

Tribunale Civile di Catania - Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima dei beni pignorati

Esecuzione Immobiliare n° 260/2021

Promossa da: ~~VELA ORG s.p.a. e p.p.a. BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.~~
nei confronti di: ~~LIONEL CARTELLA~~

Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lentano

Consulente Tecnico d'Ufficio dott. ing. Laura Santoro

Via Croce, 100-Acicatena (CT)
PEC laura.santoro@ingpec.eu
Tel. 320.8711329



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

INDICE

1. PREMESSA	4
2. OPERAZIONI PERITALI	6
Esame della documentazione depositata in atti e organizzazione delle operazioni peritali.	6
Controllo documenti depositati ex. art 567 c.p.c.	6
Inizio operazioni peritali.	7
Svolgimento delle operazioni peritali.	8
Chiusura delle operazioni peritali.	8
3. RISPOSTE AI QUESITI DELLA PERIZIA	8
RISPOSTE AL QUESITO a)	8
RISPOSTE AL QUESITO b)	15
RISPOSTE AL QUESITO c)	15
RISPOSTE AL QUESITO d)	16
RISPOSTE AL QUESITO e)	17
RISPOSTE AL QUESITO f)	17
RISPOSTE AL QUESITO g)	19
RISPOSTE AL QUESITO h)	19
RISPOSTE AL QUESITO i)	20
RISPOSTE AL QUESITO k)	23
RISPOSTE AL QUESITO l)	24
RISPOSTE AL QUESITO m)	26
❖ Stima del valore dell'immobile 1	27
❖ CONCLUSIONI	32
	2

Dott. ing. Laura Santoro - ord. ing. CT n. A6230



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

❖ Stima del valore dell'immobile 2	32
❖ CONCLUSIONI	36
RISPOSTE AL QUESITO n)	37
❖ Lotto unico	37
RISPOSTE AL QUESITO o)	37
RISPOSTE AL QUESITO p)	38
RISPOSTE AL QUESITO q)	38
ELENCO ALLEGATI	39



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

1. PREMESSA

Con Decreto del 25/06/2021, notificato il 28/06/2021, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lentano incaricava la sottoscritta dott. ing. Laura Santoro, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6230 con studio in Acicatena Via Croce,100 - PEC laura.santoro@ingpec.eu di rispondere, in qualità di esperto per la stima degli immobili pignorati, ai seguenti quesiti:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti, qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi, elenchi, quindi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. Indichi, previa acquisizione 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 autorizzativo, 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;



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

- j. Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ed opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k. accerti **se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicandone 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'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV**).
- l. elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, indicando, in caso affermativo le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

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 beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore 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’apportionamento 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 precedente.

In data 01/07/2021 la scrivente prestava giuramento presso la Cancelleria del Tribunale di Catania di “*bene e fedelmente procedere alla stima dei beni pignorati*” e acquisiva copia in formato digitale della documentazione relativa al Procedimento di cui trattasi.

2. OPERAZIONI PERITALI**Esame della documentazione depositata in atti e organizzazione delle operazioni peritali.**

Le operazioni peritali sono state precedute da un attento esame della seguente documentazione:

- ✓ Decreto di nomina dell’Esperto per la stima dei beni pignorati;
- ✓ Nota di trascrizione del pignoramento del 05/05/2021;
- ✓ Certificazione notarile ai sensi dell’Art. 567 C.P.C;
- ✓ Nota di accompagnamento per l’iscrizione a ruolo di una Procedura di espropriazione immobiliare;
- ✓ Raccomandazioni generali per l’attività di Esperto per la stima di immobili.

Controllo documenti depositati ex. art 567 c.p.c.

Dal controllo relativo alla completezza e correttezza della documentazione di cui all’art. 567 del c.p.c. è emerso che la stessa risultava completa con la presenza della certificazione notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari rilasciata in data 17/05/2021 dal dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli.

Altra documentazione acquisita o visionata:

- mediante richiesta al competente Ufficio del comune di Aci Castello, è stata acquisita copia dei titoli abilitativi alla costruzione dell’edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati e stralcio degli elaborati grafici del relativo progetto; inoltre è stata acquisita copia dell’Ordinanza n. 71 del 04/03/2019, emessa dai Responsabili del competente Ufficio del comune di Aci Castello a seguito di esecuzione di opere abusive nell’Immobile 1 (appartamento sito in Aci Castello, via C. Gemmellaro, 12-14 Scala D, censito al N.C.E.U al fg.12, part. 668, sub 5) e del verbale del 04/10/2019 di inottemperanza alla stessa Ordinanza (cfr. ALLEGATO 8 - ALLEGATO 8 bis);
- mediante richiesta alla Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catania – Territorio - Servizi Catastali, sono state acquisite visure storiche, planimetrie, ed



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

estratti di mappa relativi agli immobili oggetto di perizia (cfr. ALLEGATO 2);

- mediante richiesta all'Archivio Notarile di Catania, è stata visionata la copia dell'Atto di compravendita del 25/11/2011 ai rogiti del Notaio Michele Cali Rep.53067/11340 trascritto c/o la Conservatoria di Catania il 30/11/2011 ai nn. 58217/42368;
- mediante richiesta c/o i rispettivi studi notarili è stata acquisita copia:
 - B1) dell'Atto di compravendita del 15/09/2016 ai rogiti del Notaio Marco Cannizzo rep. 59841/37500, trascritto c/o la conservatoria di Catania il 16/09/2016 ai nn. 35101/26989;
 - F1) dell'Atto di compravendita del 24/09/2009 ai rogiti del Notaio Arturo Pittella rep. 81586/6275, trascritto c/o la conservatoria di Catania il 29/09/2009 ai nn. 52188/33017
- mediante richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catania – Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata l'ispezione ipotecaria relativa agli immobili oggetto di perizia e acquisita la seguente documentazione:
 - A) Nota di Trascrizione del 05/05/2021 ai nn. 19926/14897 dell'Atto Esecutivo Cautelare- Verbale di pignoramento immobili - emesso dal Tribunale di Catania e notificato ill 13/04/2021;
 - B) Nota di Trascrizione del 16/09/2016 ai nn.35101/26989 dell'Atto di compravendita del 15/09/2016 ai rogiti del Notaio Marco Cannizzo rep. 59841/37500;
 - C) Iscrizione del 16/09/2016 ai nn. 35102/4260, dell'Atto di Ipoteca volontaria del 15/09/2016 - Notaio Marco Cannizzo – N. repertorio 59842/37501;
 - D) Nota di Trascrizione del 09/04/2013 ai nn. 19552/16012 della successione a Caruso Giuseppe, deceduto il 04/07/1998 – Denuncia Ufficio Registro di Acireale - del 23/03/1999 - n. 245 - vol. 176;
 - E) Nota di Trascrizione del 30/11/2011 ai nn.58217/42368 dell'atto di compravendita del 25/11/2011 ai rogiti del Notaio Michele Cali rep. 53067/11340
 - F) Nota di Trascrizione del 29/09/2009 ai nn. 52188/33017 dell'Atto di compravendita del 24/09/2009 ai rogiti del Notaio Arturo Pittella rep. 81586/6275;
 - G) Nota di Trascrizione del 21/01/2009 ai nn. 2831/1928 della successione a Savasta Giuseppa, deceduta il 04/05/2006 - Denuncia - Ufficio Registro di Acireale del 18/05/2007 -n. 2 - vol. 195;
 - H) Nota di Nota di Trascrizione del 29/04/1988, ai nn. 17074/12653, dell'Atto di Compravendita del 11/04/1988 - Notaio Las Casas Barbaro – N. repertorio 23647. (cfr. ALLEGATO 3);

Inizio operazioni peritali.

L'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato alle parti nei termini previsti.

Invio comunicazione di Inizio delle Operazioni Peritali con sopralluogo agli immobili pignorati per il 31/07/2021, ore 09:00 (giorno 16/07/2021, a mezzo PEC al creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED] ed alla Parte esecutata rappresentata nel Procedimento dall'avv. [REDACTED]



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

BARBARA TRAINA - giorno 17/07/2021 a mezzo lettera raccomandata A/R, alla Parte esecutata, **CARMELINA LICANDRI**).

[NOTA: Unitamente alla comunicazione inviata alla Parte esecutata è stato inviato il documento, predisposto dal Tribunale di Catania, contenente le "Avvertenze per il debitore"].

[REDAZIONE]

Giorno 17/08/2021 dalle ore 17:00 la sottoscritta effettuava il sopralluogo negli immobili pignorati (cfr. ALLEGATO 6).

Svolgimento delle operazioni peritali.

Durante lo svolgimento della perizia, oltre al sopralluogo ed ai rilievi fotografici e planimetrici effettuati presso gli immobili da periziare, sono state eseguite ricerche presso l'Agenzia delle Entrate e l'Archivio notarile del distretto di Catania; inoltre sono stati consultati gli annunci delle Agenzie immobiliari, per acquisire informazioni in merito all'andamento del mercato immobiliare nella zona dove sono situati gli immobili pignorati.

Chiusura delle operazioni peritali.

Dopo un attento esame degli atti e dei documenti di cui al presente Procedimento e tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali, con riguardo ai rilievi tecnici, alle verifiche urbanistiche, ipotecarie e catastali, nonché sull'andamento dei prezzi presenti nel mercato immobiliare, con la redazione del presente rapporto di stima, comprendente la risposta ai vari quesiti posti con il Decreto di nomina, si è proceduto alla chiusura delle operazioni peritali inviando alle parti, come attestato in ALLEGATO 11, copia della presente perizia per eventuali osservazioni o rilievi. In particolare si riferisce che: i valori stimati per gli immobili, con le relative considerazioni, sono indicati al paragrafo m); le modalità ritenute opportune per la vendita, con le relative considerazioni, sono indicate al paragrafo n).

3. RISPOSTE AI QUESITI DELLA PERIZIA

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;

RISPOSTE AL QUESITO a)

Identificazione dei beni pignorati e coerenze.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

1) Appartamento ubicato nel Comune di Aci Castello via Carlo Gemmellaro n.12 (cancello pedonale) – n. 14 (cancello carraio) (dalle risultanze catastali ubicato in via Parafera s.n.c.), piano 2° scala D.

Dalla visura catastale effettuata in data 23/09/2021 risulta censito, al catasto Fabbricati del Comune di Aci Castello, [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà di 1/1, come di seguito specificato;

Dati catastali:

COMUNE DI ACI CASTELLO							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
12	668	5	A/2	2	5,5 vani	Totale: 111 m ² ; Totale escluse aree scoperte 97 m ²	Euro 298,25
Via Parafera - piano 2 - scala D							

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 22/04/2014 prot. n. CT0188507 in atti dal 22/04/2014
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Situazione degli intestati dal 15/09/2016 derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 15/09/2016 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/09/2016- Repertorio n. 59841 – Rogante Cannizzo Marco - Catania

- [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 25/11/2011 derivante da Voltura d'Ufficio del 25/11/2011 protocollo CT0550037- Voltura in atti dal 01/12/2011- Repertorio n.53067- Rogante Not. M. Cali – Catania- Registrazione: Sede REC. VOLT. MOD. UNICO COMPRAVENDITA (n.26480.1/2011)

- [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 25/11/2011 derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 25/11/2011- Nota presentata con Modello unico in atti dal 30/11/2011- Repertorio n.53067- Rogante Cali Michele – Catania- Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare) - [REDACTED]

- [REDACTED]



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 24/09/2009 da Istrumento (Atto Pubblico) del 24/09/2009- Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/09/2009- Repertorio n.81586- Rogante Pittella Arturo – Catania- Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare) – (n.33017.1/2009)

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 04/05/2006 derivante da Denuncia (nei passaggi per causa morte) del 04/05/2006 protocollo n. CT0262856 in atti dal 05/06/2007 Registrazione U.R. di Acireale Volume 195 n.2 del 18/05/2007 (n.16641.1/2007)

- Intestato: [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] proprietà per 1/5 fino al 24/09/2009;
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED] 2006



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

- Intestato: N.3 CARUSO [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze (CFR. ALLEGATO 7).

Dal sopralluogo effettuato si rileva che l'immobile, consistente in un appartamento posto al secondo piano (oltre il piano terra) con sovrastante terrazza (pertinenza dello stesso), si trova all'interno del complesso edilizio denominato "Il Gairdino" sito nel comune di Aci Castello, località Cannizzaro, con ingresso dai nn.12 e 14 della via Carlo Gemmellaro.

L'appartamento dispone di un doppio ingresso dal pianerottolo della scala condominiale (individuata dalla lettera "D") che si diparte dal cortile anch'esso condominiale.

L'appartamento confina a nord e ovest con area libera su spazio condominiale, a sud con pianerottolo del corpo scale e con appartamento di altra ditta.

La sovrastante terrazza risulta accessibile attraverso una scala metallica che si diparte dal ballatoio lato sud-est dell'appartamento (cfr. risposte al Quesito i)

L'indirizzo catastale dell'immobile non risulta aggiornato.

La planimetria catastale non rappresenta correttamente la suddivisione degli spazi interni all'appartamento ed il confine lato sud della terrazza; inoltre nella suddetta planimetria non è rappresentato alcun accesso alla terrazza.

Dalla Nota di trascrizione dell'Atto di Compravendita del 11/04/1988 - Notaio Las Casas Barbaro – N. repertorio 23647 si riscontra che la società venditrice "Il Giardino" viene indicata



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

come s.r.l con C.F. 00486880876 e non come s.p.a. con C.F. 00485880876 (come riportato nel N.C.E.U).

Dalla stessa Nota si riscontra che la società "IL GIARDINO srl" che ha trasferito l'immobile ai coniugi Caruso Giuseppe e Savasta Giuseppa dichiara: *"..è compreso nella vendita dell'appartamento il tratto di terrazza sovrastante l'appartamento stesso delimitato dagli stessi confini con diritto di accedere a detta terrazza direttamente dal ballatoio dell'appartamento tramite l'installazione di una scala"*.

Dagli atti di compravendita successivi a quello di cui sopra, come pertinenza esclusiva dell'appartamento viene indicata non la terrazza ma *"la sovrastante area libera."*

2) Posto auto ubicato nel Comune di Aci Castello a cui si accede dall'area condominiale con ingresso da via Carlo Gemmellaro n.12 (cancello pedonale) – n. 14 (cancello carraio) (dalle risultanze catastali ubicato in via Parafera s.n.c.). Dalla visura catastale effettuata in data 27/09/2021 risulta censito, al catasto Fabbricati del Comune di Aci Castello, in Ditta a **LICANDRI CARMELINA** per la proprietà di 1/1, come di seguito specificato;

Dati catastali:

COMUNE DI ACI CASTELLO							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
12	669	27	C/6	1	11 m ²	Totale: 11 m ²	Euro 25,56
Via Parafera piano T							

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 22/04/2014 prot. n. CT0188548 in atti dal 22/04/2014;
- Variazione Toponomastica del 15/01/2014 prot. n. CT0012579 in atti dal 15/01/2014;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Situazione degli intestati dal 15/09/2016 derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 15/09/2016- Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/09/2016- Repertorio n. 59841 – Rogante Cannizzo Marco - Catania

- [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 25/11/2011 derivante da Voltura d'Ufficio del 25/11/2011 protocollo CT0550037- Voltura in atti dal 01/12/2011- Repertorio n.53067- Rogante Not. M. Calì – Catania- Registrazione: Sede REC. VOLT. MOD. UNICO COMPRAVENDITA (n.26480.1/2011)



- [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 25/11/2011 derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 25/11/2011- Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/11/2011- Repertorio n.53067- Rogante Cali Michele – Catania- Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare) – Soggetto a completamento di intestazione catastale (n.42368.1/2011)

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

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



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

Dai rilievi catastali, l'immobile, risulta correttamente indicato tra i subalterni assegnati nell'elaborato planimetrico relativo alla particella 669, ma non è stata riscontrata la presenza di una planimetria comprendente tutti i subalterni.

Dalla Nota di trascrizione dell'Atto di Compravendita del 11/04/1988 - Notaio Las Casas Barbaro – N. repertorio 23647 [REDACTED]

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;

RISPOSTE AL QUESITO b)Estremi dell'atto di pignoramento.

L'atto di pignoramento del 16/03/2021 relativo alla presente Esecuzione Immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Catania - Servizio di Pubblicità immobiliare in data 05/05/2021 (Presentazione n.17 - Registro generale n.19926 – Registro particolare n.14897) [REDACTED] il diritto di proprietà sull'intera quota (1/1) dell'Unità negoziale n.1 costituita dai seguenti immobili:

Immobile 1 - Censito al N.C.E.U.- Comune A026 Aci Castello - Foglio 12 - Particella 668 - Subalterno 5 - Natura: A2 Abitazione di tipo civile - Consistenza 5,5 vani - Indirizzo Via Parafera - Piano 2.

Immobile 2 - Censito al N.C.E.U.- Comune A026 Aci Castello - Foglio 12 - Particella 669 - Subalterno 27 - Natura: Autorimesse – Cat. C6 - Consistenza 11 m² - Indirizzo Via Parafera - Piano T.

Si rileva che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti. Il pignoramento ha colpito l'intera quota spettante al debitore.

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

RISPOSTE AL QUESITO c)

Dalle ispezioni dei registri immobiliari (effettuate in data 21/09/2021, 08/10/2021 e 13/10/2021) dalle visure catastali (effettuate il 17/08/2021, 23/09/2021 e 27/09/2021) e dagli Atti di trasferimento dei beni, (cfr. ALLEGATI 2 - 3) risulta che:



le unità immobiliari n. 1 e n. 2, di cui alla presente procedura esecutiva, sono interamente di proprietà dell'esecutata, sig.ra LICANDRI CARMELINA, nubile (quota 1/1).

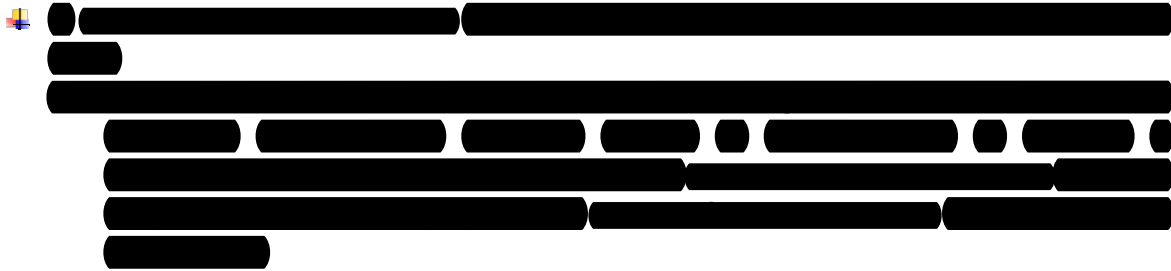
d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio,

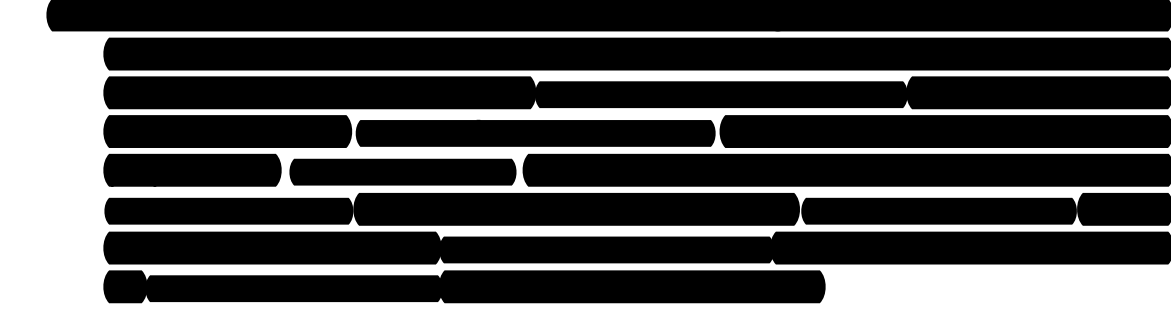
RISPOSTE AL QUESITO d)

Accertamento della provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Dalle ispezioni dei registri immobiliari (effettuate in data 21/09/2021, 08/10/2021 e 13/10/2021) e dagli Atti di trasferimento dei beni, (cfr. ALLEGATI 2 - 3) risulta che:

 [Redacted text block]

 [Redacted text block]

 [Redacted text block]

 [Redacted text block]



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

- ✓ **NOTA DI ISCRIZIONE.** Reg. gen. n. 35102 Reg. part. n. 4260. Presentazione n. 211 del 16/09/2016.

GENERALITÀ

DATI RELATIVI AL TITOLO:

DESCRIZIONE: Atto Notarile Pubblico
 DATA: 15/09/2016
 N. REPERTORIO: 59842/37501
 NOTAIO: CANNIZZO MARCO – C.F.CNN MRC 61D15 C351 H
 SEDE: Catania

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA:

SPECIE: Ipoteca volontaria
 DERIVANTE DA: Concessione a garanzia di mutuo
 CAPITALE: € 146.655,35 IPOTECA: € 293.310,70
 PRESENZA DI CONDIZIONE RISOLUTIVA: Durata 30 anni

ALTRI DATI: SONO PRESENTI NELLA SEZ. D PARTI LIBERE RELATIVE A SEZIONI A E C

IMMOBILI

UNITÀ NEGOZIALE N.1

IMMOBILE N. 1: Comune A026 – Aci Castello - Catasto Fabbricati Sezione Urbana Foglio 12 - Particella 668 - Subalterno 5 - NATURA A2 Abitazione di tipo civile – Consistenza 5,5 vani - Via Parafera – Piano 2.

IMMOBILE N. 2: Comune A026 – Aci Castello - Catasto Fabbricati Sezione Urbana Foglio 12 - Particella 669 - Subalterno 27 - NATURA: C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse - Consistenza 11 m² - Via Parafera – Piano T.

SOGGETTI

[REDACTED]

[REDACTED]

- **NOTA DI TRASCRIZIONE.** Reg. gen. n. 19926 Reg. part. n. 14897 Presentazione n. 17 del 05/05/2021

GENERALITÀ

DATI RELATIVI AL TITOLO:

DESCRIZIONE: Atto Giudiziario
 DATA: 13/04/2021
 N. REPERTORIO: 2752
 PUBBL. UFFICIALE: Corte d'Appello di Catania – UNEP CF. 800 106 50879
 SEDE: Catania

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE:

SPECIE: Atto Esecutivo o Cautelare
 DESCRIZIONE: Verbale di Pignoramento immobile

ALTRI DATI: Sono presenti nella SEZ D parti libere relative alla sezione A.

RICHIEDENTE: SEBI SRL PER CONTO CRIF.



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

IMMOBILI

UNITÀ NEGOZIALE N.1

IMMOBILE N. 1: Comune A026 – Aci Castello - Catasto Fabbricati Sezione Urbana Foglio 12 - Particella 668 - Subalterno 5 - NATURA A2 Abitazione di tipo civile – Consistenza 5,5 vani - Via Parafera – Piano 2.

IMMOBILE N. 2: Comune A026 – Aci Castello - Catasto Fabbricati Sezione Urbana Foglio 12 - Particella 669 - Subalterno 27 - NATURA: C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse - Consistenza 11 m² - Via Parafera – Piano T.

SOGGETTI

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE] di proprietà per la quota 1/1.

Immobili 1

Sull'immobile grava una Ordinanza emessa dal comune di Aci Castello a seguito di lavori eseguiti abusivamente (Ordinanza n.71 del 04/03/2019 cfr. **Allegato 8 bis**)

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

RISPOSTE AL QUESITO g)

È stata accertata la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

La planimetria catastale dell'immobile 1 (N.C.E.U. Comune di Aci Castello Foglio 12 - Particella 668 - Subalterno 5 - NATURA: **A2** Abitazione di tipo civile - Via Parafera Piano 2) non rappresenta correttamente l'immobile periziato, le difformità rispetto allo stato dei luoghi sono indicate al successivo par. i).

La planimetria catastale dell'immobile 2 (N.C.E.U. Comune di Aci Castello Foglio 12 - Particella 669 - Subalterno 27 - NATURA: **C6** Autorimesse - Via Parafera - Piano T) non risulta correttamente orientata, le difformità rispetto allo stato dei luoghi sono indicate al successivo par. i).

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

RISPOSTE AL QUESITO h)

Considerata la caratteristica dei beni pignorati, costituiti da un appartamento ed un posto auto appartenenti entrambi ad un edificio condominiale, non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.

i) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico – edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della

19

Dott. ing. Laura Santoro - ord. ing. CT n. A6230



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

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;

RISPOSTE AL QUESITO i)

Le unità immobiliari n.1 e n. 2 site nel Comune A026 Aci Castello- Catasto Fabbricati – Foglio 12 - Particella 668 - Subalterno 5 (Abitazione di tipo civile) e Foglio 12 - Particella 669 - Subalterno 27 (Posto auto) fanno parte di un complesso edilizio condominiale denominato “Il Giardino” costruito a fronte della “**Licenza per esecuzione lavori edili**” n. 8869 del 28/06/1974 e **successive varianti** approvate in data 4/12/1976 n. 719, 6/03/1979 e 11/05/1979. Il **Certificato di abitabilità**, con il quale si attesta che le palazzine A-B-C-D-E-F in proprietà al [REDACTED] sono costruite in conformità al progetto approvato in data 4/12/1976 n. 719 e successive varianti del 6/3/1979 e 11/5/1979, è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Aci Castello in data 01/06/1979 (cfr. ALLEGATO 8).

Relativamente all'unità immobiliare n.1, censita al Catasto Fabbricati del comune di Aci Castello – Foglio 12 - Particella 668 - Subalterno 5 (Abitazione di tipo civile) (cfr. ALLEGATO 7)

✓ dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il Progetto di variante interna approvato in data 06/03/1979 si riscontra:

- i.1.a) una diversa disposizione dei locali interni all'appartamento di cui trattasi con lo spostamento del locale cucina, la soppressione del locale lavanderia e la modifica degli accessi ai diversi locali dal corridoio **(Cfr. P.ti 1 e 2)**;
- i.1.b) la presenza di una scala esterna in acciaio di tipo a chiocciola che collega il ballatoio lato sud-est dell'appartamento con il sovrastante lastrico solare, non presente nel progetto **(Cfr. P.to 3)**;
- i.1.c) la presenza di un foro nel solaio di copertura del locale (indicato come “Vano 3” nel rilievo effettuato) comunicante con il sovrastante lastrico solare, non presente nel progetto **(Cfr. P.to 4)**;
- i.1.d) la presenza di un torrino, posto a copertura del suddetto foro, realizzato con struttura metallica e pannelli in masonite con copertura inclinata, realizzata con pannelli termo-isolanti, non prevista nel progetto **(Cfr. P.to 4)**;
- i.1.e) la presenza nel lastrico solare di una canna fumaria con relativo comignolo asserviti al camino posto nel locale soggiorno dell'appartamento, non presenti nel progetto **(Cfr. P.to 5)**.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si riscontra:

- i.1.f) una diversa disposizione dei locali interni all'appartamento con spostamento del locale cucina, la soppressione del locale lavanderia e modifica degli accessi ai diversi locali dal corridoio **(Cfr. P.ti 1 e 2)**;



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

- i.1.g) la presenza di una scala esterna in acciaio di tipo a chiocciola che collega il ballatoio lato sud-est dell'appartamento con il sovrastante lastrico solare, non rappresentata nella planimetria catastale **(Cfr. P.to 3)**;
- i.1.h) la presenza di un foro nel solaio di copertura del locale (indicato come "Vano 3" nel rilievo effettuato) comunicante con il sovrastante lastrico solare, non rappresentata nella planimetria catastale **(Cfr. P.to 4)**;
- i.1.i) la presenza di un torrino, posto a copertura del suddetto foro, realizzato con struttura metallica e pannelli in masonite con copertura inclinata, realizzata con pannelli termo-isolanti, non prevista nella planimetria catastale **(Cfr. P.to 4)**;
- i.1.l) la presenza nel lastrico solare di una canna fumaria con relativo comignolo asserviti al camino posto nel locale soggiorno dell'appartamento, non rappresentata nella planimetria catastale **(Cfr. P.to 5)**.
- i.1.m) una diversa sagoma della recinzione del confine lato sud della terrazza comportante l'accorpamento di un'area eccedente la sagoma del sottostante appartamento **(Cfr. P.to 6)**;

Interventi correttivi indicati:

i.1.a. - i.1.f) presentazione al competente ufficio del comune di Aci Castello della Comunicazione in sanatoria di Inizio Lavori, Asseverata da tecnico abilitato (CILA) e pagamento della sanzione di € 1.000,00, aggiornamento della planimetria catastale e verifica conformità impiantistica, con un costo complessivo stimato a corpo in € 3.000,00;

i.1.b.- i.1.g) l'opera è soggetta a progettazione strutturale, espletamento pratica Genio Civile, N.O. della Soprintendenza ai BB.CC.AA. ed approvazione progetto da parte del competente Ufficio comunale. Allo stato attuale si prevede di effettuarne la rimozione ripristinando i luoghi come da progetto approvato e da planimetria catastale con un costo stimato a corpo in € 1.000,00;

i.1.c – i.1.d – i.1.h – i.1.i) Il foro realizzato nel solaio che mette in comunicazione l'appartamento con il sovrastante lastrico solare, risulta essere stato eseguito abusivamente, come accertato dal competente Ufficio del comune di Aci Castello (Area 6^a) che con l'Ordinanza n. 71 del 04/03/2019 - [REDACTED] [REDACTED] via Gemmellaro n°12, di provvedere a proprie cure e spese alla rimozione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi entro giorni 90 (novanta) dalla notifica dell'Ordinanza (in data 4/10/2019 la Polizia Municipale accerta l'avvenuta inottemperanza alla suddetta Ordinanza).

Alla data in cui sono stati visionati gli atti c/o il competente Ufficio del comune di Aci Castello non risultavano essere stati presentati documenti relativi alla regolarizzazione delle opere abusive (cfr. ALLEGATO 8 bis);

Per l'intervento di ripristino dello stato dei luoghi, comprendente la progettazione dell'opera, l'espletamento delle pratiche edilizie c/o il Comune ed il Genio Civile, la richiusura del foro realizzato nel solaio, l'intervento localizzato di impermeabilizzazione del lastrico solare ed il



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

collaudo dell'opera, è stato stimato a corpo un costo di € 12.000,00. L'importo è stato stimato attraverso un esame visivo dei luoghi; la sua puntuale determinazione e la metodica di intervento è subordinata ad analisi strutturale del solaio. Il mancato intervento di ripristino dello stato dei luoghi è soggetto a sanzioni e temporanea immissione in possesso da parte del comune delle opere da demolire, con gli ulteriori costi da ciò derivanti.

i.1.e - i.1.l) la regolarizzazione dell'opera è subordinata alla presentazione al competente ufficio del comune di Aci Castello della Comunicazione in sanatoria di Inizio Lavori, Asseverata da tecnico abilitato (CILA) e pagamento della sanzione di € 1.000,00 ed in relazione alla data della sua realizzazione, anche al N.O. in sanatoria da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA, con il pagamento della relativa sanzione. Tenuto conto che la CILA in sanatoria potrebbe accorpate questo intervento con quello derivante dalla modifica degli spazi interni, viene stimato a corpo un costo di € 500,00;

i.1.m) modifica dell'attuale sagoma della recinzione lato sud del lastrico solare secondo il profilo riportato nella planimetria catastale con un costo stimato a corpo in € 1.500,00.

Le spese stimate per il ripristino della conformità urbanistica sono riepilogate nella seguente Tabella i.1. L'importo stimato non tiene conto della sanzione già irrogata dal comune di Aci Castello alla proprietaria dell'immobile e di eventuali altre successive derivanti dall'accertato abuso edilizio (cfr. ALLEGATO 8 bis);

TABELLA i.1.

Regolarizzazione distribuzione spazi interni e verifica conformità impiantistica	capitolo i - p.ti i.1.a - i.1.f	3.000,00
Rimozione scala esterna	capitolo i - p.ti i.1.b - i.1.g	1.000,00
Ripristino foro solaio e rimozione torrino	capitolo i - p.ti i.1.c - i.1.d - i.1.h - i.1.i	12.000,00
Regolarizzazione canna fumaria e comignolo	capitolo i - p.ti i.1.e - i.1.l	500,00
Modifica recinzione lastrico solare	capitolo i p.to i.1.m	1.500,00
TOTALE		18.000,00

Relativamente all'unità immobiliare n.2, censita al Catasto Fabbricati del comune di Aci Castello – Foglio 12 - Particella 669 - Subalterno 27 (posto auto) (cfr. ALLEGATO 7)

✓ dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si riscontra:

i.2.a) un non preciso orientamento di quest'ultima.

Interventi correttivi indicati:

aggiornamento della planimetria catastale.

Costo stimato in €. 300,00.

j) Verificati, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40,



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c. 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ed opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 46 c.5 del D.P.R. 380/01; inoltre, se le ragioni di credito per cui si procede sono di data posteriore a quanto stabilito dal D.L. 269/2003, non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 ².

- k)** accerti **se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicandone 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'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV)**.

RISPOSTE AL QUESITO k)

L'unità immobiliare n.1 – censita al Catasto Fabbricati del comune di Aci Castello – Foglio 12- Particella 668 - Subalterno 5 (Abitazione di tipo civile), risulta occupata dal debitore.

L'unità immobiliare n.2 – censita al Catasto Fabbricati del comune di Aci Castello – Foglio 12- Particella 669 - Subalterno 27 (Posto auto), risulta occupata dal debitore.

- l)** elenchi ed **individuati 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

² L'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 prevede che:

“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e 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 di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”;

Il D.L. 269/2003 stabilisce che:

“Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003... “.



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

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;

RISPOSTE AL QUESITO I)Descrizione dell'immobile 1

Censito al N.C.E.U. del comune di Aci Castello, al Foglio 12 - Particella 668 - Subalterno 5 - Cat. A2 Abitazione di tipo civile - Consistenza 5,5 vani - Via Parafera, Piano 2 - Superficie catastale m² 111 totale.

L'immobile pignorato si trova nella Frazione "Cannizzaro" del comune di Aci Castello (CT) dal cui centro dista circa 2 Km. La zona, dove risulta insediato un importante complesso ospedaliero, è dotata di servizi pubblici, commerciali ed impianti sportivi.

L'immobile fa parte di un edificio posto all'interno di un complesso condominiale che dispone di due ingressi dalla via Carlo Gemmellaro identificati con i nn. civici 12 e 14. L'edificio di cui sopra è stato costruito alla fine degli anni settanta con struttura in cemento armato e si compone di un piano terra, di altri 2 piani sovrastanti e lastrico solare.

All'appartamento si accede dal pianerottolo del secondo piano attraverso le porte poste a sinistra e di fronte a sinistra, salendo dalla scala esterna.

L'appartamento è composto da tre vani, ampia cucina, WC, corridoio e tre ballatoi (due sul lato est ed uno sul lato ovest). L'altezza dei locali è di circa cm 300, lo stato di manutenzione interna è scadente, quello esterno normale, gli impianti idrici ed elettrici, a causa della modifica degli spazi interni all'appartamento necessitano di verifica di conformità, non è presente ascensore né impianto di riscaldamento, gli infissi sono in alluminio verniciato, le porte interne in legno ed i pavimenti in ceramica.

Dal ballatoio lato sud-est si accede, attraverso una scala in acciaio di tipo a chiocciola (in precarie condizioni di stabilità), al lastrico solare sovrastante l'appartamento che costituisce pertinenza esclusiva di quest'ultimo (cfr. **Risposte al Quesito i)**

Dall'Attestato di Prestazione Energetica, allegato all'Atto di compravendita del 15/09/2016, l'appartamento risulta in Classe Energetica "D" [attestato rilasciato in data 02/11/2015 dal tecnico P.I. Marco Felici n. 9432 dell'elenco Sicilia dei soggetti certificatori].

L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva di **m² 113** (cfr. **TABELLA L1 e ALLEGATI 7-9**).

La documentazione delle riprese fotografiche e la planimetria di riferimento sono state inserite nell' **ALLEGATO 1**.

Descrizione dell'immobile 2

Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

Censito al N.C.E.U. del comune di Aci Castello al Foglio 12 - Particella 669 - Subalterno 27 - Cat. C6 Garage o autorimessa - Consistenza m² 11 - sito in -Via Carlo Gemmellaro nn.12-14. Piano terra - Superficie catastale m² 11.

L'immobile pignorato si trova nella Frazione "Cannizzaro" del comune di Aci Castello (CT) dal cui centro dista circa 2 Km. La zona, dove risulta insediato un importante complesso ospedaliero, è dotata di servizi pubblici, commerciali ed impianti sportivi.

L'immobile si trova all'interno di un complesso condominiale che dispone di due ingressi dalla via Carlo Gemmellaro identificati con i nn. civici 12 e 14 ed è costituito da una superficie scoperta asfaltata, delimitata da segnaletica orizzontale di colore bianco, a cui si accede dalla corsia condominiale (cfr. TABELLA L.2 - ALLEGATO 9).

Il posto auto scoperto ha una superficie commerciale di m² 11 (cfr. TABELLA L2 e ALLEGATI 7- 9).

La documentazione delle riprese fotografiche e la planimetria di riferimento sono state inserite nell' ALLEGATO 1

Determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile 1

Censito al N.C.E.U:

COMUNE DI ACI CASTELLO							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
12	668	5	A/2	2	5,5 vani	Totale: 111 m ² ; Totale escluse aree scoperte 97 m ²	Euro 298,25
Via Parafera - piano 2 - scala D							

TABELLA L.1

Superfici principali				S.C.	
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	m ²	m ²	
Superficie coperta	100%	Muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm	99,45	99,45	
Superfici di ornamento				S.C.	
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	m ²	m ²	
Balconi e Lastrici solari	30%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 5% in quanto il lastrico solare è stato considerato non comunicante con l'Unità principale ed al netto della superficie di circa mq 8 derivante dalla parziale modifica del confine lato sud del lastrico solare (cfr. ALLEGATO 7)	145,06	13,50	
			TOTALE	112,95	



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

Determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile 2

Censito al N.C.E.U:

COMUNE DI ACI CASTELLO							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
12	669	27	C/6	1	11 m ²	Totale: 11 m ²	Euro 25,56
Via Parafera piano T							

TABELLA L.2

Superfici principali				S.C.	
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	m2	m2	
Superficie scoperta del posto auto	100%	La superficie delimitata dalla segnaletica orizzontale di colore bianco posizionata sulla pavimentazione stradale (misurata in corrispondenza della mezzera delle strisce) corrisponde a m ² 10,08. Considerato il tipo di immobile e la probabile imprecisione di detta segnaletica, la S.C. è stata considerata equivalente alla superficie catastale (cfr. Allegato 9)	11,00	11,00	
			TOTALE	11,00	

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

RISPOSTE AL QUESITO m)

Secondo la direttiva europea 91/674, "Il valore di mercato è il prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un bene immobile (suolo o costruzione) dovrebbe essere scambiato in una transazione tra privati, in assenza di rapporti particolari tra il venditore e il compratore. L'immobile deve essere inserito in un mercato che consenta una transazione corretta ed essere disponibile per negoziazione per un normale periodo commisurato dalla sua natura".

In accordo con tale definizione, si è proceduto alla stima del valore degli immobili pignorati applicando i criteri di seguito specificati.

1° Criterio

Valutata la consistenza dei luoghi, tenuto debito conto dello stato dell'immobile, delle condizioni del mercato immobiliare della zona, delle offerte di vendita pubblicate dalle



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

principali Agenzie immobiliari relative ad immobili ubicati nel circondario di quelli oggetto di perizia, nonché dei prezzi medi di compravendita pubblicati da Enti autorevoli come l'Agenzia delle Entrate, considerato altresì che la valutazione con procedimento diretto è risultata non applicabile, a causa della impossibilità di costituire un adeguato campione di immobili comparabili con prezzi di vendita noti, si è scelto di effettuare una prima stima applicando un procedimento indiretto attraverso cui individuare il prezzo tramite "il valore medio di mercato della unità di superficie (Euro/m²)".

Questa metodica di stima rappresenta infatti, una variante largamente diffusa, del metodo di stima a "punti di merito" e si basa sull'individuazione del valore medio degli immobili a cui applicare un coefficiente (Ki) che sintetizzi tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile.

Il prezzo (V) viene, pertanto determinato attraverso la seguente formula:

$$V = V_{\text{medio}} \times K_i$$

2° Criterio

La seconda valutazione degli immobili è stata effettuata sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione di immobili analoghi a quello da valutare) seguendo un procedimento matematico-finanziario che consiste nell'accumulazione iniziale del reddito costante, posticipato ed illimitato che il bene produrrà in condizioni ordinarie.

Tale valore viene espresso dalla formula:

$$V_c = R_n / r$$

Dove V_c = Valore di capitalizzazione; R_n = Reddito netto annuo; r = saggio annuo di capitalizzazione.

Questo criterio è basato su due assunzioni:

- il valore di mercato di un bene immobile è funzione del reddito che può esprimere;
- Il valore di mercato di un bene immobile è pari all'accumulazione iniziale di annualità illimitate posticipate e costanti prodotte dal bene oggetto di valutazione.

❖ Stima del valore dell'immobile 1

Censito al N.C.E.U.- Comune A026 Aci Castello - Foglio 12 - Particella 668 - Subalterno 5 – Categoria A2 Abitazione di tipo civile – Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Indirizzo Via Parafera (oggi via C. Gemmellaro nn.12 14) – Scala D - Piano 2°- in Ditta a Licandri Carmelina per la proprietà di 1/1- nubile - Superficie commerciale m² 113.

Applicazione del 1° criterio di stima

Il valore medio di mercato della unità di superficie (€/m²) cui si è fatto riferimento nell'applicazione del "metodo di stima a punti di merito" è stato ottenuto attraverso i valori estratti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, riferiti ad immobili appartenenti al segmento di mercato delle "Abitazioni di tipo civile", ubicati nella stessa zona dell'immobile pignorato. I valori così individuati hanno trovato conferma anche dalle ulteriori indagini di mercato effettuate, riferite ad immobili con analoghe caratteristiche in condizioni di media normalità.



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

I dati di seguito riportati si riferiscono all'ultimo aggiornamento disponibile.

Dati pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1
Provincia: CATANIA
Comune: ACI CASTELLO
Fascia/zona: Periferica/CANNIZZARO CENTRO, FIRENZE, PARAFERA, PEZZANA, S.S. 114 OVEST.
Codice di zona: D4
Microzona catastale n.: 4
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

TABELLA m.1.1

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato [€/m ²]		Superficie L/N	Valore locazione [€/m ² x mese]	
		Minimo	Massimo		Minimo	Massimo
Abitazioni di tipo Civile Zona D4	NORMALE	1.000	1.500	L	3,4	5

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Attraverso i dati così rilevati, si sono potuti calcolare il valore medio di vendita ed il valore medio di locazione dell'unità di superficie degli immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di perizia (cfr. TABELLA m.1.2).

TABELLA m.1.2

O. M. I.	Stato conservativo	Valore medio di mercato [€/m ²]	Valore medio di locazione [€/m ² x mese]
		Fascia media	Fascia media
Abitazioni di tipo Civile Zona D4	NORMALE	1.250,00	4,20

Dalla TABELLA m.1.2 emerge che il prezzo medio di vendita dell'unità di superficie risulta essere di **€/m² 1.250,00** e quello mensile di locazione di **€/m² 4,20**

Per tenere conto delle condizioni intrinseche dell'immobile pignorato, si è proceduto successivamente a stilare una "tabella per punti di merito" (cfr. TABELLA m.1.3); indici che possono differenziare l'immobile da stimare rispetto a quello che, trovandosi nelle condizioni di media normalità, ha fatto registrare il prezzo medio di vendita.



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

TABELLA m.1.3.

Caratteristica	Variabile	Ki	ki
Tipologia	Plurifamiliare	1	1
	Casa a schiera	1,02	
	Casa singola	1,04	
Vetustà	Meno di 5 anni	1,1	0,8
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1	
	Da 20 a 40 anni	0,9	
	Oltre 40 anni	0,8	
Finiture	Storiche	1,1	1,03
	Signorili	1,05	
	Civili	1,03	
	Economiche	1	
	Popolari	0,9	
Manutenzione interna	Ottima	1,05	0,95
	Buona	1,03	
	Normale	1	
	Scadente	0,95	
Manutenzione esterna	Ottima	1,05	1,00
	Buona	1,03	
	Normale	1	
	Scadente	0,95	
Ascensore	Presente o inutile	1	0,95
	Assente 2° piano	0,95	
	Assente 3° piano	0,88	
	Assente 4° piano	0,8	
	Assente 5° piano	0,7	
Riscaldamento	Autonomo	1,05	1,05
	Centrale	1	
Servizi igienici	Doppio	1	0,95
	Singolo	0,95	
Infissi esterni	Balconi o scuri	1,03	1,00
	Tapparelle	1	
	Assenti	0,96	
Finestrature	Termo-acustiche	1,03	0,98
	Doppi vetri	1	
	Vetro singolo	0,98	
Spazi comuni	Assenti	1	1,02
	Cortile	1,02	
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
Parcheggio Comune	Assente	1	1,00
	Posto auto per Ul	1,04	
Esposizione	Panoramica/attico	1,05	1,00
	Doppia ordinaria	1	
	Strada pubblica	0,95	
	Cortile interno	0,9	
Coefficiente globale Ki			0,742



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

La metodica di confronto adottata ha consentito di individuare un valore di **Ki** pari a **0,742** che, moltiplicato per il valore medio di €/m² **1.250,00** (cfr. TABELLA m.1.2) e per la superficie commerciale di m² **113** (cfr. TABELLA L.1), porta ad ottenere un valore di mercato dell'intero immobile pari ad € 104.807,50 arrotondato ad € **104.807,00**, corrispondente ad un valore arrotondato di €/m² **927,00** (cfr. TABELLA m.1.4)

TABELLA m.1.4

Valore medio di riferimento [€/m ²]	1.250,00
Valore della superficie commerciale = valore medio x Ki x superficie = [€]	104.807,50
Valore unitario della superficie commerciale [€/m ²]	927,50

RISULTATO DELLA PRIMA VALUTAZIONE

STIMA CON PROCEDIMENTO INDIRETTO A PUNTI DI MERITO

Valore dell'immobile (arrotondato) € **104.807,00**

Applicazione del 2° criterio di stima

I **Canoni di locazione mensili** a cui si è fatto riferimento sono stati quelli medi, riferiti alle zone omogenee pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2021, confermati dalle indagini di mercato effettuate, pari ad €/m² **4,20** (cfr. TABELLA m.1.2).

Il **Saggio di capitalizzazione medio "r_m"**, adottato vale **3,02%**, ed è stato ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo adottato prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle caratteristiche del centro abitato.

Il **Saggio di capitalizzazione "r"**, è stato ricavato operando aggiunte e detrazioni al saggio medio **r_m**, in relazione alle specifiche caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive dell'immobile, secondo il metodo proposto dal prof. Orefice (cfr. TABELLA m.1.5 in ALLEGATO 10).

Attraverso tale analisi è stata calcolata una correzione complessiva di **- 0,08%** ottenendo un valore **r** pari a **2,94%** (cfr. TABELLA m.1.6).

TABELLA m.1.6

TOTALE correzione %	-0,08%
r m %	3,02%
r% = r m % + correzione	2,94%

Il **Rendimento netto** è stato calcolato tenendo conto delle quote di spesa (o di mancata resa), in termini percentuali, ritenute probabili, tra quelle indicati dal prof. Forte e pubblicati dal prof. Micelli (cfr. TABELLA m.1.7).



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

TABELLA m.1.7

Spese	%
Manutenzione	2
Assicurazione	0,5
Amministrazione	2
Servizi	2
Sfitti e inesigibilità	3
Reintegrazione	0,5
Imposte	15
Totale	25

Il **valore netto di capitalizzazione** è stato determinato attraverso la seguente formula **Rn/r** (cfr. TABELLA m.1.8).

TABELLA m.1.8

Spese %	25
Valore di locazione medio= Vl= [€/m ² x mese]	4,20
Rendimento medio lordo =Rl= Valore di locazione x Sc x 12 [€ x anno]	5.695,20
Rendimento medio netto = Rn = Rendimento lordo - Spese [€ x anno]	4.271,40
Valore di capitalizzazione con "rm" corretto (Vc= Rn/r) [€]	145.285,71
	[€/m ²]
	1.285,71

RISULTATO DELLA SECONDA VALUTAZIONE

STIMA PER REDDITIVITÀ DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile (arrotondato) **€ 145.286,00**

Con l'ausilio dei due diversi metodi di stima è stato possibile individuare il "Valore di mercato" dell'immobile pari ad **€ 125.046,50** (cfr. TABELLA m.1.9).

TABELLA m.1.9

Stima per valore medio [€]	104.807,00
Stima per rendimento [€]	145.286,00
Valore di mercato (valore medio delle due stime)[€]	125.046,50

Tenuto conto:

- dei costi da sostenere per il ripristino della conformità urbanistica, non comprensivi della sanzione già irrogata dal comune di Aci Castello alla proprietaria dell'immobile per lavori eseguiti abusivamente e di eventuali altre successive (cfr. TABELLA i.1. - ALLEGATO 8 bis);



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

- della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, applicata nella misura del **15%**

si ottiene la stima del valore dell'immobile indicato nella seguente **TABELLA m.1.10**

TABELLA m.1.10

Valore di mercato [€]	125.046,50
Spese stimate per il ripristino conformità urbanistica [€]	18.000,00
Riduzione applicata per assenza di garanzia per vizi del bene venduto [%]	15
Valore stimato per l'immobile [€]	90.989,53

❖ **CONCLUSIONI**

L'immobile censito al N.C.E.U.- Comune A026 Aci Castello - Foglio 12 - Particella 668 - Subalterno 5 – Categoria A2 Abitazione di tipo civile – Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Indirizzo via Parafera (oggi via Carlo Gemmellaro, 12-14) - Piano 2°- Scala D - in Ditta a Licandri Carmelina per la proprietà di 1/1- nubile - Superficie commerciale m² 113:

- ✚ risulta occupato dal debitore;
- ✚ dal punto di vista urbanistico, presenta le difformità indicate nel contesto della risposta al quesito i);
- ✚ ha un valore di mercato stimato in € 125.046,50 che, al netto delle spese stimate per il ripristino della conformità urbanistica e per la riduzione da applicare per assenza di garanzie (15%), si riduce al seguente valore arrotondato

Valore dell'immobile = € 90.990,00 (arrotondato)

❖ **Stima del valore dell'immobile 2**

Censito al N.C.E.U.- Comune A026 Aci Castello - Foglio 12 - Particella 669 - Subalterno 27 – Categoria C6 Garage o autorimessa (posto auto) – Classe 1 - Consistenza m² 11 - Indirizzo Via Parafera (oggi via Carlo Gemmellaro 12-14) – Piano T - in Ditta a Licandri Carmelina - nubile, per la proprietà di 1/1, Superficie commerciale m² 11,00.

Applicazione del 1° criterio di stima

Il valore medio di mercato della unità di superficie (Euro/m²) cui si è fatto riferimento, nell'applicazione del "metodo di stima a punti di merito" è stato ottenuto attraverso:

- ✓ i valori, opportunamente corretti (coefficiente di correzione applicato = 0,35) estratti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicata dall'Agenzia delle Entrate riferiti ad



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

immobili, appartenenti al segmento di mercato dei "BOX" ubicati nella stessa zona dell'immobile pignorato, in condizioni di media normalità (cfr. TABELLA m.2.1.);

- ✓ i valori estratti dalla banca dati pubblicata da "borsinoimmobiliare.it" riferiti ad immobili, appartenenti al segmento di mercato dei "Posti auto" ubicati nella stessa zona dell'immobile pignorato, in condizioni di media normalità (cfr. TABELLA m.2.2.);

TABELLA m.2.1.

"O.M.I." Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato [€/m ²]		Superficie L/N	Valore locazione [€/m ² x mese]	
		Minimo	Massimo		Minimo	Massimo
BOX	NORMALE	1.050	1.550	L	4,4	6,6
POSTO AUTO SCOPERTO - Coefficiente di correzione applicato=0,35	NORMALE	367,5	542,5	L	1,54	2,31

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

TABELLA m.2.2.

"borsinoimmobiliare.it" Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato [€/m ²]		Superficie L/N	Valore locazione [€/m ² x mese]	
		Minimo	Massimo		Minimo	Massimo
Posto Auto	NORMALE	443,44	626,60	L	2,51	3,57

Attraverso i dati così rilevati si sono potuti calcolare il valore medio di vendita ed il valore medio di locazione dell'unità di superficie degli immobili appartenenti al segmento di mercato dei posti auto (cfr. TABELLA m.2.3).

TABELLA m.2.3

Valore medio OMI corretto - borsinoimmobiliare.it	Stato conservativo	Valore medio di mercato [€/m ²]	Valore medio di locazione [€/m ² x mese]
		Fascia media	Fascia media
Posto auto	Normale	495,01	2,48

Dalla TABELLA m.2.3 emerge che il prezzo medio di vendita dell'unità di superficie dei posti auto risulta essere di **€/m² 495,01** e quello mensile di locazione di **€/m² 2,48**.

Per tenere conto delle condizioni intrinseche dell'immobile pignorato, si è proceduto successivamente a stilare una "tabella per punti di merito" (cfr. TABELLA m.2.4); indici che possono differenziare l'immobile da stimare rispetto a quello che, trovandosi nelle condizioni di media normalità, ha fatto registrare il prezzo medio di vendita.



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

TABELLA m.2.4.

Caratteristica	Variabile	Ki	ki
Tipologia	Singolo	1,2	1
	Affiancato ad altri	1,0	
Vetustà del complesso condominiale	Meno di 5 anni	1,1	0,8
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1	
	Da 20 a 40 anni	0,9	
	Oltre 40 anni	0,8	
Cancello d'ingresso all'area condominiale	Automatico	1,2	1,2
	Manuale	1,0	
	Assente	0,8	
Illuminazione esterna	Presente	1,0	1
	Assente	0,8	
Limitazione in altezza	Assente	1	1
	Presente	0,8	
Pavimento	Basolato	1,2	1
	Asfaltato	1	
	Sterrato	0,8	
Coefficiente globale Ki			0,96

La metodica di confronto adottata ha consentito di individuare un valore di **Ki** pari a **0,96** che, moltiplicato per il valore medio di €/m² **495,01** (cfr. TABELLA m.2.3) e per la superficie commerciale di m² **11** (cfr. TABELLA L.2), porta ad ottenere un valore di mercato dell'intero immobile pari ad € 5.227,31 arrotondato ad **€ 5.227,00**, (cfr. TABELLA m 2.5.)

TABELLA m.2.5

Valore della superficie commerciale = valore medio di mercato x Ki x superficie commerciale = [€]	5.227,31
--	-----------------

RISULTATO DELLA PRIMA VALUTAZIONE

STIMA CON PROCEDIMENTO INDIRETTO A PUNTI DI MERITO

Valore dell'immobile (arrotondato) **€ 5.227,00**

Applicazione del 2° criterio di stima

I **Canoni di locazione mensili** della unità di superficie (Euro/m²) cui si è fatto riferimento, è stato ottenuto attraverso:

- ✓ i valori, opportunamente corretti (coefficiente di correzione applicato = 0,35), estratti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicata dall'Agenzia delle Entrate riferiti ad immobili, appartenenti al segmento di mercato dei "BOX" ubicati nella stessa zona dell'immobile pignorato, in condizioni di media normalità (cfr. TABELLA m.2.1.);
- ✓ i valori, estratti dalla banca dati pubblicata da "borsinoimmobiliare.it" riferiti ad immobili, appartenenti al segmento di mercato dei "Posti auto" ubicati nella stessa zona



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

dell'immobile pignorato, in condizioni di media normalità (cfr. TABELLA m.2.2.);

Attraverso i dati così rilevati si sono potuti calcolare il valore medio di vendita ed il valore medio di locazione dell'unità di superficie degli immobili appartenenti al segmento di mercato dei posti auto (cfr. TABELLA m.2.3).

Il **Saggio di capitalizzazione medio "r_m"**, adottato vale **4,78%**, ed è stato ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo adottato prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

Il **Saggio di capitalizzazione "r"**, tenuto conto che trattasi di un posto auto scoperto, è stato ottenuto operando aggiunte e detrazioni al saggio medio r_m, in relazione alle specifiche caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive dell'immobile (cfr. TABELLA m.2.6 – ALLEGATO 10).

Attraverso tale analisi è stata calcolata una correzione complessiva di **+0,11 %** ottenendo un valore r pari a **4,89%** (cfr. TABELLA m.2.7).

TABELLA m.2.7

TOTALE correzione %	0,11%
r m %	4,78%
r% = r m % + correzione	4,89%

Il **Rendimento netto** è stato calcolato tenendo conto delle quote di spesa (o di mancata resa), in termini percentuali, ritenute probabili (cfr. TABELLA m.2.8).

TABELLA m.2.8

Spese	%
Manutenzione	2
Sfitti e inesigibilità	3
Reintegrazione	0,5
Imposte	15
Totale	20,5

Il **valore netto di capitalizzazione** è stato determinato attraverso la seguente formula

$$Rn/r \text{ (cfr. TABELLA m.2.9)}$$

TABELLA m.2.9

Spese %	20,5
Valore di locazione medio= Vl= [€/m ² x mese]	2,48
Rendimento medio lordo =RI= Valore di locazione x Sc x 12 [€ x anno]	327,69
Rendimento medio netto = Rn = Rendimento lordo - Spese [€ x anno]	260,51
Valore di capitalizzazione con "r_m" corretto (Vc= Rn/r) [€]	5.327,48



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

RISULTATO DELLA SECONDA VALUTAZIONE

STIMA PER REDDITIVITÀ DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile (arrotondato) **€ 5.327,00**

Con l'ausilio dei due diversi metodi di stima è stato possibile individuare il "Valore di mercato" dell'immobile pari ad **€ 5.277,00** (cfr. TABELLA m.2.10).

TABELLA m.2.10

Stima per valore medio [€]	5.227,00
Stima per rendimento [€]	5.327,00
Valore di mercato (valore medio delle due stime)[€]	5.277,00

Tenuto conto:

- della riduzione del prezzo di mercato per aggiornamento della planimetria catastale (cfr. risposte al Quesito i) e per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, applicata nella misura del **15%**

si ottiene la stima del valore dell'immobile indicato nella seguente TABELLA m.2.11

TABELLA m.2.11

Valore di mercato [€]	5.277,00
Spese stimate per aggiornamento planimetria catastale [€]	300,00
Riduzione applicata per vizi di garanzia [%]	15,00
Valore stimato per l'immobile [€]	4.230,45

❖ CONCLUSIONI

L'immobile Censito al N.C.E.U.- Comune A026 Aci Castello - Foglio 12 - Particella 669 - Subalterno 27 – Categoria C6 Garage o autorimessa (Posto auto scoperto) – Classe 1 - Consistenza m² 11 - Indirizzo Via Parafera (oggi Via Carlo Gemmellaro 12-14) – Piano T - in Ditta a Licandri Carmelina, nubile, per la proprietà di 1/1, Superficie commerciale m² 11,00

- risulta nella disponibilità dell'esecutata;
- ha un valore di mercato stimato in € 5.277,50 che per la riduzione da applicare per aggiornamento della planimetria catastale e per assenza di garanzie (15%), si riduce al seguente valore arrotondato:

Valore dell'immobile = € 4.230,00 (arrotondato)



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021


n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in 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;


RISPOSTE AL QUESITO n)

Considerata la tipologia dei cespiti pignorati, costituiti da un appartamento e da un posto auto scoperto, siti entrambi all'interno dello stesso complesso condominiale ed appartenenti all'esecutata per la piena proprietà, si indica l'opportunità di procedere alla loro vendita in unico lotto in quanto tale modalità di vendita consente una migliore reciproca valorizzazione di entrambi gli immobili.

❖ Lotto unico

costituito da:

 Appartamento censito al N.C.E.U.- Comune A026 Aci Castello - Foglio 12 - Particella 668 - Subalterno 5 – Categoria A2 Abitazione di tipo civile – Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Indirizzo via Parafera (oggi via Carlo Gemmellaro 12-14) - Piano 2°- Scala D - in Ditta a Licandri Carmelina per la proprietà di 1/1 - nubile - Superficie commerciale m² 113 che, dal punto di vista urbanistico, presenta le difformità indicate nel contesto della risposta al quesito i);

 Posto auto scoperto censito al N.C.E.U.- Comune A026 Aci Castello - Foglio 12 - Particella 669 - Subalterno 27 – Categoria C6 Garage o autorimessa (Posto auto scoperto) – Classe 1 - Consistenza m² 11 - Indirizzo Via Parafera (oggi Via Carlo Gemmellaro 12-14) – Piano T - in Ditta a Licandri Carmelina, per la proprietà di 1/1 - nubile - Superficie commerciale m² 11,00;

entrambi attualmente nella disponibilità della esecutata;

Valore del Lotto = € 95.220,00

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

RISPOSTE AL QUESITO o)

Idonea documentazione fotografica completa di mappa di riferimento è inserita in **ALLEGATO 1**.

Le planimetrie catastali acquisite sono inserite in **ALLEGATO 2**.



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

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

RISPOSTE AL QUESITO p)

I beni stimati appartengono interamente all'esecutata Licandri Carmelina – nubile- per la proprietà di 1/1.

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

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

RISPOSTE AL QUESITO q)

Non sono presenti beni pignorati in quota.

Nota

Alcuni documenti allegati alla presente perizia, redatti allo scopo di rispondere ai quesiti posti dal G.E. e per documentarne lo svolgimento, per la loro natura (verbali, istanze, certificati, licenze, atti notarili, visure, planimetrie catastali, corrispondenza postale, ecc.) contengono inevitabilmente parti con esplicito riferimento alle cose ed alle persone. L'utilizzo di tali allegati è assolutamente limitato a quanto consentito dalla legge nell'ambito della presente procedura ed in ogni caso, nel rispetto delle norme vigenti in materia di riservatezza.



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI - Esecuzione Immobiliare 260/2021

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N°	DESCRIZIONE
1	Rilievi Fotografici
2	Planimetrie e visure catastali
3	Atti di compravendita - Ispezione ipotecaria
4	Formità pregiudizievoli
5	Comunicazioni alle parti
6	Verbale di sopralluogo
7	Confronto tra lo stato dei luoghi, il progetto e le planimetrie catastali
8	Titoli abilitativi edilizi - Complesso edilizio " Il Giardino" Stralcio progetto
8 bis	Atti relativi ad irregolarità urbanistico-edilizia
9	Rilievi planimetrici
10	Calcolo della Correzione del Saggio di capitalizzazione
11	Attestazione di avvenuto invio della Perizia alle parti della perizia

Acicatena, 12 novembre 2021

FIRMATA DIGITALMENTE
Dott. Ing. Laura Santoro