruzione, relativamente alle unità immobiliari in oggetto, non sono stati apportati interventi edilizi e/o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il preventivo rilascio di autorizzazioni amministrative.

Con il suddetto atto del 2002 quindi, la signora [REDACTED] (prima di vendere gli immobili al debitore nel 2006) aveva ottenuto la piena proprietà dei beni immobili per la quota intera (4/108+104/108) comprando dalla madre e dai fratelli/sorelle le quote indivise pari a 104/108 e sommandole alla quota di 4/108 già in suo possesso.

Dalla relazione notarile allegata al fascicolo, **risulta trascritta l'Accettazione Tacita dell'Eredità:**

[REDACTED] **per successione**  
**legittima al rispettivo padre e coniuge** [REDACTED]  
 [REDACTED] la cui eredità è stata  
 dagli stessi accettata con beneficio d'inventario giusta atto notarile pubblico del 14.10.1989 ai rogiti  
 [REDACTED] (CT), rep. n. ~~3986~~, trascritto il 14.12.1989 ai nn.  
~~4459/4465~~  
 N.b. In riferimento all'atto notarile pubblico del 11.12.2006 ai rogiti del notaio [REDACTED] di  
 [REDACTED] (CT), rep. n. ~~51265/12569~~, sopra citato, è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità  
 del predetto de cuius [REDACTED] da parte degli eredi sopra citati.

L'avvenuta trascrizione dell' Accettazione Tacita di Eredità compare anche nell'elenco sintetico delle formalità, riportate nelle ispezioni ipotecarie fatte dalla sottoscritta in data 20/10/2023, eseguite sulla Ex Particella 426, Sub 20 (appartamento) e Sub38 (garage), come di seguito riportato:

**TRASCRIZIONE del 12/12/2006 - Registro Particolare ~~46305~~ Registro Generale ~~19828~~**  
**Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio ~~51265/12569~~ del 11/12/2006**  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Ai fini della continuità delle trascrizioni, **l'ultimo atto a cui far riferimento è quello del 1986** con cui la signora [REDACTED] (madre della signora [REDACTED]) compra insieme al marito le unità immobiliari oggi oggetto di pignoramento. Trattasi del seguente atto:

**Atto di Compravendita del 11/12/1986 in Notaio [REDACTED] di [REDACTED] (CT), Repertorio n. ~~19246~~ e Raccolta n. ~~3118~~, Trascritto il 12/01/1987 ai numeri di registro 1342/1094.**

Si legge nell'atto del 1986 che: **Vendono** i coniugi [REDACTED] *che dichiarano di essere in regime patrimoniale di comunione legale. Comprano* i coniugi [REDACTED] *che dichiarano di trovarsi in regime patrimoniale di comunione dei beni.*

*I coniugi [REDACTED] congiuntamente e solidalmente con ogni garanzia di legge, per tutti i casi di evizione e molestia, vendono e trasferiscono ai signori coniugi [REDACTED] che congiuntamente e in regime patrimoniale di comunione legale in compra accettano, il seguente immobile:*

*Appartamento di civile abitazione composto di tre camere e sette accessori (sala, ripostiglio, corridoio, cucina, lavanderia, bagno e stanzino) sito al 4° piano, lato nord-est dell'edificio sito nel Comune di Tremestieri Etneo via Nuovaluce n.16, confinante da nord con la via Nuovaluce, da est con area sovrastante il cortile dell'edificio, da sud con appartamento di [REDACTED] e da ovest con il vano scala e intercapedine su via Nuovaluce, salvi più precisi confini. E' compreso nella vendita e costituisce accessorio del predetto appartamento il vano garage contraddistinto con la lettera "F" sito nel piano seminterrato del predetto edificio sito in Tremestieri Etneo via Nuovaluce n.16. Confinante da nord e da ovest con altri vani garage di [REDACTED], da sud e da est con il cortile dell'edificio, salvi più precisi confini.*

In catasto le due unità immobiliari sono riportate alla partita 1670 del N.C.E.U. di Tremestieri Etneo in ditta ai venditori, foglio 8, mappa 426, subalterno **■**, piano 4°, categoria A2, classe 4, vani 6,5, rendita Lire 1417, e mappa 246, subalterno **■**, piano 1S, categoria C6, classe 4, mq 14, rendita Lire 95.

L'immobile è pervenuto alla parte venditrice per acquisto fattone da **■** con atto di compravendita rogato dal Notaio **■** in data 18/05/1972, registrato al n. **■**.

Parte venditrice dichiara che l'edificio di cui le unità immobiliari oggetto di questo atto fanno parte, è stato costruito in conformità alla **licenza edilizia** rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo in data 23/08/1968. I lavori sono stati **iniziati il 07/08/1969** e **ultimati il 03/08/1971**. L'edificio è stato **dichiarato abitabile** con autorizzazione rilasciata dal Sindaco di Tremestieri il 04/03/1972.

Parte venditrice dichiara e garantisce che quanto sopra descritto è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità ed è franco e libero da oneri, servitù, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere, e come tale lo garantisce e trasferisce da oggi stesso alla parte acquirente, con ogni relativo accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente, la quale da oggi stesso subentra in tutti i diritti, azioni e ragioni, inerenti il predetto immobile, assumendone la piena ed esclusiva proprietà e possesso.

Quindi riepilogando, ai fini della continuità delle trascrizioni, possiamo dire che:

1. Il debitore compra l'appartamento ed il garage pignorato **nel 2006** dalla signora **■** per la quota intera 1/1.
2. La signora **■** (che possedeva la quota di 4/108 per successione del padre) compra **nel 2002** le restanti quote della madre e dei fratelli/sorelle (104/108);
3. La signora **■**, insieme alla madre ed ai fratelli /sorelle, avevano infatti ricevuto **nel 1990** le quote indivise del padre **■** (morto il 28/04/1989) per successione legittima.
4. La signora **■** (madre della signora **■**) aveva invece comprato insieme al marito **■** l'intera quota dell'appartamento e del garage **nel 1986** da altri coniugi.
5. Questi ultimi coniugi avevano a loro volta comprato gli immobili **nel 1972**.

Si riporta di seguito la **situazione degli intestati riportata nelle risultanze catastali** (visura storica per immobile eseguita in data 03/07/2023) relative ai beni pignorati:

APPARTAMENTO (piano quarto) **Foglio 8 Particella 1180 Subalterno ■**

GARAGE (piano sottostrada) **Foglio 8 Particella 1180 Subalterno ■**

Entrambi Costituiti al Catasto Fabbricati come **Particella 246** e come tale trasferita nel tempo.

- Dal 11/12/1986 antecedente (e quindi dall'impianto meccanografico del 30/06/1987) il bene risulta intestato ai coniugi **■** con diritto di proprietà di 500/1000 ciascuno.
- Dal 11/12/1986 al 08/07/2002 il bene risulta intestato ai coniugi **■** con diritto di proprietà per 1/2 ciascuno derivante dall'atto del 11/12/1986 rogato dal Notaio **■** di **■** (CT) con Repertorio **■** Registrato ad Acireale il 19/12/1986 al n. **■**, Voltura n. **■** 38 in atti dal 08/11/1989.

- In data 08/07/2002 (compravendita con intestazioni e passaggi da esaminare) il bene risulta ancora intestato a [REDACTED] ma anche alla figlia [REDACTED] con diritto di proprietà da verificare per i genitori e pari a 104/108 per la figlia derivante da atto del 08/07/2002 rogato dal Notaio [REDACTED] (CT), Repertorio [REDACTED], Trascritto a Catania con n. 20207.1/2002 (Pratica n. [REDACTED] in atti dal 08/08/2002).
- Dal 08/07/2002 al 11/12/2006 (con Riserva 1: atti di passaggio intermedi non esistenti) il bene risulta intestato a [REDACTED] con diritto di proprietà pari a 1/1 derivante da atto del 08/07/2002 rogato dal Notaio [REDACTED] (CT), Repertorio 90150, Registrato ad Acireale il 25/07/2002 con n. [REDACTED]. Voltura n. [REDACTED]1/2002 (Pratica n. [REDACTED] in atti dal 25/09/2002).
- Dal 11/12/2006 ad oggi (con Riserva 1: atti di passaggio intermedi non esistenti) il bene risulta intestato al <debitore> con diritto di proprietà pari a 1/1 derivante da atto del 11/12/2006 rogato dal Notaio [REDACTED] (CT), Repertorio [REDACTED], Nota presentata a Catania con Modello Unico n. [REDACTED]6.1/2006 in atti dal 14/12/2006).

## e) Verifica della documentazione prodotta

*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;*

Tra la documentazione prodotta dal creditore procedente, ai fini di un completo accertamento, compaiono nel fascicolo i seguenti atti:

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 21/09/2021;
- Nota di Trascrizione del Pignoramento del 22/10/2021;
- Certificazione Notarile Ipotecaria (senza data);

## f) Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

*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;*

Dagli atti allegati al fascicolo, in particolare da quanto si evince dalla Certificazione Notarile, sugli immobili pignorati gravano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli:

- 1) (\*) **Iscrizione N. ~~XXXXXX~~719 del 09/07/2002** ipoteca volontaria nascente a garanzia di mutuo del 08/07/2002 al rogito del Notaio [REDACTED] (CT), Repertorio n. 90151 a favore di ~~Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.~~ contro la signora [REDACTED] (che vende al <debitore> nel 2006). Per un montante ipotecario di euro 220.000,00 ed un capitale di euro 110.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto l'intera quota in piena proprietà dell'Abitazione di tipo civile (A2) in Tremestieri Etneo (CT) foglio 8, particella 426, sub. ~~XX~~ e del Garage (C6) in Tremestieri Etneo (CT) foglio 8, particella 426, sub. ~~XX~~. (\*)
- 2) **Trascrizione N. ~~XXXXXX~~ del 12/12/2006** ipoteca volontaria nascente a garanzia di mutuo del 11/12/2006 al rogito del Notaio [REDACTED] (CT), Repertorio n. ~~51264112570~~ a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro il <debitore>. Per un montante ipotecario di

euro 360.000,00 ed un capitale di euro 180.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto l'intera quota in piena proprietà dell'Abitazione di tipo civile (A2) in Tremestieri Etneo (CT) foglio 8, particella 426, sub. ~~2~~

- 3) **Trascrizione N. ~~4222222222~~ del 22/10/2021 nascente da verbale di pignoramento immobili del 21/09/2021, Repertorio n. ~~6847~~, emesso dal Tribunale di Catania a favore di ~~SINIA MORTICAGE~~ ~~XXXXPA~~ contro il <debitore>. Avente per oggetto l'intera quota in piena proprietà dell'Abitazione di tipo civile (A2) in Tremestieri Etneo (CT) foglio 8, particella 1180, sub. ~~2~~ e del Garage (C6) in Tremestieri Etneo (CT) foglio 8, particella 1180, sub. ~~3~~**

Poiché la particella che identifica l'edificio in cui ricadono i beni pignorati (appartamento sub. ~~2~~ e garage sub. ~~3~~) ha cambiato nel tempo identificativo catastale (ex part.426 oggi part.1180), sono state eseguite dalla sottoscritta 4 ispezioni ipotecarie, una per ciascun identificativo.

L'ispezione ipotecaria è stata richiesta con l'esclusione delle ipoteche non rinnovate o cancellate e delle trascrizioni non rinnovate, pertanto non vi compare l'ipoteca volontaria del 2002 (\*).

Nelle Ispezioni Ipotecarie eseguite telematicamente dalla sottoscritta in data 20/10/2023, a confronto di quanto già presente in atti e per la verifica di rito, risultano elencate le seguenti Formalità (Trascrizioni o Iscrizioni) Pregiudizievoli:

- 1) Sulla Particella 426 Sub ~~2~~(appartamento):

**ISCRIZIONE del 12/12/2006 - Registro Particolare ~~XXXX~~ Registro Generale ~~79830~~  
Pubblico ufficiale ~~XXXX~~ Repertorio ~~XXXX~~ del 11/12/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

- 2) Sulla Particella 426 Sub ~~3~~(garage):

Nessun Gravame

- 3) Sulla Particella 1180 Sub ~~2~~(appartamento):

**TRASCRIZIONE del 22/10/2021 - Registro Particolare ~~XXXX~~ Registro Generale ~~XXXX~~  
Pubblico ufficiale 80010650879 Repertorio ~~6847~~ del 21/09/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

- 4) Sulla Particella 1180 Sub ~~3~~(garage):

**TRASCRIZIONE del 22/10/2021 - Registro Particolare ~~XXXX~~ Registro Generale ~~XXXX~~  
Pubblico ufficiale 80010650879 Repertorio ~~6847~~ del 21/09/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Quindi le sole iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento sono:

- Trascrizione N. ~~XXXX~~ del 12/12/2006 ipoteca volontaria nascente a garanzia di mutuo**  
Solo sull'appartamento identificato come ex Part 426 Sub. ~~2~~
- Trascrizione N. ~~XXXX~~ del 22/10/2021 nascente da verbale di pignoramento immobili**  
Sull'appartamento identificato come Part 1180 Sub. ~~2~~ e sul garage identificato come Part 1180 Sub. ~~3~~.

Le ispezioni ipotecarie aggiornate e le eventuali note di trascrizione corrispondenti, eseguite dalla sottoscritta, vengono allegate alla presente relazione (*AllegatoB\_Documenti*). L'estrazione copia di tali documenti ha comportato il pagamento dei tributi la cui ricevuta è allegata alla presente relazione (*AllegatoC\_SpeseSostenute*).

## g) Identificazione catastale

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 per il trasferimento del bene in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

Mediante consultazione telematica degli atti catastali corrispondenti ai beni oggetto di pignoramento, sono state richieste le corrispondenti copie dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico, della planimetria catastale e della visura storica per immobile. In relazione alle risultanze dei documenti estratti telematicamente, sono stati inoltre condotti diversi accertamenti, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di eseguire le opportune verifiche. Tali documenti vengono allegati alla presente relazione, (*AllegatoB\_Documenti ed AllegatoA\_ElaboratiGrafici*). L'estrazione copia dei documenti catastali è stata soggetta al pagamento dei tributi indicati nell'allegato corrispondente (*AllegatoC\_SpeseSostenute*).

Dalle risultanze degli accertamenti effettuati, è possibile affermare che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quanto oggi presente nelle visure catastali.

Per quanto riguarda i dati estrapolati dalle risultanze catastali (mappa, visura, elaborato planimetrico e planimetria) se ne riporta di seguito uno stralcio, indicando per ciascuno di essi le difformità eventualmente presenti rispetto agli atti del fascicolo ed allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo. Indicando inoltre, per ogni eventuale difformità, cosa occorre fare per provvedere alla correzione o redazione di quanto sia strettamente necessario, in previsione del trasferimento del bene.

### VISURA CATASTALE

Dalla visura storica eseguita dalla sottoscritta al catasto fabbricati in data 03/07/2023, risultano le informazioni di seguito riportate, che vengono analizzate al fine di trarre utili informazioni sulla storia del bene e sulla sua corretta identificazione, evidenziando eventuali difformità rispetto allo stato dei luoghi.

#### Bene Pignorato

APPARTAMENTO

---

<b>Catasto</b>	Fabbricati
<b>Comune di</b>	Tremestieri Etneo (CT) (Codice L369)
<b>Provincia di</b>	CATANIA
<b>Foglio</b>	8
<b>Particella</b>	1180 (*)
<b>Sub</b>	<del>XX</del>
<b>Categoria</b>	A/2 (abitazione civile)
<b>Classe</b>	4
<b>Consistenza</b>	6,5 vani
<b>Superficie Catastale</b>	Totale: 122 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 117 m <sup>2</sup>
<b>Rendita</b>	Euro 419,62
<b>Indirizzo</b>	Via Nuovaluce 16, piano 4

#### Bene Pignorato

GARAGE

---

<b>Catasto</b>	Fabbricati
<b>Comune di</b>	Tremestieri Etneo (CT) (Codice L369)
<b>Provincia di</b>	CATANIA
<b>Foglio</b>	8
<b>Particella</b>	1180 (*)



<b>Sub</b>	<b>XX</b>
<b>Categoria</b>	C/6 (stalle scuderie rimesse autorimesse)
<b>Classe</b>	4
<b>Consistenza</b>	14 m <sup>2</sup>
<b>Superficie Catastale</b>	Totale: 14 m <sup>2</sup>
<b>Rendita</b>	Euro 33,98
<b>Indirizzo</b>	Via Nuovaluce 14, piano S1

(\*) Entrambi i beni pignorati, oggi identificati con la particelle 1180, **derivano dalla precedente particella 426** che è stata soppressa per allineamento mappe con variazione dell'identificativo catastale del 21/06/2013.

I dati catastali riportati in Visura risultano coerenti con lo stato dei luoghi e come già anticipato, corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile ipocatastale allegata al fascicolo.

### ESTRATTO DI MAPPA

Sempre alla data del 03/07/2023, mediante il sistema informatico dell' Ufficio dell'Agenzia del Territorio, è stata richiesta copia dell'estratto di mappa catastale relativo al foglio di mappa 8 del Comune di Tremestieri Etneo (CT) in corrispondenza della particella catastale 1180, che ospita i beni pignorati (sub XXXXXXXXXX).

In questo documento è possibile vedere come la particella di terreno che circonda l'edificio condominiale, inserito in mappa, è graffato all'edificio stesso e ne costituisce pertanto corte esterna di pertinenza.

### ELABORATO PLANIMETRICO

L'elaborato planimetrico è un altro utile documento catastale che viene redatto, in occasione di una nuova costruzione o della variazione di un elaborato già esistente, quando si è in presenza di più unità immobiliari e di beni comuni, censibili o non censibili, a dette unità. Nella rappresentazione grafica di tale documento viene riportata la sagoma dell'intero edificio e vengono indicate (con il numero di subalterno corrispondente) tutte le unità immobiliari e le aree comuni facenti parte di quella particella catastale. All'elaborato planimetrico viene allegato l'elenco dei subalterni che vi sono rappresentati, contenente informazioni sulla destinazione d'uso e l'ubicazione di ciascuno di essi all'interno del fabbricato.

Nel caso in esame, i beni pignorati fanno parte di un edificio condominiale in cui si trovano più unità immobiliari che condividono il vano scala, l'androne di ingresso e il cortile esterno che perimetra l'edificio e che consente l'accesso ai garage posti al piano sottostrada, tuttavia **l'elaborato planimetrico è assente**.

### PLANIMETRIA CATASTALE

Mediante consultazione telematica eseguita in data 03/07/2023, presso l'Agenzia del Territorio, è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale corrispondente ai dati che identificano, al Catasto Fabbricati del comune di appartenenza, i fabbricati oggetto di stima (appartamento e garage).

La **Planimetria Catastale** di entrambi i beni **risale al 07/04/1972** ed è una planimetria di costituzione, unica planimetria presente in atti.

Dal confronto tra quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale e quanto riscontrato sui luoghi durante il sopralluogo, **non emergono differenze** di carattere interno e/o esterno.

**Bene Pignorato**

## APPARTAMENTO

Con riferimento alla planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata con il **subalterno** **■**, possiamo subito verificare che nella stessa viene rappresentato un **appartamento sito al quarto piano con altezza utile interna di 3m.**

Descrizione di quanto rappresentato nella planimetria catastale:

Viene rappresentata una unità immobiliare avente accesso dal **vano scala condominiale** interno all'edificio, **dotato di ascensore**. L'appartamento, sito al quarto piano, è posizionato sullo spigolo nord – est dell'edificio e confina con spazi liberi su tre lati (nord-est-ovest) mentre confina con vano scala condominiale ed altra unità immobiliare sul lato sud-ovest. L'appartamento è composto da un **ingresso**, un **ripostiglio**, un **corridoio**, una **cucina**, un **bagno**, una **lavanderia**, e **quattro camere**. Sono presenti **quattro balconi**, uno esposto a nord sulla via Nuovaluce, uno esposto a ovest su spazio esterno condominiale posto sopra l'androne di ingresso, due balconi esposti a est su spazio esterno condominiale posto al piano sottostrada.

Dal vano scala si accede direttamente su un ingresso, a destra del quale si apre la porta del ripostiglio, di fronte all'ingresso ci sono due porte, una conduce al corridoio ed una direttamente alla prima camera. Questa camera è dotata di porta esterna su un balcone privato esposto a est che condivide con la camera adiacente. Dal corridoio, posto al centro dell'abitazione, è possibile raggiungere le altre stanze che si aprono sui due lati dello stesso. Percorrendo il corridoio, subito a destra troviamo la seconda camera, dotata di finestra e porta esterna che affaccia sul balconcino a est condiviso con la prima camera, continuando troviamo la terza camera, anch'essa dotata di porta esterna su un altro balcone esposto a est e di sua esclusiva pertinenza. Sulla sinistra del corridoio troviamo invece la cucina dotata di porta esterna con affaccio sul balcone di pertinenza esclusiva esposto a ovest. Proseguendo lungo il corridoio (che svolta a sinistra) troviamo infine il bagno con finestra esposta a nord, e la quarta ed ultima camera con porta esterna che affaccia sul balcone esposto a nord lato strada. Infine al termine del corridoio si trova la lavanderia con finestra esposta a ovest.

Descrizione di quanto riscontrato sui luoghi (rispetto a quanto rappresentato in planimetria)

L'unità immobiliare trovata sui luoghi è un appartamento posto al quarto piano (ascensorato), con accesso dal vano scala condominiale, composto da un **ingresso**, un **ripostiglio**, un **corridoio**, una **cucina**, un **bagno**, una **lavanderia** e **quattro camere** (un soggiorno, due camere da letto, una cameretta). Sono presenti **quattro balconi**.

La disposizione delle camere con infissi interni ed esterni e dei balconi, riscontrata sui luoghi, coincide con quanto riportato in planimetria. La prima camera è adibita a letto, la seconda camera è usata come soggiorno, la terza camera è adibita a letto, la quarta e ultima camera, più piccola, è adibita a letto.

***Difformità riscontrate tra Planimetria Catastale e Stato dei Luoghi***

NESSUNA

Ai fini della vendita NON è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, che risulta conforme. Si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente relazione (*Allegato A\_Elaborati Grafici*) per meglio individuare su planimetria quanto descritto.

**Bene Pignorato**

GARAGE

Con riferimento alla planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata con il **subalterno** **■**, possiamo subito verificare che nella stessa viene rappresentato un **garage sito al piano sottostrada con altezza utile interna di 4,50m**.

Descrizione di quanto rappresentato nella planimetria catastale:

Viene rappresentato un **locale rettangolare** avente accesso dalla corsia condominiale esterna. Il garage, sito al piano sottostrada, è posizionato sullo spigolo sud – est dell'edificio e confina con la corsia di manovra condominiale sui lati sud ed est, mentre confina con altri locali garage sui lati nord e ovest.

Descrizione di quanto riscontrato sui luoghi (rispetto a quanto rappresentato in planimetria)

Il garage riscontrato sui luoghi è un locale rettangolare posto al piano sottostrada, con accesso esterno dalla corsia condominiale. La posizione, l'accesso, i confini e l'altezza interna coincidono con quanto riportato in planimetria.

***Difformità riscontrate tra Planimetria Catastale e Stato dei Luoghi***

Le dimensioni interne del garage, misurate sui luoghi durante le operazioni di rilievo, sono tali che la superficie interna di rilievo è pari a 15 mq invece di 14 mq indicata in catasto.

**h) Indicazione della destinazione urbanistica**

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

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un edificio condominiale edificato sul lotto di terreno identificato in catasto con foglio di mappa 8 e particella 1180. Oggi la suddetta particella di terreno ricade all'interno della **Zona B1 del Piano Regolatore Generale** attualmente vigente e rielaborato nel 2016. Trattasi di una **Zona di Completamento** in cui sono ammessi edifici per civili abitazioni, uffici privati, studi professionali, negozi, botteghe, magazzini, case di cura, cinema e teatri, ma dove non sono ammessi laboratori artigianali.

Lo stralcio della tavola di PRG viene allegato alla presente relazione nella tavola relativa all'inquadramento territoriale (*Allagato A\_Elaborati Grafici*).

**i) Accertamento della regolarità urbanistica**

*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;*

**EPOCA DELLA COSTRUZIONE**

Il fabbricato, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato **edificato nel 1969**.

**PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI**

Come si evince dalla lettura degli atti di provenienza dell'immobile (in particolare dall'atto di vendita del 1986) la parte venditrice dichiara che l'immobile è stato costruito in conformità alla **licenza edilizia del 1968** e che i lavori hanno avuto inizio il 07/08/1969 e sono stati ultimati il 03/08/1971.

L'edificio ha ottenuto la **licenza d'uso nel 1972** dal Prefetto di Catania per le opere in cemento armato e poi è stato **dichiarato abitabile nel 1972** con autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Tremestieri Etneo.

L'edificio è quindi dotato dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- ❖ **Licenza Edilizia** del 23/08/1968 (**Pratica Edilizia N°** ~~XXXX~~);
- ❖ **Licenza D'Uso** del 22/01/1972;
- ❖ **Abitabilità** del 04/03/1972.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile, con PEC del 17/07/2023 viene fatta richiesta di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tremestieri Etneo. Contattato l'ufficio, viene preso appuntamento per giorno 26/10/2023, in modo da poter prendere visione della cartella contenente tutti i documenti tecnici ed amministrativi riguardante l'immobile condominiale dove si trovano i beni di proprietà del debitore, consentendo l'estrazione in copia di alcuni dei documenti visionati, con conseguente pagamento dei diritti di segreteria richiesti.

Non sono presenti al comune, a nome del proprietario/debitore, altre pratiche edilizie inerenti le unità immobiliari pignorate, per lavori eseguiti in epoca successiva al progetto originario e assentiti con altri titoli edilizi, oppure istanze di condono per opere eseguite in assenza o difformità rispetto al progetto originariamente presentato.

Le PEC di richiesta accesso agli atti ed alcuni documenti di progetto vengono allegati alla presente relazione (*AllegatoB\_Documenti*). L'estrazione copia dei documenti è stata soggetta al pagamento dei tributi indicati nell'allegato corrispondente (*AllegatoC\_SpeseSostenute*).

### **PROGETTO AUTORIZZATO**

Durante l'accesso agli atti è stato possibile visionare il progetto, allegato alla Licenza Edilizia e quindi approvato dalla commissione edilizia, consistente in una unica tavola grafica in cui viene rappresentato l'edificio condominiale.

Oltre alla pianta del piano terra e del piano seminterrato, viene fornita una **Pianta del Piano Tipo** nel quale sono rappresentati i quattro appartamenti per piano identificati con le lettere A B C D.

L'**appartamento** pignorato, di proprietà del debitore, sito al quarto piano e posizionato sul lato nord-est del palazzo, guardando la planimetria di progetto è posto in basso a sinistra del vano scala, ed è identificato nel progetto con l'**Appartamento Tipo A**.

Questo appartamento, riportato nelle tavole di progetto, è costituito da un **ingresso**, con annesso **ripostiglio**, un **corridoio** centrale, un **salotto**, una sala da **pranzo**, una **camera** da letto, una **cameretta**, una **cucina**, un **bagno**, una **lavanderia**. Sono presenti **quattro balconi**.

Le tavole di progetto del **Piano Seminterrato** e cantinato invece non risultano aggiornate rispetto a quanto autorizzato a fine lavori con l'abitabilità, per cui si farà riferimento alla descrizione dei locali ivi riportata al fine di verificarne la regolarità di quanto presente ai suddetti piani.

Il **garage** pignorato, di proprietà del debitore, sito al piano sottostrada è posizionato sul lato sud-est del palazzo e come indicato negli atti autorizzativi è uno dei 15 garage presenti al piano.

### **PLANIMETRIA CATASTALE**

La planimetria catastale di entrambi i beni (appartamento e garage) attualmente presente in atti, rappresenta per entrambi una planimetria di prima catastazione redatta in data 07/04/1972.

L'**appartamento**, riportato nella planimetria catastale, è costituito da un **ingresso**, con annesso **ripostiglio**, un **corridoio** centrale, **quattro vani**, una **cucina**, un **bagno**, una **lavanderia**. Sono presenti **quattro balconi**.

In planimetria, come è solito fare durante una catastazione, non viene indicata la destinazione d'uso delle camere ma vengono solo indicati gli accessori (ingresso, ripostiglio, cucina, bagno e lavanderia).

Rispetto al progetto autorizzato, la planimetria catastale dell' appartamento risulta conforme perché riporta la medesima distribuzione interna dei locali, delle porte interne, degli infissi esterni e dei balconi.

Il **garage**, riportato nella planimetria catastale, è posizionato sul lato sud-est del palazzo, e **confina su due lati con un altro garage** (a nord e a ovest) mentre risulta libero sugli altri due lati (sud ed est), dove confina con lo spazio esterno di manovra condominiale. Il garage, riportato nel catastale, occupa la porzione est dell'intera superficie disponibile su quel lato del fabbricato.

Rispetto al progetto autorizzato (come confronto con la tavola grafica) la planimetria catastale del garage è più piccola.

### **STATO DEI LUOGHI**

Dallo studio degli atti è stato possibile verificare che, quanto riscontrato sui luoghi durante il sopralluogo del 10/08/2023, risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale, sia per l'appartamento che per il garage.

Rispetto al progetto autorizzato, lo stato dei luoghi dell' appartamento risulta conforme perché riporta la medesima distribuzione interna dei locali, delle porte interne, degli infissi esterni e dei balconi. Unica differenza non sostanziale è l'utilizzo che attualmente viene fatto della prima camera (quella con accesso diretto dall'ingresso), oggi usata come camera da letto, in progetto prevista come salotto.

Rispetto al progetto autorizzato (come confronto con la tavola grafica) lo stato dei luoghi del garage è più piccolo.

### **RISPONDENZA ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO**

Nelle tavole allegate al progetto dell'intero edificio (risalente al 1968) sembra che al piano terra e sottostrada, la distribuzione di alcuni locali, con le rispettive aperture esterne sui prospetti, non coincide con quanto riscontrato sui luoghi durante il sopralluogo. Questa discrepanza si ritrova anche confrontando la tavola di progetto del piano sottostrada presente agli atti, con quanto indicato nel certificato di abitabilità (risalente al 04/03/1972) che al piano seminterrato riscontrava: un locale portineria, due uffici, 15 garage e un locale caldaia.

Manca negli atti del fascicolo, visionati presso l'ufficio urbanistica, e relative all'intero edificio, un documento (ovvero una tavola grafica aggiornata) che attesti l'avvenuta variazione della distribuzione interna ed esterna dei locali situati al piano terra ed al piano sottostrada, per come descritti nell'abitabilità e riscontrati sui luoghi.

Tuttavia **nella abitabilità viene dichiarato che l'edificio di nuova costruzione è stato eseguito in conformità al progetto approvato** in data 23/08/1968. Pertanto si deve assumere che **le variazioni intervenute nel corso dei lavori siano state assentite con l'abitabilità stessa a fine lavori**.

Per le variazioni che invece sono state fatte in epoca successiva alla licenza edilizia ed alla sua abitabilità, a cura del singolo proprietario interessato dalle relative modifiche, questo in sede di perizia non può essere verificato, trattandosi di proprietà private di altre ditte esterne alla procedura.

Volendo focalizzare l'attenzione alle sole unità immobiliari oggetto di perizia, possiamo quindi affermare che, rispetto al progetto autorizzato, l'appartamento risulta pienamente conforme.

Per il garage invece la situazione è leggermente diversa, perché è vero che rispetto al disegno di progetto oggi il **garage è più piccolo**, ma è anche vero che lo stesso è **così dall'epoca della sua costruzione, della sua prima catastazione e della abitabilità e della sua prima alienazione, ovvero dal 1972**. Nessuna modifica è subentrata nello stesso dopo il 1972.

Ricordiamo inoltre che il costruttore ██████████ in qualità anche di primo proprietario dei beni costruiti, ha venduto in data 18/05/1972 ai coniugi ██████████ il garage identificato all'epoca con la particella 426 sub 8, identificandolo nell'atto come un garage "confinante da nord e da ovest con altri vani garage di proprietà di ██████████". In questo primo atto di proprietà viene poi dichiarato che "l'edificio è stato costruito in conformità alla licenza edilizia e dichiarato abitabile".

## j) Verifica presupposti di sanatoria

---

*in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell' art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere*

---

Come abbiamo visto, l'edificio che ospita l'appartamento ed il garage pignorato, è dotato di titolo edilizio e **non è abusivo**, inoltre è dotato del certificato di abitabilità. All'interno delle unità immobiliari oggetto di perizia (appartamento e garage), successivamente ai suddetti titoli edilizi **NON sono state eseguite opere senza titolo**, che o corre regolarizzare.

## k) Abusi Sanabili

---

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

---

### ❖ Condizioni previste dall' art.40 comma 6 della Legge 47/85

Ai sensi dell' art.40 comma 6 della Legge 47/85, nel caso in cui il bene si trovi nelle condizioni di sanabilità di cui al suo capo IV (ovvero opere ultimate entro il 15/10/1983 poi divenute entro il 31/03/2003 a seguito della entrata in vigore della Legge 326 del 24/11/2003), e qualora sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata, entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni del credito siano antecedenti all'entrata in vigore della legge (il cui ultimo riferimento diventa il 24/11/2003).

NEL CASO IN ESAME:

- *Le opere difformi sono state ultimate entro il 31/03/2003?*

**Non ci sono opere difformi all'interno delle unità pignorate.**

- *Le ragioni del credito sono antecedenti al 21/11/2003?*

Le ragioni del credito del debitore risalgono al 2021 (anno del precetto e del pignoramento).

In merito alle condizioni sopra richieste possiamo quindi affermare che, se ci fossero opere difformi dal progetto, le stesse non ricadrebbero comunque nelle condizioni previste dall' art.40 comma 6 della Legge 47/85.

### ❖ Condizioni previste dall' art.46 comma 5 del D.P.R. 380/2001

Ai sensi dell' art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, nell'ambito di atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, sarà possibile presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

In caso di interventi realizzati in assenza o in difformità rispetto al Permesso di Costruire (PdC) o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire (SCIA Alternativa al PdC) di cui all' *art.23 del DPR 380/2001*, le condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria sono quelle dell' *art.36 del DPR 380/2001 (Accertamento di Conformità)*.

In caso invece di interventi realizzati in assenza o in difformità rispetto ad una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) di cui all' *art.22 del DPR 380/2001*, le condizioni previste per la sanatoria sono quelle dell' *art.37 del DPR 380/2001 (SCIA in sanatoria)*.

In entrambi i casi per ottenere la sanatoria dell'intervento occorre verificare che l'intervento realizzato risulta conforme allo strumento urbanistico ed edilizio vigente sia al momento della presentazione della domanda.

NEL CASO IN ESAME:

- *Il bene si trova nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria?*

**Non ci sono opere difformi all'interno delle unità pignorate.**

#### ❖ *Condizioni previste dal D.L. 269/2003*

Ai sensi del *DL 269 del 30/09/2003* (convertito con modifiche nella *Legge 326 del 24/11/2003*), il calcolo dell'oblazione e della anticipazione degli oneri concessori, da pagare per ottenere il rilascio della sanatoria ai sensi della *Legge 47/1985*, viene fatta secondo le tabelle riportate nell' Allegato 1 della suddetta norma. Invece per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui al DPR 380/2001, il calcolo delle oblazioni sarà fatto con riferimento alle disposizioni del DPR 380/2001 come recepito in Sicilia con la L.R. 16/2016 e successiva L.R. 23/2021.

Per opere sanabili mediante "**Accertamento di Conformità**", ai sensi dell' *art. 36 del DPR 380/2001*, al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria sarà necessario pagare al Comune, a titolo di **oblazione**, un **contributo sul costo di costruzione in misura doppia** (o standard nel caso di gratuità dell'opera). Tale contributo di costruzione, nel caso di interventi eseguiti su edifici esistenti, va valutato in relazione al costo degli interventi eseguiti e quindi in base al progetto presentato ed al computo metrico estimativo allegato (non valutabile in seno alla presente perizia).

NEL CASO IN ESAME:

**Non ci sono opere difformi all'interno delle unità pignorate.**

## **L) ABUSI NON SANABILI**

---

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

---

L'immobile che ospita l'unità immobiliare pignorata non è abusivo. **Non ci sono opere difformi all'interno delle unità pignorate.**

## **m) Esistenza di formalità vincoli e oneri non cancellabili**

---

*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*

---

Le formalità che restano a carico dell'acquirente possono essere ad esempio: atti costitutivi di servitù, pesi o limitazioni d'uso del bene, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, vincoli connessi con il carattere storico-artistico del bene, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene, costituzioni di

fondi patrimoniali, atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene, contratti di locazione trascritti prima del pignoramento quindi opponibili al creditore, provvedimenti trascritti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, convenzioni matrimoniali.

Dagli accertamenti condotti e dalla lettura dei passaggi di proprietà del bene, **non si riscontrano** servitù o limitazioni d'uso, vincoli oppure oneri, gravanti sul bene oggetto di stima, che possano restare a carico dell'acquirente dopo la vendita del bene.

## n) Esistenza di formalità vincoli e oneri cancellabili

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

Relativamente a formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene oggetto di stima che possono essere cancellate con la vendita del bene, risultando non opponibili all'acquirente, **si riscontrano** quelli pregiudizievoli già indicate al paragrafo corrispondente, ed emergenti dalla ispezione ipotecaria del 20/10/2023, che qui si riportano sinteticamente.

Vanno cancellate le seguenti formalità:

- 1) **Trascrizione N. ██████████ del 12/12/2006** ipoteca volontaria nascente a garanzia di mutuo: solo sull'appartamento (identificato come ex particella 426 sub.20).
- 2) **Trascrizione N. ██████████ del 22/10/2021** verbale di pignoramento immobili: sull'appartamento (particella 1180 sub.██) e sul garage (particella 1180 sub.██)

## o) Esistenza di censo livello o uso civico

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

Per poter rispondere a tale quesito occorre innanzitutto specificare, anche sinteticamente, cosa si intenda per censo, livello e uso civico. A tale fine si definisce **concedente** il titolare di un "diritto al dominio diretto" quale **proprietario di un fondo** (terreno o edificio) che viene concesso in uso ad un **utilista** titolare del "diritto al dominio utile", il quale si impegna a mantenerlo e migliorarlo, anche sotto pagamento di un canone.

### ⊙ Censo

La definizione di Censo ci riporta al concetto di un bene soggetto al pagamento di un tributo. Il censo può considerarsi il canone da pagare annualmente al proprietario di un fondo o di un fabbricato per goderne l'utilizzo.

### ⊙ Livello o Enfiteusi

Possono essere assimilabili allo stesso tipo di vincolo che consiste nel diritto di godere di un fondo altrui con l'obbligo di migliorarlo e di pagare al concedente un canone periodico (censo). In questo caso l'utilista viene detto "enfiteuta" o "livellario".

L'utilista ha "**diritto di affrancazione**" sul bene che gli è stato concesso in uso, ovvero ha il diritto di diventare proprietario del fondo o dell'immobile, mediante il pagamento di una somma di denaro a favore del condente. Questo diritto ha prevalenza su quello del concedente e questo ultimo non vi si può opporre.

Il concedente ha "**diritto di chiedere la devoluzione del bene**" ovvero l'estinzione di tali vincoli e la restituzione del fondo, nel caso in cui l'utilista deteriora o non mantiene il bene o sia in difetto con il pagamento del canone pattuito.



Tali diritti oltre che per affrancazione e devoluzione si estinguono per decorso dei termini (se tali vincoli sono temporanei) o per prescrizione (ovvero se l'utilista non ha usato il bene per vent'anni).

Questi vincoli, che sono oggi pressoché caduti in disuso, qualora accertati, sarebbero tuttavia opponibili all'acquirente, perché se il "**diritto dell'enfiteuta o livellario**" può andare in prescrizione (*art. 970 c.c.*), non si prescrive il "**diritto del concedente**" (*ex art. 948 c.c.*) in quanto tale diritto è un diritto di proprietà. Pertanto se per più di vent'anni l'enfiteuta/livellario (o i suoi eredi o aventi causa) hanno continuato a possedere il fondo, senza pagare il canone, il diritto del concedente di ricevere il canone non si prescrive, trattandosi di una facoltà perpetua inerente il suo diritto di proprietà, e ciò non basta a rendere usucapibile il fondo da parte dell' enfiteuta/livellario.

Se risulta possibile l'acquisto del "diritto del concedente" (liberamente trasferibile senza consenso del livellario), col quale viene trasferito anche il diritto di percepire il canone, il nuovo concedente sarà comunque esposto al pericolo di affrancazione del bene a cui non può opporsi.

### ⊙ Usi Civici

Qualora i diritti di enfiteusi o livellari sono "**diritti costituiti a favore di amministrazioni comunali o associazioni agrarie**" o ancora di un "ente ecclesiastico" la norma che disciplina tali rapporti è la *Legge n.1766 del 1927*.

*In questi casi il livello o l'enfiteusi deve considerarsi ancora sussistente e per liberare i fondi da tale vincolo occorrerà un atto di affrancazione. Senza affrancazione la legge prevede l'inalienabilità dei fondi, a pena nullità degli atti.*

**Nell'ambito dell'esecuzione forzata** occorre inoltre distinguere:

- **esecuzione forzata del diritto di enfiteusi:** quando si richiede di alienare il solo diritto di enfiteusi o livello, occorre segnalare tale peso nel relativo avviso di vendita ai soli fini della valutazione del valore del bene.
- **esecuzione forzata del diritto di proprietà:** quando si richiede di alienare la piena proprietà di un concedente, in presenza di un livello, occorre segnalare tale peso tra le formalità pregiudizievoli, indicando che lo stesso non potrà essere cancellato in forza del decreto di trasferimento. Qualora venga alienata la piena proprietà derivante da un usucapione non accertata a favore del titolare del dominio utile (ovvero l'enfiteuta/livellario) resterà in atti una discontinuità tra le trascrizioni.

Inoltre possono verificarsi diversi casi :

**a)** il livello non emerge dagli atti catastali e si procede alla vendita forzata del diritto di piena proprietà;

**b)** il livello emerge dagli atti catastali e si procede alla vendita forzata del diritto di enfiteusi;

Nei primi due casi, verificata la corrispondenza tra atto catastale e titolo di proprietà, non dovrebbero sorgere problemi.

**c)** il livello non emerge dagli atti catastali ma si procede alla vendita forzata del diritto di enfiteusi, perché questo diritto emerge dai titoli trascritti. In questo caso la posizione catastale potrà essere aggiornata mediante presentazione all'Agenzia del Territorio di apposita documentazione attestante la presenza del vincolo.

**d)** il livello emerge dagli atti catastali e si procede alla vendita forzata del diritto di proprietà. E' questo il caso in cui l'esecutato, anteriormente al ventennio, aveva acquistato la proprietà gravata da livello ma in base ad altri elementi si giunga alla conclusione che ci possa essere comunque l'alienazione della proprietà. La voltura catastale del bene verrà fatta "con riserva", in quanto non vi è concordanza tra la ditta iscritta in catasto e quella dalla quale si effettua il trasferimento, allegando dichiarazione autentica della parte cedente.

*Recuperare informazioni relative al sussistere di tali di diritti e/o vincoli, appare dunque alquanto complicato, a meno di non imbattersi in certificati catastali ove permane ancora la corrispondente annotazione apposta in sede di trasferimento del bene. Allo stesso modo, non è possibile trovare informazioni in merito, a meno di non imbattersi in vecchi atti di provenienza o in visure ipotecarie con indicate ipoteche ultraventennali mai rinnovate a garanzia del pagamento dei canoni.*

#### NEL CASO IN ESAME

Sulla base delle considerazioni appena fatte, relativamente al bene oggetto di stima, di cui alla presente relazione, possiamo quindi affermare che:

- dallo studio degli atti del fascicolo, si conferma che l'esecuzione forzata non ha colpito un mero diritto di enfiteusi, ma l'oggetto del trasferimento è il diritto di proprietà del bene pignorato (appartamento e garage).
- dalla consultazione dei titoli di proprietà, risalenti fino alla prima alienazione del bene da parte del costruttore, risulta che il bene sia stato trasferito ogni volta dalla parte venditrice, con garanzia della piena proprietà, disponibilità e sua libertà da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, e questo escluderebbe la presenza di un vincolo di enfiteusi o livello.
- a conferma di ciò si verifica che dagli atti catastali ed ipotecari, non emerge indicazione alcuna della presenza di livelli o usi civici gravanti sul bene, quali annotazioni iscritte in visura.
- inoltre il bene pignorato, consistente in un appartamento ed un garage, facenti parte di un edificio plurifamiliare, è stato realizzato a seguito del rilascio di un titolo autorizzativo concesso dal comune di appartenenza. Questo esclude o annullerebbe qualsivoglia possibile uso civico gravante sul fondo originario, ammesso che ci fosse mai stato, per effetto dell'avvenuta interversione del possesso in forza dell' *art.1164 c.c.* che ne giustifichi un eventuale rientro nel pieno possesso per usucapione.

### p) Spese Condominiali

---

*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 relativi al bene pignorato*

---

Le unità immobiliari oggetto di perizia, e quindi soggette a pignoramento, sono un appartamento sito al quarto piano ed un garage sito al piano sottostante, facenti parte di un edificio condominiale dove si trovano altre unità immobiliari.

Gli appartamenti condividono la corte esterna che circonda l'edificio, l'androne di ingresso ed il vano scala che consente l'accesso sia alle abitazioni che ai garage. **L'edificio è costituito in condominio**, pertanto le unità immobiliari sono soggette al pagamento delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative alle parti comuni, per la quota spettante a ciascun immobile secondo le tabelle millesimali.

Tali costi gravano sul bene e resteranno a carico dell'acquirente come di seguito riportato.

In caso di immobile pignorato, il debitore, quale proprietario dell'immobile, è tenuto al pagamento delle spese comuni/condominiali calcolate a suo carico in base alle tabelle millesimali (o altri accordi tra le parti) fino all'avvenuto trasferimento del bene.

L'acquirente sarà onerato, in maniera solidale con il proprietario del bene pignorato, del pagamento dei debiti maturati verso il condominio (costituito o meno) nell'anno precedente ed in quello nel corso del quale avviene la vendita. Facendo riferimento non tanto all'anno solare bensì all'anno contabile del bilancio comune, ovvero per le spese preventivate ed approvate, oppure maturate e rendicontate, negli ultimi bilanci vigenti alla data del trasferimento

dell'immobile. Con la possibilità di rivalsa per il recupero delle somme che l'aggiudicatario del bene è chiamato a pagare.

Nel caso in esame, la sottoscritta con pec del 14/09/2023 ha trasmesso all'amministratore protempore del condominio di Via Nuovaluce 16, una richiesta di informazioni di carattere condominiale, con riferimento agli immobili pignorati (appartamento e garage) in ditta al debitore. I riferimenti ed i contatti dell'amministratore erano affissi sul portone di ingresso dell'edificio al civico n.16.

L'amministratore ha risposto con sua del 17/10/2023 inoltrando un elenco degli **oneri ancora da pagare a carico dell'appartamento e del garage**, nella loro totalità perchè accorparti all'interno degli stessi millesimi di proprietà, in ditta al debitore. Di seguito si riporta lo stralcio del conteggio condominiale fornito dall'amministratore.

---

**Trasmetto di seguito situazione oneri condominiali a debito, le tabelle millesimali attuali prevedono l'accorpamento di garage e appartamento, pertanto gli importi di seguito elencati fanno riferimento ad entrambe le unità:**

- Conguaglio anno 2021	Euro	11.005,75
- Quote trimestrali ordinarie 2022 euro 114,00 x 4	Euro	456,00
- Quote trimestrali ordinarie 2023 euro 114,00 x 4	Euro	456,00
- Quota straordinaria studio fattibilità eco sima bonus 30/11/2022	Euro	208,00
- Quota straordinaria lavori urgenti indifferibili Cornicioni 15/01/2023	Euro	296,00
- Quota straordinaria lavori urgenti indifferibili Muro 15/03/2023	Euro	291,00

---

Le pec e i documenti trasmessi sono allegati alla presente relazione (*AllegatoB\_Documenti*).

## q) Accertamento della attuale occupazione del bene

---

*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).*

---

Durante il sopralluogo eseguito il 10/08/2023 è stato possibile constatare che i beni pignorati, nello specifico l'appartamento sito al quarto piano ma anche il garage sito al piano sottostrada, sono **attualmente occupati da terzi senza titolo**.

All'interno delle suddette unità immobiliari durante le fasi di rilievo, erano infatti presenti tre persone (padre e due figli adulti) che ivi abitavano l'appartamento ed usavano il garage. Questi mi hanno permesso di eseguire il sopralluogo. I genitori del debitore, che sono venuti all'appuntamento al posto figlio per farmi accedere ai luoghi, hanno infatti comunicato alla sottoscritta che l'appartamento ed il garage del figlio erano occupati da questi signori da anni ma ormai senza un contratto di locazione.

Di quanto riscontrato se ne è data comunicazione via pec al creditore, ed in data 14/09/2023 la stessa è stata depositata nel fascicolo telematico per la presa visione del Giudice, al fine della nomina di un Custode.

La suddetta comunicazione si allega in copia alla presente relazione (*AllegatoB\_Documenti*).

## r) Descrizione del bene pignorato

---

*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;*

#### ❖ *Descrizione del Contesto*

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un **edificio condominiale** sito a **Tremestieri Etneo (CT)** in **Via Nuovaluce n. 14-16**. L'edificio è situato nella porzione del comune, distaccata dal resto del centro cittadino, denominata "**Frazione Canalicchio**".

Questa frazione pur essendo distante circa 6 km dal centro del comune risulta comunque ben collegata ad esso ed ai comuni limitrofi e ben servita. L'edificio infatti si trova all'inizio di Via Nuovaluce ed è facilmente raggiungibile dalla via Madonna di Fatima (a nord), dalla via Pietra dell'Ova (a sud), o dalla via Carnazza (a est). Percorrendo la via Nuovaluce verso est (la strada ha un solo senso di marcia) si arriva ad un incrocio dove, proseguendo verso est inizia la via Sgroppillo, mentre scendendo verso sud ci si ricongiunge alla circonvallazione. L'edificio è vicino all'imbocco del Viale Mediterraneo che consente di raggiungere il centro di Catania in pochi minuti.

Nella zona sono presenti edifici residenziali plurifamiliari in condominio con spazi esterni di pertinenza tra ciascun fabbricato che rendono la zona abbastanza ariosa e luminosa. La zona inoltre è **ricca di attività commerciali e servizi di prima necessità** (macelleria, panificio, fruttivendolo, pasticceria, giornalaio, tabaccaio, fiorista, parrucchiere...). Nelle vicinanze sono presenti anche **due supermercati** (Penny Market ed Eurospin), un distributore di benzina, e tanto altro. Il contesto risulta molto gradevole perché distante quanto basta dal centro cittadino, ma vicinissimo ad esso per ogni necessità, riccamente fornito di servizi e collegamenti.

#### ❖ *Descrizione dell'Edificio*

L'edificio che ospita le unità immobiliari pignorate (appartamento e garage) è un **palazzo di sei piani terra** che ospita più unità immobiliari, tra appartamenti per civile abitazione, garage siti al piano sottostrada, e botteghe site al piano terra con accesso diretto ed autonomo dalla via Nuovaluce. L'edificio è **costituito in condominio**.

Il palazzo è identificato in Catasto con il **foglio 8** e la **particella 1180**. Sono presenti **in totale 45 subalterni** tra unità immobiliari del tipo abitativo (A2-A3-A4), box auto (C6), magazzini/depositi (C2) e negozi/botteghe (C1).

Gli appartamenti sono raggiungibili dal vano scala interno all'edificio, dotato anche di ascensore, il cui androne di ingresso, con accesso dal civico n.16, risulta arretrato rispetto al filo stradale della via Nuovaluce. Questo arretramento consente quindi il raggiungimento in tutta sicurezza e comodità delle botteghe e dell'androne di ingresso al palazzo. I garage invece sono raggiungibili sia dal vano scala interno, che scende fino al piano sottostrada, sia dalla scivola carrabile esterna con accesso dal civico n.14.

I condomini condividono quindi l'androne, il vano scala e la corsia esterna di manovra e l'accesso carrabile.

L'edificio è circondato su tutti i lati dallo spazio libero di pertinenza esterno. Il lotto di terreno su cui l'edificio insiste è confinante a nord con la Via Nuovaluce da cui si accede, a sud con terreno libero di altra ditta, a ovest con edificio condominiale di altra ditta e suo spazio esterno tra fabbricati, a est confina invece con spazio esterno libero costituito dalla parte sommitale (lasciata in terra battuta) del sovrappasso che in quel punto sormonta il Viale Mediterraneo.

La palazzina, con struttura portante in **cemento armato**, ha una forma abbastanza regolare ad H e si sviluppa su **sei livelli fuori terra** (piano terra e dal piano primo al piano quinto). La copertura della costruzione è con **tetto a falde**, manto di tegole, grondaie e pluviali in pvc che corrono all'esterno del corpo di fabbrica. La copertura sormonta l'ultimo piano con una pensilina orizzontale in cemento che corre lungo tutto il perimetro dell'edificio. Ad ogni piano e lungo

ciascun prospetto sono presenti **balconi** privati, dotati di **ringhiera** in ferro a barre verticali. Il colore dell'intonaco di prospetti, frontalini e sottoballatoi un tempo doveva essere panna. La vernice delle ringhiere o delle grate alle finestre del vano scala, un tempo doveva essere nera o grigia. Oggi **i colori dell'intero edificio sono indefiniti** perché vetusti, scoloriti o anneriti dal tempo e dalla mancata manutenzione. Solo il portoncino di ingresso è stato rinnovato, lo stesso si presenta in ferro e vetro, verniciato di nero. Gli **infissi** sono in alluminio montati su **monoblocchi con persiane incorporate**.

Se l'esterno dell'edificio si presenta ammalorato, **l'interno dell'androne e del vano scala** condominiale risulta invece molto gradevole. Tinteggiato di giallo chiaro, con soffitti bianchi, ha scale e pianerottoli rivestiti da marmo bianco del tipo botticino. Il pavimento dell'androne di ingresso presenta invece delle mattonelle più scure dalla particolare forma pentagonale. Le ringhiere delle scale sono verniciate di nero.

*La palazzina esternamente sembra trovarsi in mediocri condizioni di conservazione, mentre l'interno del vano scala e dell'androne è stato rinnovato e si presenta in buone condizioni. Il palazzo necessita quindi di manutenzione esterna su prospetti, frontalini, sottoballatoi e sporto di copertura.*

#### ❖ **Descrizione della Unità Immobiliare**

### **Bene Pignorato**

### APPARTAMENTO

L'appartamento si trova al **quarto piano (ascensorato)** ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di appartenenza con foglio 8 particella 1180 **subalterno 21**.

L'appartamento è composto da un **ingresso**, un **ripostiglio**, un **corridoio**, una **cucina**, un **bagno**, una **lavanderia**, un **soggiorno**, **due camere** da letto, **una cameretta**. L'ingresso, con annesso ripostiglio, è abbastanza ampio ed è separato dal resto della casa che si sviluppa oltre le porte del corridoio. Non c'è una netta separazione tra zona giorno e zona notte, le camere, la cucina e i servizi affacciano tutti sul corridoio centrale. L'appartamento è dotato di **balconi** esterni di pertinenza su ogni lato del prospetto. La **metratura delle camere è abbastanza ampia** trattandosi di una **costruzione degli anni settanta** ed i soffitti raggiungono i **3m di altezza utile interna**, che è costante in tutto l'appartamento perché non sono presenti controsoffitti.

La distribuzione interna corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale (già descritta nei paragrafi precedenti).

Dal vano scala si accede direttamente su un ingresso, a destra del quale si apre la porta del ripostiglio, di fronte all'ingresso ci sono due porte, una conduce al corridoio ed una apre direttamente sulla prima camera (adibita a letto). Questa camera è dotata di porta esterna su un balcone privato esposto a est che condivide con la camera adiacente (il soggiorno). Dal corridoio, posto al centro dell'abitazione, è possibile raggiungere le altre stanze che si aprono sui due lati dello stesso. Percorrendo il corridoio, subito a destra troviamo infatti la seconda camera (adibita a soggiorno), dotata di finestra e porta esterna che affaccia sul balconcino a est condiviso con la prima camera da letto. Continuando lungo il corridoio troviamo la terza camera (adibita a letto), anch'essa dotata di porta esterna su un altro balcone esposto a est e di sua esclusiva pertinenza. Sulla sinistra del corridoio troviamo invece la cucina dotata di porta esterna con affaccio sul balcone di pertinenza esclusiva esposto a ovest. Proseguendo lungo il corridoio (che svolta a sinistra) troviamo infine il bagno con finestra esposta a nord e la quarta ed ultima cameretta (adibita a letto) con porta esterna che affaccia sul balcone esposto a nord lato strada. Infine al termine del corridoio si trova la lavanderia con finestra esposta a ovest.

La **cucina** è rettangolare, ma abbastanza ampia per ospitare mobili su i due lati lunghi della stanza oltre a un tavolo da pranzo, la parete attrezzata con lavello e fuochi è posta sulla parete destra che condivide con la lavanderia. Il **bagno** è dotato di vaso, bidet, lavello a colonna e vasca, il vano è abbastanza ampio per ospitare anche un mobiletto porta oggetti. La **lavanderia** è più stretta ma dotata di vaso, pilotto e lavatrice.

L'appartamento presenta le seguenti **Superfici**:

- Superficie utile interna e Superficie scoperta desunta dalle misure di rilievo

#### **Superfici Utili**

<b>INTERNE</b>	<b>Su</b>			
Ingresso	9.80	mq		
Ripostiglio	3.30	mq		
Letto 1	15.40	mq		
Sala da Pranzo	16.34	mq		
Letto 2	18.70	mq		
WC	5.10	mq		
Cameretta	9.62	mq		
Lavanderia	3.00	mq		
Cucina	10.94	mq		
Corridoio	9.80	mq		
<b>TOTALE</b>	<b>102.00</b>	<b>mq</b>		
			<b>Superfici Scoperte</b>	
			<b>BALCONI</b>	
			Balcone 1 ovest	1.89 mq
			Balcone 2 nord	6.63 mq
			Balcone 3 est	4.23 mq
			Balcone 4 est	5.20 mq
			<b>TOTALE</b>	<b>17.95 mq</b>

L'appartamento presenta le seguenti **Finiture Interne**:

- Pavimenti e Rivestimenti: il pavimento è uguale in tutto l'appartamento (con eccezione di cucina e servizi) ed è costituito mattonelle in segato di marmo nelle sfumature del grigio e del beige, posate a correre, con battiscopa in ceramica di colore simile. La pavimentazione del bagno è diversa, con mattonelle in gres rettangolari 10x20 a tinta unita con sfumature nei colori del verde chiaro, posate a spina di pesce. La pavimentazione della cucina è simile a quella del bagno ma di colore blu. Il pavimento della lavanderia invece è costituito da mattonelle rettangolari in gres a tinta unita di colore bianco posate a correre ma con giunti non sfalsati. Sia in cucina che nei servizi sono presenti rivestimenti alle pareti che arrivano fino all'altezza delle porte, sono piastrelle di forma e colore diverso dalle mattonelle presenti sul pavimento di ogni vano, a fantasia quelle di cucina (nei toni dell'azzurro) e bagno (nei toni del verde) mentre in lavanderia sono piastrelle quadrate tutte bianche.
- Pareti e Soffitti: le pareti (escluso cucina e servizi) sono tinteggiate nei colori del beige, con fasce orizzontali in carta da parati a fantasia, posta lungo il perimetro superiore delle pareti di ogni vano (compreso il corridoio). Nelle camere (non nel corridoio) sono presenti anche delle fasce in gesso poste a perimetro. Tutti i soffitti sono piani e tinteggiati di bianco.
- Porte interne: le porte interne sono in legno, con apertura a battente ed inserti in vetro lavorato, tranne quelle di cucina e servizi che sono tutte di legno.

*Relativamente alle condizioni di conservazione dell'interno dell'appartamento, possiamo affermare che lo stesso necessita di una ristrutturazione totale, vanno infatti rifatti i servizi e ritinteggiate le pareti. I soffitti sono ammalorati e presentano tracce di umidità proveniente dal tetto condominiale, gli stessi vanno sistemati a seguito di intervento condominiale sulle parti comuni (il tetto e la mantovana perimetrale) e risarcimento danni. I pavimenti in segato di marmo sono in buone condizioni così come le porte interne. I pavimenti e le piastrelle di cucina, bagno e lavanderia andrebbero sostituite in occasione dell'ammmodernamento delle suddette stanze.*

L'appartamento nel suo complesso presenta le seguenti **Finiture Esterne**:

- **Infissi Esterni**: gli infissi esterni sono bianchi e in alluminio, con persiane esterne in pvc montate su cassonetti monoblocco a vista. Le porte esterne hanno soglia in marmo bianco, come i davanzali delle finestre.
- **Prospetti**: le pareti esterne dell'edificio sono intonacate con finitura minerale di colore beige.
- **Pavimentazione**: il pavimento dei balconi è realizzato con piastrelle rettangolari 10x20 di colore rosso posate a spina di pesce e zoccolatura realizzata con la spessa mattonella, soglia perimetrale esterna del balcone in marmo bianco.
- **Ringhiere e Parapetti**: I balconi hanno ringhiere in ferro a barre verticali arrotondate sulle estremità, verniciate di scuro, frontalini intonacati e sottoballatoi bianchi.

*Le finiture esterne dell'appartamento risultano nel complesso in mediocri condizioni di conservazione. Va inserita una controsoglia esterna sulla soglia delle porte e vanno ripresi i frontalini e i sottoballatoi (di pertinenza privata). Trattandosi di lavori da eseguirsi al quarto piano gli stessi potranno essere fatti in concomitanza di eventuali lavori condominiali di ripristino dei prospetti e della mantovana di copertura, per usufruire dell'installazione del ponteggio. I monoblocchi di competenza privata dovrebbero essere riverniciati, gli infissi e le serrande sono in buone condizioni.*

L'appartamento nel suo complesso è dotato dei seguenti **Impianti**:

- **Elettrico**: presente (del tipo sottotraccia con interruttore differenziale);
- **Idraulico**: presente;
- **Citofonico**: presente;
- **Televisivo**: presente con antenna centralizzata;
- **Telefonico**: presente;
- **Riscaldamento**: presente ed autonomo, con caldaia a metano e termosifoni;
- **Condizionamento**: presente solo in una camera da letto, con una pompa di calore;
- **Acqua Calda Sanitaria**: presente con caldaia a metano.

*Non si hanno informazioni sullo stato di messa a norma degli impianti e sulla presenza del certificato di conformità che ne attesti la rispondenza alle vigenti normative. Gli impianti sono funzionanti ma risalgono all'epoca di costruzione (anni 70).*

**Bene Pignorato**

## GARAGE

Il garage si trova al **piano sottostrada** ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di appartenenza con foglio 8 particella 1180 **subalterno 38**. Il locale è rettangolare ed internamente misura 15 mq, possiede un'altezza utile interna pari a 4.50 m senza controsoffitti o soppalchi. Attualmente utilizzato come ripostiglio ed ingombro di oggetti, può comodamente contenere un'auto, essendo internamente lungo 4.75m e largo 3.25m con apertura carrabile di 2.50m.

Lo spazio condominiale di manovra e di accesso al garage è esterno e raggiungibile dal perimetro dell'edificio accedendo con l'auto dal civico n.14 di via Nuovaluce. Volendo raggiungere il garage dall'appartamento, occorre invece portarsi al piano sottostrada con la scala o l'ascensore interno all'edificio, percorrere poi un piccolo corridoio interno ed uscire all'esterno da una porticina in ferro posta proprio sul prospetto in cui insiste il garage oggetto di perizia. La forma e la posizione del garage corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale (già descritta nei paragrafi precedenti).

Il garage presenta le seguenti **Superfici**:

- Superficie utile interna: desunta dalle misure di rilievo, è pari a **15mq**.

Il garage presenta le seguenti **Finiture Interne**:

- Pavimenti e Rivestimenti: il pavimento è in battuto di cemento lasciato grezzo;
- Pareti e Soffitti: le pareti ed i soffitti sono intonacati di bianco;
- Porte interne: nessuna.

Il garage presenta le seguenti **Finiture Esterne**:

- Infissi Esterni: La saracinesca del garage è in ferro in buone condizioni, ha una apertura manuale e non elettrica con meccanismo classico a persiana risvoltata sul lato interno (non basculante).
- Prospetti: le pareti esterne dell'edificio sono intonacate con finitura minerale di colore beige.
- Pavimentazione: della corsia di manovra esterna è in battuto di cemento lasciato grezzo.
- Ringhiere e Parapetti: nessuno.

Il garage è dotato dei seguenti **Impianti**:

- Elettrico: presente;
- Idraulico: assente;
- Citofonico: assente;
- Televisivo: assente;
- Telefonico: assente;
- Riscaldamento: assente;
- Condizionamento: assente;
- Acqua Calda Sanitaria: assente;

*Le finiture interne del garage sono essenziali ma funzionali. Non si segnalano particolari problemi.*



**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il parametro tecnico che ci permette di determinare il valore dell'immobile oggetto di stima è la sua "**Superficie Commerciale**" data dalla somma della "superficie principale" e della "superficie accessoria corretta".

**La superficie principale** dell'intera unità immobiliare, tiene conto dei muri divisorii interni e di quelli perimetrali. Questi ultimi vengono considerati per intero quando confinano con l'esterno (e fino ad un massimo di 50cm), per metà quando confinano con altre unità immobiliari o verso parti comuni edificate (e fino ad un massimo di 25cm).

**La superficie accessoria corretta** della unità immobiliare sarà calcolata applicando alla superficie complessiva delle aree accessorie, coperte o scoperte, opportuni coefficienti correttivi che permettano di rapportare tali superfici alla superficie principale dell'unità abitativa. Si considerano accessori in generale le pertinenze di uso esclusivo come ad esempio balconi, terrazzi, patii e giardini oppure accessori di servizio come cantine, posti auto coperti o scoperti, box se comunicanti con l'unità immobiliare medesima. Per i balconi e le terrazze si considera la superficie misurata fino al bordo esterno, per i cortili o i giardini fino alla metà del muro di confine. Per i **balconi** e le **terrazze** si considera una percentuale di ragguaglio del **30%** fino a 25mq di superfici (10% per superfici eccedenti). Per i **cortili** e gli **spazi esterni** in genere si considera una percentuale di ragguaglio pari al **10%** fino al raggiungimento di una superficie esterna pari alla superficie della unità immobiliare corrispondente (2% per superfici eccedenti). Per gli **accessori di servizio** comunicanti la percentuale è del **50%** (25% se non comunicanti). Per i garage, separati dagli appartamenti e non direttamente collegati ad essi, come superficie commerciale si considera invece la superficie lorda, calcolata considerando i muri esterni per interno e quelli comunicanti con altri garage, o parti comuni coperte, al 50%.

## NEL CASO IN ESAME:

L'appartamento sito al quarto piano è costituito da quattro vani principali (due camere da letto, una cameretta ed una sala da pranzo) e sei accessori (ingresso, ripostiglio, corridoio, cucina, bagno e lavanderia) oltre ad avere quattro balconi esterni di pertinenza. Le superfici scoperte vengono ragguagliate ai vani principali compresi di accessori interni, considerando per essi una superficie pari al 30% di quella effettiva. Il garage viene preso con la sua superficie lorda.

Partendo dalle misure del rilievo si considerano pertanto le seguenti superfici commerciali:

**Bene Pignorato**

## APPARTAMENTO

Piano	Superficie Principale (mq)	Superficie Accessoria (mq)	Tipo di Accessorio	Coefficiente Correttivo	Superficie Accessoria Corretta (mq)	Superficie Commerciale (mq)
quarto	119.10	17.95	balconi	30%	$0.30 \times 17.95 = 5.39$	$119.10 + 5.39 = 124.49$ mq

**Bene Pignorato**

## GARAGE

Piano	Superficie Principale (mq)	Superficie Accessoria (mq)	Tipo di Accessorio	Coefficiente Correttivo	Superficie Accessoria Corretta (mq)	Superficie Commerciale (mq)
S1	19.24	---	nessuno	---	---	19.24 mq

## s) t) Valore di ciascun bene

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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art 568 c.p.c. nuova formulazione);

tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Per determinare il valore dei beni oggetto di stima, si è deciso di utilizzare come primo metodo quello della "**Stima Sintetico Comparativa**" che consiste nel comparare i beni pignorati ad altri beni simili, ubicati nella stessa zona, dei quali si conosce il prezzo di mercato. Il valore medio al m<sup>2</sup> di abitazioni simili a quella oggetto di stima, andrà modificato per tenere conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche proprie del bene in esame, valutate sia in senso positivo che negativo, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia dovuta a vizi del bene venduto. Oltre al metodo precedentemente descritto, verrà utilizzato anche il metodo di stima per "**Capitalizzazione del Reddito**" al fine di ottenere un congruo valore finale.

### STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Il più recente valore medio di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima, ubicato nella stessa zona, viene determinato dopo aver eseguito ricerche di mercato presso i più noti Portali delle Agenzie Immobiliari e dopo aver consultato la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativa all' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Interrogazione	Anno 2023 - Semestre 1
Provincia	CATANIA
Comune	TREMESTIERI ETNEO
Fascia / Zona	SUBURBANA (Canalicchio, Nuovaluce, Nizzeti, Carnazza, Tivoli....)
Codice zona	E1
Microzona catastale	4
Tipologia prevalente	Abitazioni Civili
Destinazione	Residenziale

#### VALORE DI MERCATO da Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare

Tipo di Abitazione	Stato di Conservazione	(euro/mq)		Superficie (Lorda/Netta)	Valore Medio (euro/mq)
		min	max		
Abitazione Civile	normale	€ 1.100,00	€ 1.650,00	L	€ 1.375,00
Box	normale	€ 970,00	€ 1.450,00	L	€ 1.210,00

*valori medi da considerare per immobili in vendita*

### Bene Pignorato

APPARTAMENTO

Tenuto conto che ci troviamo di fronte ad una unità immobiliare in mediocri condizioni di conservazione, dotata di balconi esterni di pertinenza, inserita in una zona residenziale abbastanza tranquilla, situata alla periferia del comune di appartenenza ma facilmente raggiungibile e vicina al centro abitato, circondata da negozi e servizi di ogni genere, e da edifici residenziali in condominio della stessa tipologia, possiamo considerare per l'appartamento oggetto di stima il seguente valore unitario di riferimento:

**Valore medio di mercato:** 1.375,00 €/m<sup>2</sup>

Questo valore medio di mercato potrà essere poi modificato, sulla base dei coefficienti correttivi derivanti dalle caratteristiche proprie della unità immobiliare oggetto di stima. Tali coefficienti dipendono dalle caratteristiche della zona in cui si trova l'edificio, dalle caratteristiche dell'edificio in cui si trova l'unità immobiliare, ed in ultimo dalle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare. Partendo dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si perviene alla definizione di un unico coefficiente correttivo che andrà a modificare il valore medio di mercato precedentemente determinato, per renderlo più aderente alla realtà.

Nel caso in esame, si ritiene di dover ridurre ulteriormente il valore medio di mercato precedentemente riportato, per tenere conto delle caratteristiche proprie dell'abitazione, che va internamente ristrutturata. Viene pertanto considerata una riduzione del 5% , applicando quindi il conseguente coefficiente correttivo:

**Coefficiente correttivo:** 0,95

Il valore medio di mercato diventerà quindi il seguente:

**Valore medio corretto:**  $0,95 \times 1.375,00 \text{ €/m}^2 = 1.306,25 \text{ €/m}^2$

A questo punto, per ottenere il valore del bene oggetto della stima, occorre moltiplicare la superficie commerciale dell'immobile per il valore medio di mercato preso come riferimento. Nel caso in esame abbiamo una **Superficie Commerciale di 124,49 m<sup>2</sup>** pertanto:

**Valore del bene:**  $124,49 \text{ m}^2 \times 1.306,25 \text{ €/m}^2 = 162.615,06 \text{ €/m}^2$

Per tenere conto della riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia, dovuta ad eventuali vizi propri del bene pignorato che deve essere messo in vendita e che non possono essere previsti preventivamente, si deve applicare al valore ottenuto una ulteriore riduzione che si aggira tra il 15% e il 20% del suo valore.

**Riduzione per assenza di garanzia:** si considera una riduzione del 15% ovvero  $0,15 \times 162.615,06 = - 24.392,26 \text{ €/m}^2$

Otteniamo infine il seguente Valore di Stima  $162.615,06 \text{ €/m}^2 - 24.392,26 \text{ €/m}^2 = 138.222,80 \text{ €}$

<b>Valore per Stima Sintetico Comparativa (approx):</b>	<b>€ 138.223,00</b>
---	---------------------

## Bene Pignorato

GARAGE

Tenuto conto che ci troviamo di fronte ad garage che si trova in buone condizioni di conservazione, inserito in un edificio residenziale con accesso diretto dalla strada e fornito di corsia di manovra condominiale dedicata e recintata, possiamo considerare per il garage oggetto di stima il seguente valore unitario di riferimento:

**Valore medio di mercato:** 1.210,00 €/m<sup>2</sup>

Anche in questo caso il valore medio di mercato può essere modificato, sulla base dei coefficienti correttivi derivanti dalle caratteristiche proprie della unità immobiliare oggetto di stima. Si ritiene quindi di dover ridurre il valore medio di mercato precedentemente riportato, per tenere conto delle caratteristiche proprie dell'edificio condominiale che va comunemente ristrutturato. Anche in questo caso, come fatto per l'appartamento, viene considerata una riduzione del 5% , applicando il conseguente coefficiente correttivo:

**Coefficiente correttivo:** 0,95

Il valore medio di mercato diventerà quindi il seguente:

**Valore medio corretto:**  $0,95 \times 1.210,00 \text{ €/m}^2 = 1.149,50 \text{ €/m}^2$

A questo punto, per ottenere il valore del bene oggetto della stima, occorre moltiplicare la superficie commerciale dell'immobile per il valore medio di mercato preso come riferimento. Nel caso in esame abbiamo una **Superficie Commerciale di 19,24 m<sup>2</sup>** pertanto:

**Valore del bene:**  $19,24 \text{ m}^2 \times 1.149,50 \text{ €/m}^2 = 22.116,38 \text{ €/m}^2$

Per tenere conto della riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia, dovuta ad eventuali vizi propri del bene pignorato che deve essere messo in vendita e che non possono essere previsti preventivamente, si deve applicare al valore ottenuto una ulteriore riduzione che si aggira tra il 15% e il 20% del suo valore.

**Riduzione per assenza di garanzia:** si considera una riduzione del 15% ovvero  $0.15 \times 22.116,38 = - 3.317,46 \text{ €/m}^2$

Otteniamo infine il seguente Valore di Stima  $22.116,38 \text{ €/m}^2 - 3.317,46 \text{ €/m}^2 = 18.798,90 \text{ €}$

Valore per Stima Sintetico Comparativa (approx):	€ 18.799,00
--	-------------

### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questa metodologia estimativa valuta il valore di un immobile tramite la capitalizzazione del suo reddito netto, ottenuta mediante l'utilizzo di un saggio di interesse, variabile a seconda del tipo di immobile.

Tenuto conto che un immobile non è altro che un cespite di produzione, vanno fatte le seguenti operazioni:

1. Esaminare i fattori intrinseci ed estrinseci dell'oggetto in esame;
2. Determinare il reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, tipico della zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima;
3. Determinare le spese medie annue (S);
4. Scegliere il tasso di capitalizzazione (r), che normalmente oscilla tra 0,025 e 0,045 (ovvero tra il 2,5% ed il 4,5%) in base al tipo di unità immobiliare da stimare;
5. Determinare la capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo questo ultimo per il tasso r);
6. Applicare al valore di stima delle detrazioni, dovute a possibili spese (come gli sfiti, le spese di manutenzione o di ammortamento, le spese assicurative, quelle di amministrazione, le spese generali ed altre imposte).

Tradotto in formule possiamo determinare il seguente valore di capitalizzazione:  $V = (R - S) / r$ .

Tenuto conto quindi del tipo di immobile pignorato, della sua ubicazione e del suo stato di conservazione, da indagini di mercato si ricava uno specifico valore medio di locazione mensile al metro quadrato che, moltiplicato per la corrispondente superficie commerciale, restituisce un valore di locazione mensile.

#### VALORE DI MERCATO da Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare

Tipo di Abitazione	Stato di Conservazione	(euro/mq)		Superficie (Lorda/Netta)	Valore Medio (euro/mq)
		min	max		
Abitazione Civile	normale	€ 3,70	€ 5,50	L	€ 4,60
Box	normale	€ 4,00	€ 6,00	L	€ 5,00

valori medi da considerare per immobili in affitto

#### Bene Pignorato

APPARTAMENTO

Superficie Commerciale S = 124,49 m<sup>2</sup>

Valore medio di locazione mensile: 4,60 €/ m<sup>2</sup>

Valore di locazione mensile: 124,49 m<sup>2</sup> x 4,60 €/ m<sup>2</sup> = € 572,65

Reddito Lordo Annuo R = 12 x € 572,65 = € 6.871,85

Spese Medie Annue S = 20% R = 0.20 x € 6.871,85 = € 1.374,37

Reddito Netto Annuo Rn = R - S = € 6.871,85 - € 1.374,37 = € 5.497,48

Tasso di Capitalizzazione r = 3,5 % = 0,035

Valore di Stima V = Rn / r = € 5.497,48 / 0,035 = € 157.070,87

Valore per Capitalizzazione del Reddito (approx):	€ 157.071,00
---	--------------

**Bene Pignorato**

GARAGE

Superficie Commerciale S = 19,24 m<sup>2</sup>Valore medio di locazione mensile: 5,00 €/ m<sup>2</sup>Valore di locazione mensile: 19,24 m<sup>2</sup> x 5,00 €/ m<sup>2</sup> = € 96,20

Reddito Lordo Annuo R = 12 x € 96,20 = € 1.154,40

Spese Medie Annue S = 10% R = 0.10 x € 1.154,40 = € 115,44

Reddito Netto Annuo Rn = R - S = € 1.154,40 - € 115,44 = € 1.038,96

Tasso di Capitalizzazione r = 3,5 % = 0,035

Valore di Stima V = Rn / r = € 1.038,96 / 0,035 = € 29.684,57

Valore per Capitalizzazione del Reddito (approx):	€ 29.685,00
---	-------------

**VALORE STIMATO**

I valori ottenuti dai metodi di stima sopra utilizzati, possono essere comparati tra loro al fine di giungere ad un valore univoco del bene, come approssimazione della loro media.

❖ **Appartamento**

Valore per Stima Sintetico Comparativa (approx):	€ 138.223,00
--	--------------

Valore per Capitalizzazione del Reddito (approx):	€ 157.071,00
---	--------------

Valore Medio di Stima per l'Appartamento (come media dei valori precedenti):	€ 147.647,00
--	--------------

❖ **Garage**

Valore per Stima Sintetico Comparativa (approx):	€ 18.799,00
--	-------------

Valore per Capitalizzazione del Reddito (approx):	€ 29.685,00
---	-------------

Valore Medio di Stima per il Garage (come media dei valori precedenti):	€ 24.242,00
---	-------------

❖ **LOTTO UNICO (Appartamento + Garage)**

Valore Medio di Stima per l'Appartamento:	€ 147.647,00
---	--------------

Valore Medio di Stima per il Garage:	€ 24.242,00
--------------------------------------	-------------

SOMMANO:	€ 171.889,00
----------	--------------

Valore del Lotto Unico (da porre a base d'asta)(approx):	€ 171.900,00
--	--------------

Questi sono i **più probabili valori di mercato con cui mettere in vendita l'appartamento ed il garage pignorati** (separatamente o in un unico lotto).

**u) Definizione dei lotti di vendita**

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

Il pignoramento colpisce un appartamento con garage siti all'interno dello stesso edificio condominiale. Date le caratteristiche dell'immobile e della zona in cui esso si trova si può **procedere alla vendita in un unico lotto**.

- **LOTTO UNICO** (Appartamento + Garage): Vendita dell'intera quota di proprietà di un **Appartamento** al quarto piano di un edificio condominiale ascensorato **con Garage** posto al piano sottostrada dello stesso edificio, sito in **Tremestieri Etneo (CT) Via Nuovaluce n. 14-16**. Le unità immobiliari sono censite al **Catasto Fabbricati con Foglio 8, Particella 1180, Sub 211 (appartamento) e 212 (garage)**. L'appartamento è composto da un ampio ingresso con annesso ripostiglio, corridoio, cucina, bagno, lavanderia, sala da pranzo, due camere da letto, una cameretta, quattro balconi. Appartamento da ristrutturare ma con ottima esposizione su tre lati ed in una zona riccamente servita. Superficie utile interna dell'appartamento 102mq e del garage 15mq.

## v) Documentazione fotografica

---

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

---

Per la documentazione fotografica dei beni, che ne descriva l'aspetto internamente ed esternamente, si rimanda all'apposito allegato (*AllegatoA\_DocumentazioneFotografica*) quale parte integrante della presente relazione.

## w) Accertamento del bene indiviso

---

*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;*

---

Il bene pignorato non è indiviso ma è stato **acquistato dal debitore per la piena proprietà dell'intera quota**.

## x) Più beni pignorati in quota

---

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

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

*Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento 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.*

---

Siamo in presenza di **più beni pignorati per l'intera quota di possesso del debitore**, pertanto non è necessario predisporre un progetto di divisione in natura che tenga conto di quote appartenenti anche ad altri comproprietari esterni alla procedura.

## CONCLUSIONI

In conclusione del mandato ricevuto, riassumendo quanto esposto sino ad ora, possiamo dire che l'oggetto della procedura esecutiva immobiliare è così definito:

- ⊙ **Appartamento con Garage** facenti parte di un **edificio condominiale** in cemento armato **dotato di ascensore**, sito in **Tremestieri Etneo (CT) Via Nuovaluce n.14-16**.
- ⊙ L'**appartamento** è sito al **quarto piano** ed è costituito da ingresso con annesso ripostiglio, corridoio, due camere da letto, una cameretta, una cucina, un soggiorno/pranzo, un bagno, una lavanderia, ed è dotato di quattro balconi di pertinenza. Superficie Utile Interna 102mq. Altezza Utile Interna 3.00m.
- ⊙ Il **garage** è sito al **piano sottostrada** dello stesso edificio con ingresso carrabile dal civico 14 o pedonale dall'interno dell'edificio con accesso dal civico 16. Superficie Utile Interna 15mq. Altezza Utile Interna 4.50m.
- ⊙ L'**appartamento** è censito al Catasto Fabbricati del proprio comune con **Foglio 8, Particella 1180, Sub 1** (Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 122 m<sup>2</sup>, Rendita € 419,62).
- ⊙ Il **garage** è censito al Catasto Fabbricati del proprio comune con **Foglio 8, Particella 1180, Sub 2** (Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 m<sup>2</sup>, Rendita € 33,98).
- ⊙ La **superficie lorda commerciale** desunta dalle misure di rilievo ed usata per la stima è di 124 mq per l'appartamento e 19 mq per il garage.
- ⊙ L'edificio è dotato di **Licenza Edilizia del 23/08/1968 (Pratica Edilizia N.191)**.
- ⊙ L'edificio è dotato di **Certificato di Abitabilità del 04/03/1972**.
- ⊙ Lo **stato dei luoghi** è conforme al progetto/abitabilità;
- ⊙ La **planimetria catastale** è conforme al progetto/abitabilità ed allo stato dei luoghi;
- ⊙ I beni sono **intestati al debitore per l'intera quota di possesso**;
- ⊙ I beni attualmente **sono occupati da un terzo senza titolo** ma è stato nominato un custode.
- ⊙ Viene **messa in vendita la piena proprietà dei beni**.
- ⊙ I beni pignorati (appartamento + garage) vengono messi in vendita insieme, come lotto unico.
- ⊙ **Valore del Lotto Unico: € 171.900,00**

## ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti allegati:

- ❖ **Allegato A1** (Elaborati Grafici);
- ❖ **Allegato A2** (Documentazione Fotografica);
- ❖ **Allegato B** (Generalità, Documentazione Raccolta)
- ❖ **Allegato C** (Istanza Liquidazione e Spese Sostenute).