

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Parisi Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 189/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Nei confronti di

[REDACTED]



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2020

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	6
A. Identificazione dei beni pignorati	6
B. Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione...7	
C. Verifica della proprieta' dei beni in capo al debitore.....	7
D. Accertamento della esatta provenienza del bene.....	8
E. Verifica della documentazione prodotta.....	9
F. Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.....	9
G. Identificazione catastale	10
H. Destinazione urbanistica	12
I. Conformita' alle norme in materia urbanistico-edilizia.....	13
J. Sanabilita' dell'immobile AI SENSI DELL'ART.36 D.P.R. 380/2001.....	13
K. Verifica delle condizioni previste dall'art.40 L.47/85	14
L. In caso di abuso non sanabile	14
M. Esistenza di formalita' che restano a carico dell'acquirente.....	14
N. Esistenza di formalita' che saranno cancellate.....	15
O. Verifica esistenza di censo, livello o uso civico.....	15
P. Spese fisse di gestione.....	15
Q. Occupazione del bene.....	15
R. Descrizione del bene pignorato	16
S. Valore di mercato dell'immobile	19
T. Riduzione del prezzo di mercato.....	21
U. Lotto unico o piu' lotti separati.....	22
V. Documentazione fotografica	22
W. Accertamento del bene indiviso e in quota.....	22
X. Beni pignorati in quota.....	22
CONCLUSIONI.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Schema riassuntivo per la pubblicita' Esecuzione Immobiliare 189/2020 del R.G.E.....	26
Formalita' da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27



INCARICO

Con decreto di nomina del 03/02/2022, la sottoscritta Ing. Parisi Daniela, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Catania al n. A3171, con studio in Via Rosario, 25A - 95030 - Ragalna (CT), email ing.danielaparisiliberio.it, PEC daniela.parisiliberio@ingpec.eu, Tel. 347 7797716, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al Cancelliere della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania. Il Giudice dell'Esecuzione Mariangela Chisari, ha posto i quesiti di seguito riportati – Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili:

- 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 venditore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.
- 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 precedente.
- 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, 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 delle 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, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- 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^ 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 pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q. accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- 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. allegli 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.



PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento a piano terra, sito in via Antonio De Curtis n.85 in Misterbianco (CT), composto da quattro vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 2 Particella 477 Sub 10.

Avendo ricevuto l'incarico in data 03/02/2022, la sottoscritta inviava via PEC l'accettazione dell'incarico ed il relativo giuramento in data 03/02/2022. La sottoscritta, dopo aver esaminato la documentazione prodotta, ha convocato gli esecutati al fine di eseguire il sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Avvisando il creditore procedente a mezzo PEC ed i debitori esecutati a mezzo raccomandata, l'inizio formale delle operazioni peritali veniva fissato per il 22/02/2022 alle ore 16.00, rinviato telefonicamente al 24/02/2022. In tale data, presso l'immobile, erano presenti la sottoscritta CTU ed entrambi gli esecutati.

Nel corso del sopralluogo i debitori hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione dei beni e di occupare l'immobile come residenza della propria famiglia.

Ritenute ultimate le operazioni peritali sui luoghi, la scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatole. Le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile in oggetto è un appartamento per civile abitazione al piano terra di un edificio situato in via Antonio De Curtis n.85 in Misterbianco (CT), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al Foglio 2 particella 477 Subalterno 10 Categoria A/2 (civile abitazione). Durante la fase del sopralluogo è stata verificata la correttezza del numero civico 85, dal cancello pedonale. Il cancello carrabile, di uso esclusivo del bene pignorato, è senza numero civico. L'edificio ove si trova l'appartamento è un edificio composto da piano terra, primo, secondo e terzo ritirato dalla strada e circondato da terreno di pertinenza, recintato. Il lotto di terreno in cui sorge l'immobile ha altri cancelli (oltre ai due cancelli di ingresso già nominati di uso esclusivo del bene pignorato): un cancello pedonale al numero civico 87, di accesso al corpo scala, un cancello carrabile al numero civico 89 per i posti auto.

L'edificio si compone di un piano terra, leggermente rialzato rispetto al piano di campagna di circa 50 cm, che comprende due appartamenti separati dal corpo scala di accesso ai piano superiori. Gli altri



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2020

tre piani hanno due appartamenti per piano. Il terreno circostante l'edificio non è uno spazio condominiale ma di pertinenza degli appartamenti a piano terra che vi si affacciano. In particolare l'appartamento oggetto della stima, prospetta a nord su una superficie di circa 200 mq.

B. VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 18/02/2020, promosso dal creditore procedente, corrispondono a quelli inseriti nella relativa nota di trascrizione del 08/04/2020 ed individuano lo stesso bene. Si riporta di seguito la descrizione del bene come riportato in ciascuno dei seguenti documenti:

Dall'atto di pignoramento del 18/02/2020:

"Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terra, della consistenza catastale di 6 vani, con annessa corte di pertinenza esclusiva, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio2, particella 477, subalterno 10, categoria A/2, classe 5, vani 6, superficie catastale 137 mq, R.C. euro 433,82".

Dalla nota di trascrizione del 08/04/2020:

"Unità negoziale n.1 - Immobile n.1 Comune F250 MISTERBIANCO (CT) Catasto Fabbricati Sezione Urbana - Foglio 2, Particella 477, Subalterno 10, Natura A2 Abitazione di tipo civile, Consistenza 6 vani, indirizzo Contrada Scala Porcello - Via Antonio De Curtis N. civico 191, piano T".

Dalla Certificazione Notarile del 16/04/2020:

"1/1 proprietà su abitazione di tipo civile nel Comune di Misterbianco, Contrada Scala Porcello - via Antonio De Curtis n.191 piano T, in catasto foglio2, particella 477, subalterno 10".

Da quanto riportato nei suddetti atti, facenti parte integrante del fascicolo relativo alla esecuzione immobiliare di cui in oggetto, l'immobile risulta univocamente definito in quanto gli atti riportano le medesime informazioni. Tali informazioni di carattere descrittivo e catastale, risultano in accordo a quanto riscontrato dalla sottoscritta sui luoghi e alle risultanze catastali che ricollegano il bene pignorato ai debitori in quota 1/2 ciascuno per il diritto di proprietà.

Per quanto riguarda il numero civico vi è discordanza, infatti nei suddetti documenti viene indicato come numero 191, mentre nella realtà e nella visura catastale viene invece indicato come numero 85.

C. VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

██
██
██
██



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Come risulta dalla Certificazione notarile del 16/04/2020 redatta dal Notaio [REDACTED] in Corleone, e come indicato nelle visure catastali eseguite dalla sottoscritta, [REDACTED] e [REDACTED] risultano essere proprietari del bene pignorato, per la quota di 1/2 ciascuno.

La sottoscritta ha richiesto al [REDACTED] Notaio in [REDACTED] copia dell'atto di compravendita del 05/11/2008 (Allegato n.7) con cui i debitori eseguiti sono entrato in possesso del bene pignorato. Anche nel titolo di proprietà la quota di possesso indicata è 1/2, ovvero hanno acquistato per quote uguali ed indivise il diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto. I debitori eseguiti al momento dell'acquisto del bene si trovavano in stato civile coniugati in regime di comunione dei beni.

D. ACCERTAMENTO DELLA ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

Come risulta dalla Certificazione notarile in atti del 16/04/2020 redatta dal Notaio [REDACTED] e dal titolo di proprietà (allegato n.7), i debitori hanno ricevuto l'immobile (per la quota di 1/2 ciascuno) per acquisto con atto del 05/11/2008, Notaio [REDACTED] da potere della società [REDACTED]. Dalla consultazione della copia del titolo di proprietà con cui i debitori eseguiti sono entrati in possesso del bene pignorato, si trova riscontro a quanto indicato nella suddetta relazione notarile. Trattasi infatti del seguente atto:

Atto di compravendita del 05/11/2008, in Notaio [REDACTED] con numero di repertorio n. 18842, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Catania il 07/11/2008.

La detta società è venuta in possesso del bene tramite il seguente decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Catania in data 30/01/2008 rep. 650, trascritto in data 11/03/2008 ai nn.14312/9632, contro [REDACTED]

A [REDACTED] gli originari subalterni erano pervenuti per atto di compravendita ai rogiti del Notaio [REDACTED] in data 30/07/1991 rep. 2790, trascritto il 27/08/1991 ai nn. 35072/25163, da potere di [REDACTED]
[REDACTED]



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2020

Appartamento in Misterbianco via Antonio De Curtis n.85 piano T - Foglio 2 part.477 sub 10					
Periodo	Proprietà	Atti di provenienza			
Dal 30/07/1991 al 30/11/2008	[REDACTED]	Atto di compravendita del 30/07/1991 rep. 2790			
		Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
		Notaio [REDACTED]	27/08/1991	35072	25163
Dal 30/01/2008 al 05/11/2008	[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] Per quota 1/1	Decreto di trasferimento Tribunale di Catania del 30/01/2008 rep. 650			
		Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
			11/03/2008	14312	9632
Dal 05/11/2008 A tutt'oggi	[REDACTED] Nata [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] Per quota 1/2 [REDACTED] Nata [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] Per quota 1/2	Atto di compravendita del 05/11/2008 rep. 18842			
		Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
		Notaio [REDACTED]	07/11/2008		

E. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

La documentazione prodotta dal creditore risulta completa. Essendo stati depositati nel fascicolo almeno i seguenti atti:

- Atto di pignoramento immobiliare notificato il 18/02/2020
- Nota di trascrizione del pignoramento del 08/04/2020
- Nota di iscrizione a Ruolo della procedura di espropriazione immobiliare
- Certificazione notarile ipocatastale del 16/04/2020

F. ACCERTAMENTO DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipocatastale - certificazione notarile in atti, su questo immobile pignorato gravano le seguenti formalità da cancellare a seguito del decreto di trasferimento:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 05/11/2008, notaio [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania, in data 07/11/2008 Registro Particolare 64709 Registro Generale 14457, per un importo di euro 210.000,00 (sorte capitale di euro 140.000,00) durata 25 anni, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED]



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2020

██████████ Codice fiscale: ██████████ e ██████████ nata ██████████ il
██████████ Codice fiscale: ██████████

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 08/04/2020 Registro Generale 16880, Registro Particolare 9245, a favore di ██████████ con sede a ██████████ codice fiscale ██████████ a seguito del verbale di pignoramento notificato in data 18/02/2020 Repertorio 1228; contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ Codice fiscale: ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ Codice fiscale: ██████████

Le stesse formalità pregiudizievoli risultano elencate nelle Ispezione Ipotecarie, (Allegato n.15) eseguita telematicamente dalla sottoscritta, a conforto di quanto già presente in atti e per la verifica di rito.

G. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sono stati condotti degli accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, mediante consultazione telematica degli atti catastali ed estrazione di copia dell'estratto di mappa, della visura storica per immobile, della planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (Allegati n.2-3-4-5-6).

Dalle risultanze di tali accertamenti è possibile affermare che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e riportati nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quanto oggi riportato negli atti catastali.

Un ulteriore approfondimento è stato condotto nei riguardi della corretta individuazione del bene nei confronti della sua posizione rispetto alle unità immobiliari adiacenti e in relazione alle parti comuni. E' stato fatto un accertamento della proprietà immobiliare urbana mediante consultazione telematica ed estrazione copia dell'elenco subalterni e dell'elaborato planimetrico. Dall'elenco dei subalterni è possibile riscontare che la particella 477 comprende 23 subalterni, che in mappa si riferiscono al fabbricato graffato alla corte adiacente. I subalterni 1-2-7 risultano soppressi, i sub 3-4-5-6-8-9-10-11 si riferiscono agli appartamenti (abitazioni di tipo civile) dell'edificio multipiano; il sub 12 si riferisce a bene comune non censibile dal sub 3 al sub 6 e dal sub 8 al sub 11 (ingresso e scala); i sub dal 13 al 20 si riferiscono a posti auto scoperti; il sub 21 si riferisce a bene comune non censibile dal sub 13 al sub 20 (corsia di manovra); il sub 22 non esiste; il sub 23 si riferisce ad un'abitazione di tipo civile costituita da altro fabbricato realizzato sullo stessa particella. Non risultano dall'elenco altri beni comuni non censibili di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto. Si riportano di seguito i dati



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2020

estrapolati dalle risultanze catastali, indicando per ciascuna di esse eventuali difformità rispetto agli atti del fascicolo ed allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo. Si rileva che la sagoma dell'immobile riportata nella mappa catastale corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e a quello riportato nelle aerofotogrammetrie pubblicate sul sito del Comune di Misterbianco (vedere allegato n.13).

Visura catastale

L'immobile risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco, come di seguito riportato:

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	2	477	10		A/2	5	6 Vani	Totale: 137 m ² Totale escluse aree scoperte**: 111 m ²	Euro 433,82	T

Dalla visura storica per immobile oltre ai dati riportati nella tabella precedente risulta la seguente situazione degli intestati:

Situazione degli intestati dal 05/11/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato [redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/2
2	[redacted] nata [redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA		ATTO del 05/11/2008 Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio n. 18842 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40821.1/2008 Reparto PI di Catania in atti dal 07/11/2008.	

Situazione degli intestati dal 30/01/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/01/2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Sede Catania (CT) Repertorio n.650 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n.9632.1/2008 Reparto PI di CATANIA in atti dal 12/03/2008	

Situazione degli intestati dal 04/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] Nata [redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		Frazionamento e fusione del 04/06/2007 Pratica n. CT0265762 in atti dal 04/06/2007	



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2020

Queste informazioni in merito alla situazione degli intestati, risultano coerenti con quanto già riscontrato negli atti del fascicolo e verificato durante le ricerche eseguite dalla sottoscritta.

I dati riportati in visura catastale **risultano corrispondenti** (ad eccezione del numero civico che qui è correttamente indicato n. 85) a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nella certificazione notarile ipocatastale.

Dal confronto tra la sagoma dell'edificio inserito in mappa catastale e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, quella visibile nella aerofoto e quanto riportato nelle aerofotogrammetrie disponibili sul sito del Comune di Misterbianco, si può affermare che **vi è la corrispondenza** della sagoma dell'edificio. Il fabbricato risulta graffiato ad un'area scoperta di pertinenza, di cui la parte adiacente al sub 10 è corte di uso esclusivo.

Mediante consultazione della piattaforma tematica dell'Agenzia del Territorio è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale corrispondente ai dati che identificano al Catasto Fabbricati, il bene oggetto di stima. L'ultima planimetria catastale presente in atti risale al 08/07/2008.

Dal confronto tra la rappresentazione grafica della unità immobiliare riportata nella planimetria catastale e quanto riscontrato sui luoghi durante il sopralluogo ed il rilievo dell'appartamento, si è potuto riscontrare che **la planimetria è conforme allo stato dei luoghi**, ad eccezione di:

- *cucina* che è stata realizzata dentro la veranda (chiusa su quattro lati) costruita, senza alcuna autorizzazione, all'esterno dell'edificio, in adiacenza al prospetto est
- *lavanderia* che è stata realizzata dentro la veranda (chiusa su tre lati) costruita, senza alcuna autorizzazione, all'esterno dell'edificio, in adiacenza al prospetto est
- WC che trovasi nel vano indicato come lavanderia nella planimetria catastale
- Cameretta che trovasi nel vano indicato come WC nella planimetria catastale
- Apertura di una finestra nel soggiorno sulla parete a nord

(vedere allegato n.11 Grafici di confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale).

H. DESTINAZIONE URBANISTICA

Data la regolare edificazione del corpo di fabbrica a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima (meglio specificato successivamente) si è ritenuto non necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno su cui insiste l'edificio. L'immobile ricade in una zona individuata all'interno del PRG vigente come PdR (Ambiti di recupero dell'edilizia spontanea recente organizzata) nella Tavola 7C, pubblicato sul sito internet del Comune di Misterbianco (Allegato n.8 – Stralcio P.R.G.). Nell'ambito di tali aree insistono prevalentemente costruzioni abusive che sono state oggetto di domande di sanatoria edilizia ai sensi delle L.n. 47/85, L.n. 724/94 e ss.mm.ii, e L.n. 326/03.



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2020

Il P.R.G. prevede una serie di schede per gli ambiti di recupero, in particolare la zona in cui ricade l'immobile pignorato è stata identificata come PdR 21b e di essa viene allegata la relativa scheda. L'art.57 delle Norme di Attuazione specifica che per l'edilizia esistente si consente manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia ed eventuale intervento di restauro conservativo.

I. CONFORMITA' ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare pignorata è un edificio a telai in cemento armato a piano terra, primo, secondo e terzo. L'edificazione dell'edificio è cominciata senza alcun titolo edilizio, successivamente è stata presentata istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria al Comune di Misterbianco prot. gen. n. 36384 del 31/12/1986. La relativa concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata in data 30/01/2008 con il numero 1816 (allegato n.9). L'immobile è dotato anche del certificato di agibilità n. 1307 del 25/08/2008 (allegato n.10).

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto approvato e a quanto riportato nella planimetria catastale. Tali difformità riguardano la costruzione di verande con pannelli di alluminio, a chiusura dello spazio esterno esistente tra la parete est dell'edificio ed il muro di confine. Le suddette verande sono due e adiacenti tra loro: una chiusa su tutti lati, è utilizzata come cucina ed occupa una superficie di circa mq 14 ed una chiusa su tre lati, è utilizzata come lavanderia ed occupa una superficie di circa mq 22. Un'altra difformità riguarda l'apertura di una finestra nel vano soggiorno, parete a nord.

La chiusura di balconi con struttura precaria non è un intervento soggetto a concessione o permesso di costruire, ma prevede la presentazione al Comune di una C.I.L.A.: Comunicazione di Inizio lavori Asseverata, eseguita ai sensi dell'art. 20 della legge 4/2003 ovvero ai sensi dell'art. 6, comma 3 del DPR n. 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016e ss.mm.ii.. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro, oltre al pagamento di 50,00 €/mq ovvero di 25,00 €/mq, previsto dalla norma. Bisognerà tenere conto anche delle competenze tecniche per la redazione della relazione asseverata e della pratica al Genio Civile, da parte di un tecnico abilitato. Occorre regolarizzare anche la variazione del prospetto nord, per l'apertura di una finestra.

J. SANABILITA' DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART.36 D.P.R. 380/2001

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un appartamento a piano terra di un edificio multipiano. Le modifiche successive al rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 1816 del 30/01/2008



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2020

riguardano interventi previsti dall'art.20 della L.R. 4/2003 e contemplate dall'art. 15 del Regolamento edilizio allegato al P.R.G. del Comune di Misterbianco, anche dopo essere state realizzate.

K. VERIFICA DELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40 L.47/85

Ai sensi dell'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985, 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 è il 24/11/2003). Nel caso in esame le ragioni del credito sono successive al 2003, quindi **l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985.**

Come detto le difformità riscontrate durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, riguardano solo la chiusura del terrazzo per la realizzazione di una veranda chiusa, per una superficie di circa mq 14, di una veranda aperta da un lato per una superficie di circa mq 21 e di una tettoia aperta, per una superficie di circa mq 24.

La chiusura di balconi con struttura precaria non è un intervento soggetto a concessione o permesso di costruire ma prevede la presentazione al Comune di una C.I.L.A: Comunicazione di Inizio lavori Asseverata, eseguita ai sensi dell'art. 20 della legge 4/2003 ovvero ai sensi dell'art. 6, comma 3 del DPR n. 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro, oltre al pagamento di 50,00 €/mq - 25,00 €/mq, previsto dalla norma.

L. IN CASO DI ABUSO NON SANABILE

Nel caso in esame l'unità immobiliare pignorata non presenta opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo, per le quali sia richiesta la demolizione.

M. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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, 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.



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2020

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti e dalla lettura degli atti per l'acquisto del bene da parte del debitore esecutato, non si riscontrano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene oggetto di stima che possano restare a carico dell'acquirente dopo la vendita dell'appartamento.

N. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

Relativamente a formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene oggetto di stima e che possono essere cancellate con la vendita del bene, risultando non opponibili all'acquirente, non se ne riscontrano altre, oltre a quelle pregiudizievoli già indicate al paragrafo corrispondente, inerenti l'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ed il pignoramento in corso.

O. VERIFICA ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Dall'esame condotto sul tipo di vincoli gravanti sopra un fondo e sulla base della considerazione che recuperare informazioni relative al sussistere di diritti e/o vincoli di censo, livello o uso civico è alquanto complicato, relativamente al bene oggetto di stima, di cui alla presente relazione si può 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 sarà il diritto di proprietà del bene pignorato;
- Dalla consultazione del titolo di proprietà, risulta che il bene sia stato trasferito 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.

P. SPESE FISSE DI GESTIONE

Il bene pignorato consiste in un appartamento a piano terra, sito in un edificio a piano terra, primo, secondo e terzo. L'appartamento essendo inserito in contesto condominiale è soggetto al pagamento di un canone annuo per le spese fisse di gestione, che ammonta a circa € 400,00. I debitori esecutati inoltre hanno un debito per spese arretrate con il condominio, che ammonta a circa € 2.000,00, alla data del sopralluogo.

Q. OCCUPAZIONE DEL BENE



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2020

Durante il sopralluogo del 24/02/2022, eseguito presso l'unità immobiliare pignorata, il bene risulta abitato dagli stessi proprietari, coniugati in regime di comunione dei beni, e dalla loro famiglia.

R. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene pignorato consiste in un appartamento, sito al piano terra di un edificio in cemento armato, costituito da piano terra, primo, secondo e terzo, sito nel Comune di Misterbianco (CT), via A. De Curtis n. 85, censito al foglio 2, particella 477 sub. 10, cat. A/2, rendita € 433,82.

L'appartamento, pur trovandosi al piano terra di un edificio composto da 8 appartamenti, ha ingresso indipendente dal numero civico 85, rispetto alle altre unità immobiliari, che hanno ingresso dai numeri civici 87-89.

L'edificio ove si trova l'appartamento è un edificio leggermente ritirato dalla strada e circondato da terreno di pertinenza. Il lotto di terreno in cui sorge l'immobile ha altri cancelli (oltre ai due cancelli di ingresso di uso esclusivo del bene pignorato): un cancello pedonale al numero civico 87, di accesso al corpo scala, un cancello carrabile al numero civico 89 per i posti auto.

L'edificio si compone di un piano terra, leggermente rialzato rispetto al piano di campagna di circa 50 cm, che comprende due appartamenti separati dal corpo scala di accesso ai piani superiori. Gli altri tre piani hanno due appartamenti per piano. Il terreno circostante l'edificio a nord, ove si trova l'appartamento oggetto di stima, avente una superficie di circa 200 mq, non è uno spazio condominiale ma di pertinenza esclusivo dell'appartamento pignorato.

Descrizione del Contesto

L'edificio sorge in contrada Scala Porcello, zona Poggio del Lupo, una zona periferica a nord-est del territorio comunale di Misterbianco. La zona è servita da diverse attività, da tenere in notevole considerazione la possibilità di muoversi velocemente con auto presso svincoli autostradali (a soli 1,7 km) o verso il centro di Catania.

Descrizione dell'Appartamento

L'appartamento risulta così confinante:

- a Nord con terreno-corte annessa e quindi con via A. De Curtis
- a Est con terreno-corte annessa e quindi con terreno libero altra ditta
- a Sud con appartamento relativo al sub 11
- ad Ovest con terreno-corte annessa e quindi con via A. De Curtis.

Al momento del sopralluogo la sottoscritta ha verificato la presenza di un grave distacco di intonaco, con esposizione dei ferri d'armatura e danneggiamento dei travetti e del copriferro del solaio di



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2020

copertura dell'appartamento (vedere Allegato n. 14 Documentazione fotografica). I proprietari hanno riferito che in data 19/02/2022 si era verificato un crollo dal soffitto che solo fortunatamente non ha provocato conseguenze alla incolumità degli abitanti. I Vigili del Fuoco hanno ispezionato l'immobile e hanno redatto un Rapporto relativo all'intervento che è stato fornito alla sottoscritta dai proprietari dell'immobile e che viene qui allegato (Allegato n. 12).

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti **Finiture Interne**:

- **Pavimenti**: I vani salone, camere da letto, cameretta e Servizio igienico hanno la medesima pavimentazione in gres porcellanato di colore beige chiaro. La cucina e la lavanderia sono stati realizzati in verande ottenute dalla chiusura di uno spazio esterno. Pertanto la loro pavimentazione è la stessa utilizzata per gli spazi esterni (ceramica colore cotto con finitura a rilievo).
- **Pareti**: le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate di colori chiari diversi nelle varie camere (azzurro, giallo, tortora). Si sono riscontrati danni alle pareti per umidità di risalita nel vano soggiorno e nella camera da letto, relativamente al prospetto ovest. Il bagno ha un rivestimento sulle pareti con le stesse mattonelle dei pavimenti, fino ad un'altezza di circa 1.80 m.
- **Soffitti**: i soffitti sono piani ed intonacati di bianco, ad eccezione di quelli danneggiati dal distacco di intonaco. Comunque anche quelli non interessati dal crollo presentano macchie di umidità e presumibilmente anche qui si dovrà intervenire per rimuovere l'intonaco e per ripristinare la sicurezza dell'immobile.
- **Porte interne**: le porte interne sono in tamburato rivestito di legno di colore noce scuro. Il portoncino di ingresso all'appartamento è in materiale metallico, verniciato rosso.

Le condizioni di conservazione delle finiture interne sono mediocri; è necessario intervenire nei soffitti al fine di garantire la sicurezza degli abitanti, ma anche nei punti delle pareti in corrispondenza dell'attacco a terra, laddove l'intonaco si è deteriorato.

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti **Finiture Esterne**:

- **Infissi esterni**: gli infissi esterni sono realizzati, con apertura a battente, in alluminio bianco, doppio vetro, con persiane esterne in alluminio di colore grigio chiaro, e inferriate di sicurezza interposte tra l'infisso in vetro e la persiana. Queste inferriate sono realizzate con elementi metallici spessi e verniciati di bianco; alcuni elementi sono rovinati dalla ruggine.
- **Pareti**: I prospetti dell'edificio sono intonacati e tinteggiati di colore giallo, con rivestimento in pietra bianca per un'altezza di circa 120 cm dal pavimento. Il portoncino di ingresso ha cornice a spessore di pietra lavica. Lo stato di conservazione dei prospetti è buono, non ci sono segni di degrado. I prospetti sono dotati di illuminazione alle pareti.



- Pavimentazione: I pavimenti dell'area esterna (fascia perimetrale attorno all'edificio e area coperta da gazebo) sono di ceramica colore cotto con finitura a rilievo; per il vialetto di accesso, a partire dal cancello pedonale di ingresso fino al portoncino dell'appartamento, sono state utilizzate mattonelle di ceramica più chiara, finitura liscia e pezzatura più grande rispetto al resto della pavimentazione, con una di fascia di pietra lavica levigata in corrispondenza dei gradini. Lungo il bordo esterno è presente una fascia di granito scuro lucido (all'attacco della ringhiera). L'area esterna è in gran parte a verde, ad eccezione di alcune zone, come il lato ovest del lotto, in corrispondenza del cancello carrabile, che sono pavimentate con mattonelle di cemento appoggiate sul terreno vegetale e ampia fuga di vegetazione spontanea, area utilizzata come parcheggio scoperto.
- Ringhiere: Le ringhiere dei balconi sono in ferro, con semplici motivi a barre verticali di sezione quadrata, di colore marrone scuro lato ovest e grigio scuro a nord. La recinzione del lotto verso strada è realizzata con muretto di altezza di circa 1.50 m, intonacato di giallo dal lato interno e rivestito con pietrame bianco sul lato esterno. La parte superiore del muretto è rifinita con mattonella di cotto di spessore inferiore a 1 cm, e sovrastante cancellata che riprende i motivi ed i colori della ringhiera dei balconi. L'intonaco dei muri di recinzione lato interno è alquanto rovinato. Il rivestimento esterno del muro di recinzione riprende il motivo a mosaico che si trova sui prospetti dell'appartamento e interessa anche le colonne del cancello carrabile ad ovest e del cancello pedonale a nord. Il cancello carrabile è in metallo con sbarre verticali verniciate di marrone e intervallate da nodini decorativi a metà altezza. Il cancello pedonale è realizzato con pannelli metallici a lastra piana, verniciati di marrone.

In generale le condizioni di conservazione delle finiture esterne sono buone. Potrebbe essere opportuno il rifacimento dell'intonaco dei muri di recinzione e la verniciatura delle inferriate.

L'appartamento presenta le seguenti tipologie di impianti:

- Elettrico: presente, sotto traccia;
- Idrico-sanitario: presente;
- Citofonico: video-citofono;
- Telefonico: presente;
- Riscaldamento: è presente l'impianto di riscaldamento con radiatori a parete in alluminio e caldaia esterna (in lavanderia), ma non viene utilizzato in quanto occorrerebbe l'installazione di un deposito (bombolone) di gpl o la rete cittadina del metano. Si provvede al riscaldamento invernale tramite stufe a gas e climatizzatori elettrici installati in soggiorno e nelle camere da letto.



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2020

Non si conosce lo stato degli impianti in merito alla loro rispondenza alle vigenti norme in materia. Gli stessi pertanto andranno sottoposti a revisione.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La seguente tabella riporta sia le superfici calpestabili di ogni vano, sia le superfici accessorie (balconi, giardino ecc.), superfici commerciali misurate al lordo dei muri divisorii interni e muri perimetrali. Questi ultimi vengono considerati per intero quando confinano con l'esterno e per metà se confinano con altre unità immobiliari o verso parti comuni.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Soggiorno-ingresso (10,50x4,20+(0,30x4,60))	45,48	100%	45,48
Cameretta (4,50x2,50)	11,25	100%	11,25
Camera da letto (4,30x4,50)	19,35	100%	19,35
Ripostiglio (1,50x1,70)	2,55	100%	2,55
Corridoio (1,40*3,80)	5,32	100%	5,32
Camera da letto (4,30x3,90)	16,77	100%	16,77
Servizio igienico ((1,70x4,30)+(0,30x0,40))	19,31	100%	19,31
Cucina (veranda) (4,40x3,20)	14,08	100%	14,08
Lavanderia (veranda) (6,80x3,20)	21,76	60%	13,06
Giardini esclusivi di appartamenti (115,5+56,7+9,6)	181,80	10%	18,18
Tettoia (6,00x4,00)	24,00	35%	8,40
Balconi scoperti ((13,10x1,50)-(0,30x4,60)+10,00x1,50-(0,30x5,00))	31,77	25%	7,94
Superficie commerciale totale, m²			181,69

S. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

Metodo MCA

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	127.000	122.000	150.000	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	137,00	150,00	140,00	181,69
Prezzo unitario a m ²	927	813	1.071	
Differenziale	44,69	31,69	41,69	
Prezzo marginale	813	813	813	
Prezzo della caratteristica	36.333	25.764	33.894	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono	Normale	Buono	Normale
Valore numerico	3	2	3	2
Differenziale	-1	0	-1	
Prezzo marginale	15.000	15.000	15.000	
Prezzo della caratteristica	-15.000		-15.000	



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2020

SERVIZI				
Servizi	2	2	1	1
Valore numerico	2	2	1	1
Differenziale	-1	-1	0	
Prezzo marginale	3.500	3.500	3.500	
Prezzo della caratteristica	-3.500	-3.500		
RISULTATI				
Prezzo corretto	144.833	144.264	168.894	
Prezzo corretto unitario al m ²	1.057	962	1.206	
Prezzo corretto medio	152.664	152.664	152.664	
Scarto %	-5,13	-5,50	10,63	
Scarto assoluto	-7.831	-8.400	16.230	

VALORI DELLE CARATTERISTICHE

Livello di piano					
Interrato	-1	Quinto	5	Tredicesimo	13
Seminterrato	-0,5	Sesto	6	Quattordicesimo	14
Terreno	0	Settimo	7	Quindicesimo	15
Rialzato	0,5	Ottavo	8	Sedicesimo	16
Primo	1	Nono	9	Diciassettesimo	17
Mezzanino	1,5	Decimo	10	Diciottesimo	18
Secondo	2	Undicesimo	11	Ventesimo	20
Terzo	3	Dodicesimo	12	Diciannovesimo	19
Quarto	4				
Stato di manutenzione generale					
Scadente	1	Normale	2	Buono	3

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 840,24

Valore stimato: € 152.663,21 = € 840,24 x m² 181,69 (V₁)

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

Abitazione	550 €/mese	x 12 =	€ 6.600,00
Reddito annuo lordo presunto			€ 6.600,00

Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 20% del Reddito annuo lordo presunto)

€ 6.600,00 x 20% = € 1.320,00



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2020

Reddito annuo netto presunto

$$€ 6.600,00 - € 1.320,00 = € 5.280,00$$

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%, si ottiene il valore cercato

$$€ 5.280,00 / 3,5\% = € 150.857,14 \quad (V_2)$$

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = € 151.760,17$$

Da questo valore ottenuto occorre detrarre le spese necessarie da sostenere per la regolarizzazione delle verande realizzate abusivamente, della tettoia del giardino, variazione al prospetto per apertura finestra, per la messa in sicurezza e ripristino dei soffitti danneggiati.

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Veranda utilizzata come cucina (50 €/mq oneri al Comune + Sanzione + catastazione + spese tecniche pratica CILA e Genio civile)	€ 2.500,00
Veranda utilizzata come lavanderia (25 €/mq oneri al Comune + Sanzione + catastazione + spese tecniche pratica CILA e Genio civile)	€ 2.500,00
Tettoia aperta in giardino (25 €/mq oneri al Comune + Sanzione + catastazione + spese tecniche pratica CILA e Genio civile)	€ 2.000,00
Variazione prospetto per apertura finestra	€ 1.000,00
Messa in sicurezza e ripristino dei soffitti danneggiati (Opere di ripristino e spese tecniche pratica Comune e Genio civile)	€ 20.000,00
Totale	€ 28.000,00

$$V_s = € 151.760,17 - € 28.000,00 = € 123.760,17$$

T. RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

Determinazione del valore di vendita

Il valore di stima non può coincidere col valore di vendita del bene da esecuzione. Infatti, il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, nonché l'assenza di garanzia per vizi del bene



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2020

venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene diverso da quello verificato in corso di accesso. Per tenere conto di tale rischio, si detrae un valore percentuale della stima pari al 20% ottenendo in definitiva un importo pari a (in cifra tonda)

$$V_v = € 123.760,17 \times 0,80 = € 99.008,14$$

che si arrotonda per ottenere il

VALORE DI VENDITA = € 99.000,00
(novantanovemila euro)

U. LOTTO UNICO O PIU' LOTTI SEPARATI

L'immobile pignorato consistente in un appartamento a piano terra di un edificio multipiano, è catastalmente identificato con unico subalterno e non presenta altre pertinenze o corpi accessori ad esso collegati. Pertanto è possibile procedere alla vendita di un unico lotto.

LOTTO UNICO - Appartamento sito in Misterbianco, Via Antonio De Curtis n.85, a piano terra, composto da soggiorno, due camere da letto, una cameretta, un servizio igienico, un ripostiglio, corridoio, cucina in veranda realizzata in ampliamento (da sanare), lavanderia in veranda realizzata in ampliamento (da sanare), con superficie commerciale pari a mq 181,69, superficie coperta mq 120 (più le due verande da mq 35). Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 2 particella 477 sub 10, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 137 mq (totale escluse aree scoperte mq 111), rendita catastale 433,82 euro, Importo a base d'asta Euro 99.000,00.

V. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Per la documentazione fotografica del bene che lo descriva internamente ed esternamente, si rimanda all'apposito allegato (Allegato n 14 - Documentazione fotografica), che costituisce parte integrante della presente relazione per il lotto corrispondente.

W. ACCERTAMENTO DEL BENE INDIVISO E IN QUOTA

Il bene pignorato che forma questo lotto di vendita non è un bene indiviso, di conseguenza la quota di pertinenza del debitore corrisponde all'intero bene. Il lotto pertanto verrà venduto per l'intera quota, oggi in possesso al debitore.

X. BENI PIGNORATI IN QUOTA



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2020

Il lotto è costituito da un unico bene pignorato per l'intera quota, pertanto non è necessario predisporre alcun progetto di suddivisione dei beni che tenga conto delle quote di ciascun comproprietario.

CONCLUSIONI

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

Ragalna, li 30/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Parisi Daniela



ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di accesso al bene pignorato
2. Visura storica per immobile Catasto Fabbricati
3. Visura storica per immobile Catasto Terreni
4. Estratto di mappa con individuazione del bene pignorato
5. Planimetria catastale
6. Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni
7. Copia del Titolo di proprietà
8. Stralcio PRG
9. Copia concessione edilizia in sanatoria
10. Copia del certificato di agibilità
11. Grafici di confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale
12. Rapporto Intervento dei Vigili dei Fuoco del 19/02/2022
13. Foto aerea con individuazione del bene pignorato
14. Documentazione fotografica
15. Ispezione ipotecaria
16. Quotazioni mercato immobiliare Agenzia delle Entrate
17. Ricevuta consegna perizia all'esecutato
18. Ricevuta consegna perizia via PEC al creditore
19. Dichiarazione del perito attestante la trasmissione della perizia alle parti



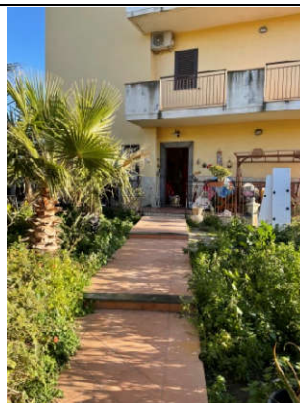
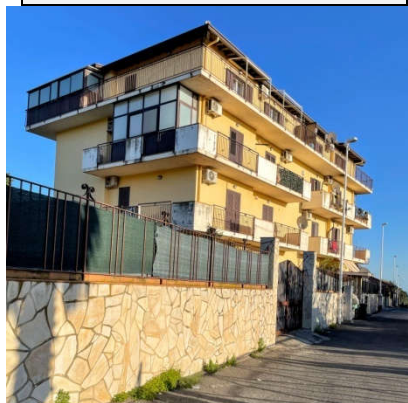
RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO - Appartamento sito in Misterbianco, Via Antonio De Curtis n.85, a piano terra, composto da soggiorno, due camere da letto, una cameretta, un servizio igienico, un ripostiglio, corridoio, cucina in veranda realizzata in ampliamento (da sanare), lavanderia in veranda realizzata in ampliamento (da sanare), con superficie commerciale pari a mq 181,69, superficie coperta mq 120 (più le due verande da mq 35). Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 2 particella 477 sub 10, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 137 mq (totale escluse aree scoperte mq 111), rendita catastale 433,82 euro, Importo a base d'asta Euro 99.000,00.



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 189/2020 DEL R.G.E.

Appartamento sito in Misterbianco, Via Antonio De Curtis n.85, a piano terra, composto da soggiorno, due camere da letto, una cameretta, un servizio igienico, un ripostiglio, corridoio, cucina in veranda realizzata in ampliamento (da sanare), lavanderia in veranda realizzata in ampliamento (da sanare), Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 2 particella 477 sub 10, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 137 mq (totale escluse aree scoperte mq 111), rendita catastale 433,82 euro			
Ubicazione:	Via Antonio De Curtis n.85 - Misterbianco		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento a piano terra in edificio multipiano a piano terra, primo, secondo e terzo nella periferia nord-est della città	Superficie commerciale	181,69 mq
Pertinenze:	Giardino, balcone,	Superficie	Circa 400 mq
Stato conservativo:	discreto ma con lavori da eseguire sul solaio (messa in sicurezza per danni alle armature dei travetti)		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione, sito al piano terra di un edificio con concessione edilizia in sanatoria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Epoca realizzazione:	Cominciato fine anni 80, ultimato primi anni del 2000		
Certificato di agibilità	si		
Valore di vendita	€ 99.000,00		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Su questo immobile pignorato gravano le seguenti formalità da cancellare a seguito del decreto di trasferimento:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 05/11/2008, notaio [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 07/11/2008 Registro Particolare 64709 Registro Generale 14457, per un importo di euro 210.000,00 (sorte capitale di euro 140.000,00) durata 25 anni, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED]

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 08/04/2020 Registro Generale 16880, Registro Particolare 9245, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] a seguito del verbale di pignoramento notificato in data 18/02/2020 Repertorio 1228; contro [REDACTED] nato a [REDACTED], Codice fiscale: [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]

