

Enrico Mellia
Agronomo
C.so Sicilia 84 - 95024 Acireale (CT) - Pec: e.mellia@conafpec.it
Cell. 349-4416839



TRIBUNALE CATANIA

Sesta sezione civile

* * *

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA REDATTA DAL DOTT.
AGR. ENRICO MELLIA, CTU NOMINATO DAL MAGISTRATO,
DOTT.SSA MARIA ACAGNIGNO, NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 141-2021 PROMOSSA DA:**

AMBRA SPV s.r.l.
(Creditore procedente)

NEI CONFRONTI DEI SIG.RI

XXXXXXXX
(Debitori esecutati)

* * *



Breve premessa generale

La procedura esecutiva specificata in epigrafe, incardinata dinanzi al Tribunale di Catania, presso la Sesta Sezione Civile, è stata promossa dall'Avv. Tito Montessoro (C.F. MNTTTI62P05C351D), in qualità di legale della Società AMCO – Asset management Company S.p.a. concessionaria dei crediti di AMBRA S.P.V. s.r.l. e per essa FININT REVALUE S.p.a. nei confronti dei sigg.ri XXXXX, nato a Militello Val di Catania il 15/03/1956, C.F. XXXXX e XXXXX, nata a Catania il 27/05/1962, C.F. XXXXX (*debitori eseguiti*), proprietari di un appartamento situato in Catania, Quartiere “San Giorgio”, via delle Robinie n.4/A, scala B censito al N.C.E.U. del Comune di Catania, foglio 100, particella 367, subalterno 23, cat. A/3, vani 5,5, piano T, int. F/1. Il Legale del creditore procedente, in base al credito vantato dalla Società, di euro pari a **46.997,92**, dai coniugi eseguiti in forza dell'atto di mutuo ipotecario rogato dal Notar XXXXX in data 08.03.2006 rep. n. 23082 registrato a Giarre il 16.03.2006 al n. 774/IT, ha adito il Tribunale affinché sottoponesse l'immobile precedentemente individuato a pignoramento immobiliare. In relazione a ciò, instaurato il procedimento e iscritto con il numero 141/2021, è stato affidato alla Dott.ssa M. Acagnigno. Il Tribunale, dunque, ha nominato, per svolgere tutti gli accertamenti propedeutici all'incanto del bene, lo scrivente, Dott. Agr. Enrico Mellia, conferendogli il seguente mandato:

- . a. *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- . 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 casi dubbi;*
- . d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
- . e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- . f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- . g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili 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;*

- . *b. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- . *i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- . *j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, 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 occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).*
 - . *r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione,*

anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- . s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro 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. allegghi 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Tutto ciò premesso, lo scrivente, dopo avere prestato giuramento telematico di rito, ha comunicato sia al creditore procedente sia ai debitori esecutati che gli accertamenti del bene sottoposto a pignoramento con atto giudiziario del 26.02.2021, trascritto il 23.03.2021 con il n. 12289 Reg. Gen. e n. 9153 Reg. Part., avrebbero avuto inizio in data 03.03.2025 (*cfr. allegato n. 1-2*). Tuttavia, in tale data nessuno dei debitori si è presentato e, così, il sopralluogo è stato posticipato all'08.03.2025. Nella predetta data, è stato possibile, dopo avere avuto accesso all'appartamento dai Signori esecutati, prendere visione non solo della composizione interna di tutti i vani che costituiscono, nello stato di fatto, l'immobile ma anche dello stato di conservazione e manutenzione dello stesso, nonché, ancora, di eventuali difformità planimetriche evidenti rispetto al prospetto grafico depositato presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate

(cfr. allegato n. 3). Quanto osservato, insomma, si può affermare che sia stato di fondamentale importanza per rassegnare un elaborato completo, esaustivo, tanto sotto il punto di vista descrittivo quanto tecnico, la cui funzione è quella di individuare, in questo preciso momento storico, il valore di mercato più ragionevole che tale bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione tra un compratore e un venditore se fosse posto in vendita, sul libero mercato, alla data della valutazione e in circostanze che rispondono ai criteri definiti dal regolamento 575/2013/UE che all'art. 4, comma 1, punto 76, definisce il “valore di mercato” come: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

Con ordine.

Risposte ai quesiti

quesito a)

Nella periferia della Città Metropolitana di Catania, e precisamente nel quartiere “San Giorgio”, si trova l’immobile pignorato dei Signori, XXXXX (nato a Militello Val di Catania il 15/03/1956, XXXXX) e XXXXX (nata a Catania il 27/05/1962, C.F. XXXXX). Si tratta di un piccolo appartamento situato al piano rialzato della palazzina n. “A” – Scala “B” - del complesso condominiale cui è possibile agevolmente accedere da via delle Robinie n. 4/A.

A puro titolo descrittivo si riporta, di seguito, una immagine satellitare, tratta dal noto portale gratuito “Formaps”, grazie alla quale è possibile identificare la palazzina ove è ubicato l’immobile oggetto di stima.

Enrico Mellia
Agronomo
 C.so Sicilia 84 - 95024 Acireale (CT) - Pec: e.mellia@conafpec.it
 Cell. 349-4416839



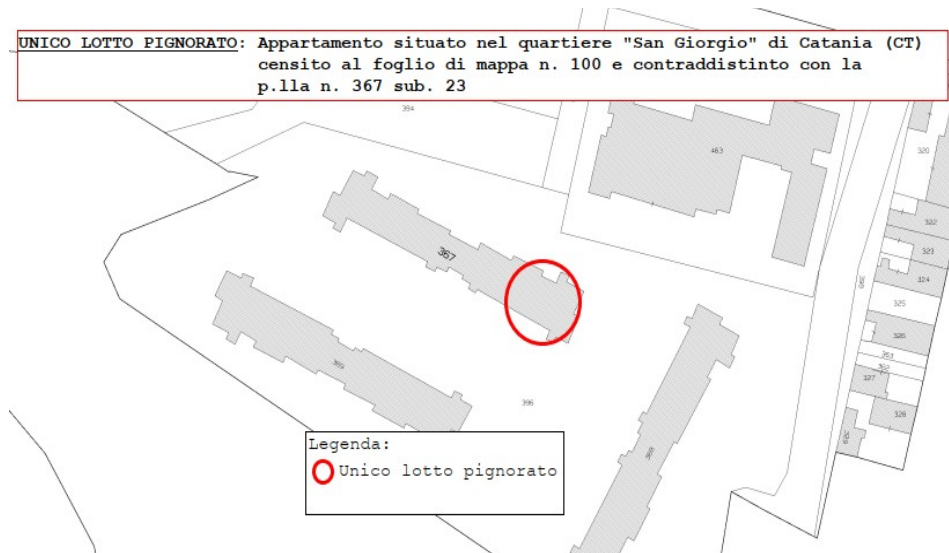
Riguardo al bene, occorre ancora rilevare che risulta regolarmente registrato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) dell’Agenzia delle Entrate – Territorio di Catania – al foglio di mappa n. 100 con i dati che appresso dettagliatamente si riportano:

- **particella 367, sub 23**, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita catastale euro 511,29, le cui risultanze cartolari catastali si evincono dalla seguente tabella (*cfr. allegato 4*).

INQUADRAMENTO CATASTALE								
Appartamento								
Comune	Foglio di mappa	Particella nr.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale mq	Rendita catastale €
Catania	100	367	23	A/3	5	5,5	Totale: 96 m ² Totale: escluse aree scoperte: 90 m ²	€ 511,29

Enrico Mellia
Agronomo
C.so Sicilia 84 - 95024 Acireale (CT) - Pec: e.mellia@conafpec.it
Cell. 349-4416839

L'immobile, come già riferito, ricade nel foglio di mappa n. 100 del Comune di Catania (CT) (*cfr. allegato 5*).



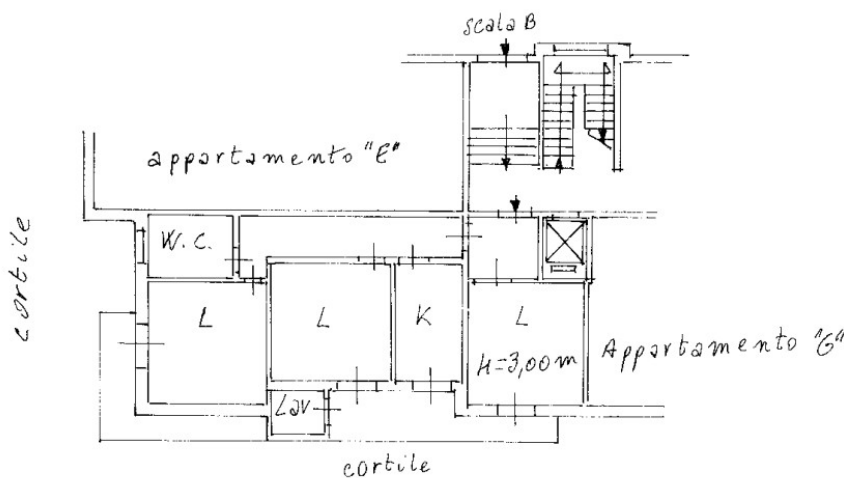
Sul bene pignorato è stato, inoltre, possibile trarre informazioni utili attraverso la consultazione dell'atto pubblico di compravendita del 08.03.2006, Rep n. 23.081 e Racc. n. 9.235 rogito dal Notaio Paolo Saporito (*cfr. allegato 6*). In particolare, tra le tante informazioni, apprese con la lettura dell'atto pubblico, spiccano quelle relative ai confini catastali dell'immobile e quelli inerenti ai provvedimenti amministrativi, da parte del Comune di Catania, per l'edificazione del complesso edilizio in cui insiste il bene stesso. Riguardo ai confini, si rileva nell'atto che *"l'appartamento per civile abitazione, facente parte dell'edificio sito in Catania, via delle Robinie n. 4/A, posto al piano rialzato della palazzina "A", scala "B", composto da vani tre oltre accessori, confinante con vano scala, con altro appartamento del piano e con area su corte comune, salvi migliori confini"*; mentre, sulla regolarità urbanistica *"la parte venditrice.. dichiara che le opere di costruzione dell'edificio, di cui fa parte l'unità in oggetto, sono state assentite con concessione rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania in data 10 gennaio 1980 numero 10.*

Enrico Mellia
Agronomo
C.so Sicilia 84 - 95024 Acireale (CT) - Pec: e.mellia@conafpec.it
Cell. 349-4416839

Dichiara altresì la parte venditrice, come sopra rappresentata, che l'unità predetta è stata dichiarata abitabile, con provvedimento del 5 agosto 1981 numero 496".

L'appartamento, catastalmente censito con cinque vani e mezzo, risulta, nello stato di fatto, ordinatamente composto da n. 1 disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 1 cucina abitabile, n. 1 bagno con servizi, oltre ad un ballatoio che prospetta su un'area comune.

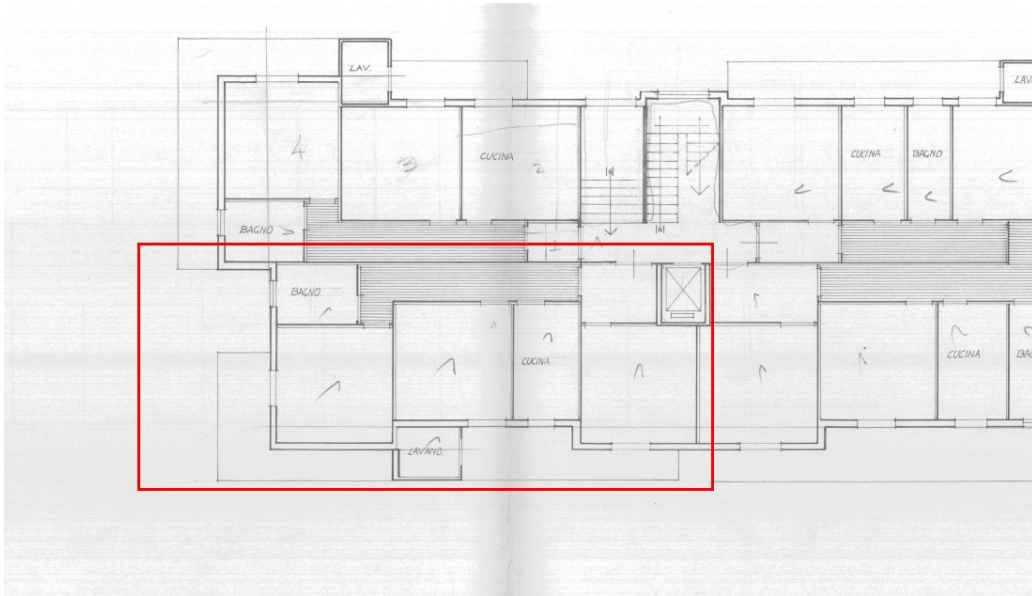
Tale dislocazione spaziale dei vani dell'appartamento è coerente soltanto in parte con la planimetria depositata all'archivio dell'Agenzia delle Entrate (Sister) e con gli allegati grafici, relativi al progetto n. 37/77, assentiti dalla Commissione Edilizia del Comune di Catania in data 21/07/1977 (cfr. allegato 7-8a-8b). Difatti, durante gli accertamenti esperiti, è stata riscontrata la chiusura del ballatoio con una veranda: struttura precaria facilmente amovibile ai sensi dell'art 9 della L.R. 37/1985, la cui individuazione grafica si affida all'allegato n. 9.



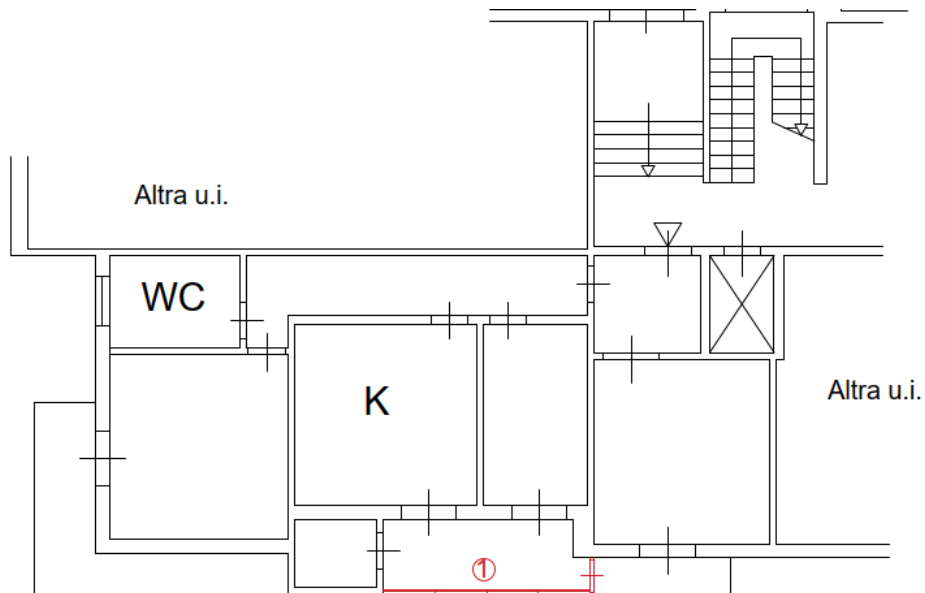
Palazzina A, piano rialzato, scala B, appartamento "F"

Estratto della planimetria depositata alla Agenzia delle Entrate - Territorio di Catania

Enrico Mellia
Agronomo
C.so Sicilia 84 - 95024 Acireale (CT) - Pec: e.mellia@conafpec.it
Cell. 349-4416839



*Estratto di una delle tavole del progetto relativo alla costruzione dell'edificio
assentito dalla Commissione Edilizia del Comune di Catania in data 21/07/1978*



N.B.: 1*: Veranda realizzata in difformità al progetto n. 33/77 – all. n. 9

b)

I dati dell'immobile, riportati nella nota di trascrizione del 26/02/2021 (trascritta in data 23/03/2021 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai nn. di reg. gen. 12289 e 9153 reg. part.), **sono corretti: il pignoramento ha interessato l'unità immobiliare, già descritta, di proprietà, rispettivamente per la quota 1/2 ciascuno, dei sig.ri XXXXX.**

c)

L'immobile pignorato è pervenuto ai debitori eseguiti, **sig.ri XXXXX e XXXXX, rispettivamente per la quota 1/2 ciascuno, con atto di compravendita, rogito dal Notaio XXXXX, l'08/03/2006 - Pubblico ufficiale Repertorio 23081/9235, e registrato in data del 17/03/2006 - Registro Particolare 10363 Registro Generale 18655.**

d)

Prospetto sinottico di provenienza del bene oggetto di pignoramento

Nel ventennio, dalla certificazione notarile prodotta si rileva che:

"l'immobile oggetto della presente procedura era intestato a "COMUNE di Catania" con sede in Catania c.f. 00137020871 per la piena proprietà, ad esso pervenuto da "XXXXXXXX e Figli spa" con sede in Gravina di Catania in virtù di compravendita per atto a rogito Notar XXXXX del 24.06.1981 trascritto a Catania il 01.07.1981 al n.19427 del registro particolare, mediante il quale fu trasferito fabbricato insistente anche su NCT al Fgl. 30 pc. 967, poi in seguito a variazione bonifica identificativo riportato nel NCT al Fgl. 100 pc. 967, su cui già all'impianto meccanografico del 30.06.1987 si rileva accatastato l'immobile così come già meglio descritto nel NCEU al Fgl. 100 pc. 367/23. In virtù di compravendita per atto a rogito Notar XXXXX del 08.03.2006 trascritto a Catania il 17.03.2006 al n. 10363 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU al Fgl. 100 pc. 367/23 da Comune Di Catania c.f. 00137020871 passa alla ditta XXXXX nato a Militello In Val Di Catania il 15.03.1956 (c.f. XXXXX) e XXXXX nata a Catania il 27.05.1962 (c.f. XXXXX) per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

e)

La documentazione, prodotta e pervenuta agli atti, è completa di tutte le parti ed informazioni necessarie per l'espletamento del mandato.

f)

L'ispezione ipotecaria, effettuata a video in data 24/02/2025, ha consentito di rilevare le iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli che gravano:

Debitore: VXXXXX (cfr. allegato 10a)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/03/2006 - Registro Particolare 10363 Registro Generale 18655
Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 23081/9235 del 08/03/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CATANIA(CT)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/03/2006 - Registro Particolare 6043
Registro Generale 18656
Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 23082/9236 del 08/03/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDLARIO
Immobili siti in CATANIA(CT)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2021 - Registro Particolare 9153
Registro Generale 12289
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 23082 del
26/02/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CATANIA(CT)

Debitore: Patanè Santa (cfr. allegato 10b)

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/03/2006 - Registro Particolare 10363 Registro Generale 18655
Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 23081/9235 del 08/03/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CATANIA(CT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- 2) *ISCRIZIONE CONTRO del 17/03/2006 - Registro Particolare 6043
Registro Generale 18656
Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 23082/9236 del 08/03/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDLARIO
Immobili siti in CATANIA(CT)
SOGGETTO DEBITORE*
- 3) *TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/05/2012 - Registro Particolare
20010 Registro Generale 24408
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 4238/9990 del
21/10/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI
DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CATANIA (CT)*
- 4) *TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/05/2013 - Registro Particolare
20222 Registro Generale 24656
Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 35505/14985 del 23/04/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI
EREDITA'
Immobili siti in CATANIA(CT)*
- 5) *TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2013 - Registro Particolare
20223 Registro Generale 24657
Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 35505/14985 del 23/04/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CATANIA(CT)
SOGGETTO VENDITORE*
- 6) *TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2021 - Registro Particolare 9153
Registro Generale 12289
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 23082 del
26/02/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CATANIA(CT)*

Enrico Mellia
Agronomo
C.so Sicilia 84 - 95024 Acireale (CT) - Pec: e.mellia@conafpec.it
Cell. 349-4416839

Il pignoramento ha interessato l'unità negoziale nr. 1 nota di trascrizione del 26/02/2021 (trascritta in data 23/03/2021 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania al n. di 12289 Reg. Gen.e a al n. 9153 Reg. Part.).

g)

I dati catastali dell'unità immobiliare, riportati nella nota di trascrizione, corrispondono con quelli delle visure.

Difformità planimetriche

In sede di sopralluogo sono emerse delle difformità planimetriche già graficamente individuate al punto a).

h)

È stato possibile identificare la Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) ove ricade l'immobile pignorato attraverso la consultazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) sul sito ufficiale del Comune di Catania. **Dalla consultazione del P.R.G. - adottato con Decreto Presidenziale 28 giugno 1969 n. 166-A – è emerso che l'immobile ricade nel Piano di Zona ex legge 167/1962 "LIBRINO" approvato con Decreto dell'Assessore Regionale allo Sviluppo Economico n. 57/76 del 26.02.1976, modificato con la variante approvata con Deliberazione Consiliare n. 212 del 13.12.1979, in "ZONA E" disciplinata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione.**

Enrico Mellia
Agronomo
C.so Sicilia 84 - 95024 Acireale (CT) - Pec: e.mellia@conafpec.it
Cell. 349-4416839



“ZONA E” disciplinata dall’art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 15-ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E»

Nella zona territoriale omogenea classificata con la lettera “E” nel P.R.G. sono ammesse:

- 1. costruzione a blocco, con fronte su strada non superiore a m.25,00 nè inferiore a m.15.00;*
- 2. ovvero costruzioni a sistema lineare aperto con fronte su strada non superiore a due volte e mezzo l'altezza dell'edificio nè inferiore a m.12,00.*

Le costruzioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- a) altezza massima pari alla larghezza della strada più quella del ritiro, sino ad un massimo di m.17,50;*
- b) Ritiri obbligatori: sulle vie esistenti larghe da 12 a 1, m. gli allineamenti dei lotti su strada devono distare m.8 dall'asse stradale; su vie larghe meno di 12 metri e più di metri 6 la predetta distanza dev'essere di m.7; su vie larghe meno di metri 6 la predetta distanza deve essere di m.6, salvo gli ulteriori ritiri di cui sotto nel caso di compensazione di volumi. Ove il P.R.G. preveda l'allargamento o la variazione*

del tracciato della via, l'asse al quale vanno riferite le distanze è quello risultante dalla previsione del piano.

- c) *Il ritiro dell'allineamento stradale e il distacco dell'edificio dai confini del lotto non può essere inferiore ad 1/3 dell'altezza né a m. 5. Ove i proprietari di più aree contigue intendano provvedere simultaneamente alla edificazione delle aree medesime, mediante un unico corpo edilizio con carattere architettonicamente unitario sul fronte stradale, dovrà consentirsi l'annullamento del distacco dal confine tra i lotto da edificare. .*
- d) *L'indice di fabbricabilità non può superare i 3 mc/mq., e pertanto solo entro tale limite sarà consentita la cubatura edificabile in rapporto all'area da edificare. Non sono consentite le edificazioni su lotti di superficie inferiori a mq. 350, 00 né costruzioni di cubature inferiore a mc.1000.*

i)

Lo scrivente, per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, ha proceduto ad effettuare, tramite pec, una richiesta di accesso agli atti (*legge 241/90 art. 22 e s.m.i.*) agli Uffici Tecnici comunali preposti del Comune di Catania. Ciò anche per accertare se vi fosse corrispondenza tra lo stato di fatto del bene e i progetti assentiti dal Comune. In tal modo ha avuto la possibilità di consultare gli allegati grafici di progetto, nonché la relativa concessione edilizia n. 10 rilasciata dal Sindaco di Catania nel 1980 (*cfr. allegato 11a-11b-12*), e verificare che gli allegati relativi al progetto n. 37/77 hanno ricevuto parere favorevole, dopo il rinvio motivato dell'05.10/1977, in data 21.07.1978, da parte delle Commissione Edilizia che ne ha consentito, successivamente, la realizzazione nelle modalità stabilite. **A proposito**, però, **si rileva**, da raffronto svolto tra lo stato emergente dei luoghi e i suddetti grafici, **la realizzazione di una veranda**, catalogabile come struttura precaria facilmente amovibile ai sensi dell'art 9 della L.R. 37/1985, **che può**

Enrico Mellia
Agronomo
C.so Sicilia 84 - 95024 Acireale (CT) - Pec: e.mellia@conafpec.it
Cell. 349-4416839

essere sanata previa predisposizione di una Cila in sanatoria presso gli Uffici Tecnici comunali preposti.

j)-k)-l)-m)-n)-p)

La difformità planimetrica può essere sanata, come già detto, attraverso la presentazione al Comune di una **CILA in sanatoria** “*art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall’art. 3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana*”, e cioè mediante il pagamento dei costi della sanzione e degli altri oneri occorrenti per i diritti di segreteria e delle spese per il professionista incaricato alla predisposizione della documentazione e per l’aggiornamento catastale (DOCFA).

Si avrà:

Sanzione: € 1.000,00 +

mq veranda 7,00 x €/mq 25,00= € 175,00+

Costi del Professionista: € 1.500,00 =

Totale= € 2.650,00 che si arrotondano ad **euro 3.000,00** per altri eventuali sopraggiunti oneri.

Si precisa, infine, che non risultano pendenti né procedure amministrative o sanzionatorie né spese condominiali.

q)

L'appartamento, alla data del sopralluogo, era occupato dai Signori, XXXXX e XXXXX.

r)

In linea generale, è possibile sostenere che il valore di mercato di un immobile è direttamente correlato ad aspetti qualitativi e quantitativi del bene oggetto di stima. Si tratta di elementi direttamente valutabili dall’estimatore che consentono di pervenire a valori di mercato congrui per il bene da stimare rispetto ad immobili, ricadenti nello stesso segmento di mercato, aventi simili caratteristiche a quello preso in esame. Le caratteristiche del bene

in questione cui fare riferimento si distinguono in intrinseche ed estrinseche, ed in particolare:

- le caratteristiche intrinseche fanno riferimento alla ubicazione del bene, alla distribuzione dei vani interni nonché al loro stato di manutenzione conservazione e, ancora, alla qualità delle finiture e degli impianti ecc.;
- le caratteristiche estrinseche fanno riferimento alla zona urbanistica in cui il bene ricade, alle sue caratteristiche, alla destinazione edilizia, alla presenza o meno di servizi ecc..

In particolare:

L'appartamento, ubicato nella periferia della Città Metropolitana di Catania, e precisamente nel quartiere "San Giorgio", si trova al piano rialzato della palazzina n. "A" – Scala "B" - del complesso condominiale cui è possibile agevolmente accedere da via delle Robinie al civico n. 4/A. Una volta entrati all'interno dell'appartamento, la ripartizione interna spaziale si compone di n. 1 disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 1 cucina abitabile, n. 1 bagno con servizi, oltre ad un ballatoio che prospetta su un'area comune, vani che si caratterizzano per avere:

- un grado di finimento discreto;
- uno stato di conservazione e manutenzione discreto anche alla luce di qualche traccia di umidità dovuta presumibilmente alla presenza di tubature vetuste;
- infissi in alluminio ma senza taglio termico.

Sotto il punto di vista urbanistico, invece, l'immobile, realizzato dopo il conseguimento del parere favorevole al progetto n. 37/77 in data 21.07.1978, ricade nel Piano di Zona ex legge 167/1962 "LIBRINO" approvato con Decreto dell'Assessore Regionale allo Sviluppo Economico n. 57/76 del 26.02.1976, modificato con la variante approvata con Deliberazione

Enrico Mellia
Agronomo
C.so Sicilia 84 - 95024 Acireale (CT) - Pec: e.mellia@conafpec.it
Cell. 349-4416839

Consiliare n. 212 del 13.12.1979, in **“ZONA E”** disciplinata dall’art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si tratta di una zona che, pur se ubicata in una area di periferia, gode di tutti i servizi primari e non come, ad esempio, supermercati, panifici, bar e laboratori, auto-officine, ecc. A livello architettonico, invece, si rinviene una spiccata antropizzazione ed urbanizzazione caratterizzata da numerosi complessi edilizi, costituiti da più elevazioni fuori terra, utilizzati sia a fini residenziali sia ad uso commerciale, realizzati in diverse epoche.

LA SUPERFICIE CONVENZIONALE -COMMERCIALE

La superficie commerciale (D.P.R. 23 marzo 1998 nr. 138 allegato C) dell’appartamento, calcolata sommando la superficie abitativa **lorda** calpestabile alle superfici delle pertinenze ed accessori (espressa in metri quadri), omogeneizzate con specifici coefficienti delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a **mq. 96,00.**

punto s)

Tenuto conto di quanto sin qui riferito riguardo sia alle caratteristiche intrinseche sia estrinseche del bene, si procede alla quantificazione del valore di mercato più ragionevole che l’appartamento, in questo momento storico e in una libera contrattazione, potrebbe spuntare tra un venditore e un compratore interessato all’acquisto dell’appartamento. In base a ciò, non soltanto mediante gli accertamenti tecnici svolti direttamente presso l’immobile, ma anche grazie alle informazione acquisite attraverso agenzie operanti nel settore immobiliare, si è ritenuto di potere utilizzare come **metodologia estimativa** quella **sintetica**.

Tale metodologia, occorre precisare, è basata sulla comparazione diretta tra immobili aventi analoghe caratteristiche nel segmento di mercato analizzato che può essere definito in funzione dei seguenti parametri:

. localizzazione;

-
- . tipo di contratto;
 - . destinazione;
 - . tipologia immobiliare;
 - . tipologia edilizia;
 - . dimensione;
 - . caratteri della domanda e dell'offerta;
 - . forma di mercato;
 - . filter;
 - . livello di prezzo;
 - . fase del mercato immobiliare.

Tutto ciò premesso, si rileva, inoltre, che le indagini di mercato sono state esperite, tutte, nel rispetto dei principi fondamentali estimativi, e precisamente secondo il principio dell'ordinarietà, della rilevanza e della suscettività.

Il primo principio dell'ordinarietà indica al valutatore immobiliare un criterio, per la ricerca della tipologia di valore che è chiamato a determinare, (nel caso in specie del più probabile Valore di Mercato) basato sull'oggettività. Egli, infatti, per effettuare una valutazione che sia equa, ovvero sia del tutto imparziale, è bene che ponderi affinché rientri nel concetto di ordinarietà, e, dunque, di valore medio.

Il secondo principio della rilevanza suggerisce, invece, al valutatore che la strategia per la determinazione del valore di un bene per il quale siano presenti, sullo stesso segmento di mercato, immobili comparabili simili sia quella di assumere come rilevanti e discriminanti quelle stesse caratteristiche in comune tra i beni. Sarà, così, possibile procedere ad un confronto, in termini qualitativi e quantitativi, tra le caratteristiche prese, appunto, a riferimento.

In ultimo, **il terzo principio**, fa riferimento alla **suscettività di un immobile**. Si tratta di un principio enunciato semplice in quanto legato ad un criterio economico-reddituale: prevedere di vagliare, se possibile e se

Enrico Mellia
Agronomo
C.so Sicilia 84 - 95024 Acireale (CT) - Pec: e.mellia@conafpec.it
Cell. 349-4416839

presente, un'altra, diversa, alternativa destinazione d'uso del bene rispetto a quella precedente in modo da, sia chiaro, aumentarne, il valore dell'immobile stesso sul mercato.

In tal modo, con un processo anche detto di “*Due Diligence*”, è stato possibile svolgere quelle indagini di mercato che hanno consentito di stimare, nel segmento di mercato analizzato, un valore monetario unitario di **€/mq 1.000,00**: valore di mercato medio tra l'altro anche coerente con quelli riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e con i vari siti ed agenzie operanti nel settore immobiliare. Cionondimeno, si ritiene, in base alle condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate al momento del sopralluogo, di applicare un coefficiente, posto pari a 0,80, per uniformare il valore rilevato sul mercato allo stato di fatto del bene oggetto di stima.

Si avrà pertanto:

LOTTO UNICO- Appartamento sito in Catania in Via delle Robienie 4/A -F. 100 p.IIa n. 367, sub. 23

Stima analitica diretta per comparazione di immobili simili						
Descrizione	Particella n.	Sub.	Superficie catastale complessiva mq	Valore unitario per unità di superficie €/mq	Coefficiente di stato di conservazione e manutenzione	Valore complessivo stimato €
LOTTO 1	326	23	96,00	€ 1000,00	0,80	€ 76.800,00

t)

In conclusione, si decurta dal valore complessivo stimato la percentuale del **15% per l'assenza di garanzia per vizi.**

Enrico Mellia
Agronomo
C.so Sicilia 84 - 95024 Acireale (CT) - Pec: e.mellia@conafpec.it
Cell. 349-4416839

Descrizione immobile	Valore di mercato	Valore della percentuale del 15%	Valore stimato €
LOTTO 1	€ 76.800,00	€ 11.520,00	€ 65.280,00

Il valore complessivo stimato dell'unità immobiliare pari ad euro 65.280,00 dovrà essere ripartito in quota parte ai debitori eseguiti.

Si avrà pertanto:

- **VALORE QUOTA DI 1/2**

XXXXXX = € 32.640,00

- **VALORE QUOTA DI 1/2**

XXXXXX = € 32.640,00

Si rileva, in ultimo, che le spese da sostenere per la regolarizzazione della difformità riscontrata (chiusura del balcone con veranda) ammontano complessivamente ad **euro 3.000,00.**

u)

Sulla scorta delle indagini espletate, lo scrivente consiglia la vendita dell'unità immobiliare in un unico lotto, stante che si tratta di un appartamento avente una individuazione esclusiva e determinata non solo catastale ma anche urbanistica.

v)

Alla presente relazione si allega idonea documentazione fotografica (**cf. allegato 13**).

w)

Il procedimento esecutivo interessa l'immobile dei Signori, XXXXX e XXXXX, entrambi proprietari (1/2 ciascuno) del bene pignorato.

Si tratta, come più volte riferito, di un unico bene, singolarmente individuato, sia a livello catastale sia a livello urbanistico, ed unicamente concepito, e, per

Enrico Mellia
Agronomo
C.so Sicilia 84 - 95024 Acireale (CT) - Pec: e.mellia@conafpec.it
Cell. 349-4416839

questo non divisibile. **Le superiori argomentazioni inducono lo scrivente a non ritenere possibile la comoda visibilità del bene e, quindi, a ribadire che la vendita dell'intero lotto in un'unica soluzione sia quella più congeniale ed adeguata al caso in esame, salvo diversa determinazione del G.E..** Ciò, anche tenuto conto dei potenziali costi necessari alla divisione del lotto che certamente arrecherebbero un considerevole deprezzamento e pregiudizio dello stesso sul mercato immobiliare.

x)

Il procedimento interessa solo ed esclusivamente le quote, **pari a 1/2**, dei Signori, XXXXX e XXXXX, proprietari dell'immobile stimato complessivamente in **€ 65.280,00** così, di seguito, ripartito tra i debitori:

XXXXX =	€ 32.640,00	
XXXXX =		€ 32.640,00
VALORE TOTALE =		€ 65.280,00

Si rileva, in ultimo, che:

- **le spese da sostenere per la regolarizzazione della difformità riscontrata** (chiusura del balcone con veranda) ammontano complessivamente ad **euro 3.000,00;**
- **non risultano spese condominiali insolute.**

Tanto si rassegna per l'incarico affidato.

Acireale, 25/04/20245

Dott. Agr. Enrico Mellia



Allegati:

1-giuramento; 2-raccomandata a/r; 3-verbale di accesso; 4-visura; 5-foglio di mappa; 6-atto di compravendita; 7-planimetria sister; 8a-b-Progetto; 9- stato di fatto con difformità; 10a-b-ispezioni ipotecarie; 11a-b-accesso agli atti e concessione edilizia; 12- agibilità; 13- Allegato fotografico.