

Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel. 095505886 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com

**TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura N° 636/2018 R.G.Es.**

G.E.: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

RELAZIONE DI C.T.U.

Premessa.

Con ordinanza del 14/07/2020, notificata dalla cancelleria tramite pec il 14/07/2020, il G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli nominava quale C.T.U. il sottoscritto arch. Giuseppe Privitera, invitandolo a comparire in Cancelleria, prestando il giuramento di rito non oltre 5 giorni dalla comunicazione del decreto di nomina. Visto lo stato di pandemia il sottoscritto sentita la cancelleria presterà il relativo giuramento al momento della consegna della Relazione.

Successivamente il sottoscritto tramite la piattaforma telematica Procedure.it ha potuto scaricare i documenti utili allo svolgimento del mandato.

In seno alla succitata ordinanza di nomina veniva conferito al sottoscritto C.T.U. il **mandato** riportato in seno al successivo paragrafo N°1.

1) IL MANDATO

Il G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n°636/2018 R.G. Es., rilevato che poteva procedersi al conferimento dell'incarico di stima del bene pignorato, ha nominato esperto per la stima del bene pignorato il sottoscritto Arch. Giuseppe Privitera avvisandolo che indicazioni dettagliate in ordine alla modalità di svolgimento dell'incarico sono contenute in apposito modulo – cd. RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI MOD 4/REV.

Quanto sopra premesso, lo scrivente C.T.U. procede di seguito alla esplicitazione delle risposte ai vari quesiti oggetto di mandato.

a. identifichi esattamente il bene pignorato, 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 del bene 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;

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

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo

Dott. Arch. Giuseppe Privitera

Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)

Tel. 095505886 - 3404037632

e-mail: gioprivi@gmail.com

stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per 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;

k. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).

l. elenchi ed **individui il bene, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel. 095505886 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com

n. 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;

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

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

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.

Lo scrivente procedeva ad informare riguardo l'inizio delle operazioni peritali:

- la parte ricorrente mediante pec spedita in data 18/07/2020 [REDACTED];
- [REDACTED]
- il debitore esecutato mediante raccomandata a/r [REDACTED] spedita in data 18/07/2020.

1.1. Oggetto della C.T.U.

Da un esame della documentazione in atti risulta che gli immobili oggetto della presente C.T.U. sono:

- 1. Quota pari ad 1/2 della proprietà dell'abitazione di tipo civile sita a Giarre (CT) in Via Trieste n. 23, censita al NCEU al foglio 62, particella 366, sub 10, piano primo, cat. A/2, R.C. 386,05.**

2. [REDACTED]

I beni pignorati risultano essere di proprietà del debitore esecutato per la proprietà di 1/2 in regime di [REDACTED]

- 1.2. Svolgimento delle operazioni peritali.

Il sottoscritto ha effettuato propri accertamenti presso il Catasto di Catania dove acquisiva le visure e le planimetrie catastali aggiornate, utili alle operazioni peritali di consulenza, oltre ad aver effettuato indagini di mercato relativi ad immobili simili. Prima della convocazione ufficiale delle parti, ai sensi del punto 2.b. delle raccomandazioni generali, il giorno 18/07/2020 ho inviato al debitore esecutato raccomandata a/r n. 15293267240-5 invitandolo, al fine di evitare la vendita, a contattare il sottoscritto allo scopo di raggiungere un accordo con l'avvocato del creditore precedente ed ottenere un'eventuale sospensione della procedura. Facendo inoltre presente che, nell'ipotesi di prosieguo della procedura esecutiva, al credito originario si sarebbero aggiunte spese sempre più ingenti che lo stesso debitore avrebbe dovuto in ogni caso corrispondere al creditore precedente che le anticipava. Il sottoscritto concedeva al debitore giorni 5 dal ricevimento della raccomandata a/r, per essere contattato telefonicamente scaduti i quali fissava l'accesso agli immobili pignorati per il giorno 03/08/2020 ore 10:00, iniziando il sopralluogo dall'immobile sito a Giarre per poi continuare con quello sito a Catania. Nel giorno è nell'ora stabiliti mi recavo sui luoghi oggetto di pignoramento immobiliare dove alla presenza del debitore esecutato effettuavo le operazioni peritali in maniera completa ed esaustiva prendendo misurazioni in separati fogli e scattando diverse fotografie. Esperite infine tutte le opportune indagini tecniche al fine di poter cogliere gli elementi utili all'espletamento del mandato, il sottoscritto rassegna le risultanze ottenute attraverso il presente elaborato.

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

2.a. identifichi esattamente i beni pignorati.

I beni pignorati risultano essere:

1. Quota pari ad 1/2 della proprietà dell'abitazione di tipo civile sita a Giarre (CT) in Via Trieste n. 23, censita al NCEU al foglio 62, particella 366, sub 10, piano primo, cat. A/2, R.C. 386,05.

2.

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

2.b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

Il pignoramento ha colpito l'esatta quota spettante al debitore esecutato per la proprietà di 1/2 in

2.c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore

Gli immobili pignorati risultano essere di proprietà del debitore esecutato per la proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni relativamente all'immobile sito a Giarre e per la proprietà di 1/1 relativamente all'immobile sito a Catania.

2.d accerti l'esatta provenienza dei beni.

L'immobile sito a Giarre è pervenuto al debitore esecutato per atto di vendita a rogito del Notaio in data 28 Ottobre 2010, Repertorio n. 2946/1743, trascritto a Catania in

trascritta a Catania il 22 Aprile 2008 ai nn. 23081/15131). L'accettazione in forma tacita dell'eredità del suddetto de cuius è stata trascritta a Catania in data 08 Novembre 2010 ai nn. 59308/37637, in

2.e. segnali la incompletezza della documentazione prodotta

La documentazione prodotta risulta essere completa.

2.f. accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto a Catania in data 01 Febbraio 2018 ai nn. 4482/3505 in dipendenza dell'atto giudiziario del Tribunale di Catania in data 18 Gennaio 2018, Repertorio n. 365,
a favore di: CENTRO COMMERCIALE EDILE SRL, con sede a Misterbianco codice fiscale 03632010876,

gravante ad oggetto 1/2 indiviso dell'immobile sito a Giarre;

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Catania in data 08 Novembre 2010 ai nn. 59310/12778, per euro 240.000,00 di cui euro 120.000,00 per sorte capitale in dipendenza dell'atto di mutuo autenticato nelle firme dal Notaio Michele Sipione di Randazzo in data 28 Ottobre 2010, Repertorio n. 2947/1744

a favore di: BANCA 24-7 S.P.A., con sede in Bergamo, codice fiscale 02805490162,

contro: gravante sull'immobile sito a Giarre di proprietà 1/2 indiviso;

2.g. provveda alla identificazione catastale degli immobili

- Immobile sito a Giarre (CT) in Via Trieste n. 23, censito al NCEU al foglio 62, particella 366, sub 10, piano primo, cat. A/2, R.C. 386,05, quota pari ad 1/2;

2.h. indichi la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

La destinazione dei beni prevista dagli strumenti urbanistici comunali vigenti è quella di civile abitazione.

2.i. accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

L'immobile sito a Giarre in Via Trieste n. 17 è stato realizzato in virtù della licenza edilizia senza numero rilasciata dal Comune di Giarre il 31/10/1970, ed è stato dichiarato abitabile con provvedimento rilasciato il giorno 23/08/1972 dal medesimo Comune di Giarre.

alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

2.k. accerti se i beni pignorati sono occupati dal debitore o da terzi

dunque non opponibile”.

2.1. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita

L'appartamento sito a Giarre (CT), in Via Trieste n.17 (al Catasto Via Trieste n. 23) è composto da un corridoio distributivo, da due camere matrimoniali, una camera doppia, una camera singola, un vano cucina, un bagno ed un piccolo ripostiglio. Sono presenti un balcone lato Ovest ed uno lato Est. La superficie utile interna è pari a 111,40 mq alla quale va aggiunta la superficie dei balconi ragguagliata al 25% per un totale di superficie pari a 120,40 mq. Nel suo insieme l'immobile si presenta in buone condizioni.

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

Con riferimento allo specifico incarico conferito dal G.E., lo scrivente C.T.U. dovrà ora procedere alla quantificazione del valore che gli immobili in questione possono avere con riferimento all'attualità.

Preliminarmente, però, appare opportuno svolgere alcune considerazioni teoriche, di fondamentale importanza per la piena intelligibilità del calcolo estimativo effettuato. Com'è noto, il giudizio estimativo di un bene non costituisce un'espressione costante nel tempo, né lo è, in senso assoluto, in un determinato istante. Il risultato di una stima, infatti, non solo può diversificarsi nel tempo se mutano le condizioni che lo hanno determinato, ma può anche variare nello stesso momento a seconda della "ragion pratica" da cui è scaturito, e, cioè, in relazione all'aspetto economico che il bene stesso viene ad acquisire per la corretta evasione del quesito estimativo.

Metodologia di stima

La valutazione degli immobili in menzione verrà operata adottando la stima in base al valore di mercato, utilizzando il sistema sintetico-comparativo. Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con metodo

Dott. Arch. Giuseppe Privitera

Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)

Tel. 095505886 - 3404037632

e-mail: gioprivi@gmail.com

sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- "beni simili", aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, di orientamento, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato all'attualità;
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quelli in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire il metro quadrato.

Il sottoscritto C.T.U., alla luce delle proprie indagini di mercato e nel rispetto di quanto rilevato e descritto in ordine alle peculiarità dell'immobile in oggetto è pervenuto alla determinazione dei seguenti valori medi unitari (per mq.) per "range" di oscillazione che interessano l'unità immobiliare in oggetto, detti prezzi medi unitari sono riferiti, ovviamente, all'attualità.

I dati utilizzati nella presente valutazione, sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato, si attribuisce pertanto un valore al mq.

1. Immobile sito a Giarre in Via Trieste n. 17

Nel merito l'immobile ricade nel territorio di Giarre, Provincia: CATANIA, Comune: GIARRE,

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA EST: VIALE LIBERTA` - CORSO EUROPA - VIA EMILIA - VIA N.

MARTOGLIO Codice di zona: D3, Microzona catastale n.: 2, Tipologia prevalente: Abitazioni civili,

Destinazione: Residenziale.

La quotazione immobiliare riferita ad abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo varia da un minimo di €. 600,00/mq. ad un massimo di €. 900,00/mq, il sottoscritto considerato le caratteristiche, la posizione, e lo stato di fatto applicherà un valore di €. 900,00/mq.

Pertanto avremo: superficie complessiva pari a 120,40 mq x €. 900,00 = €. 108.360,00;

Per quanto riguarda la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, si considera tale riduzione nella misura del 15% del valore stimato.

Avremo pertanto: Valore ridotto dell'immobile: €. 108.360,00 x 0,85 = €. 92.106,00.

La quota pignorata relativa ad 1/2 sarà pari ad €.46.053,00

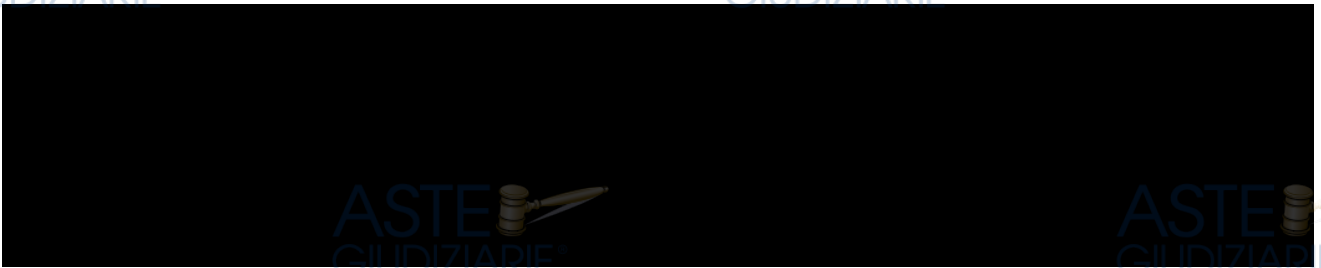
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA IMMOBILE SITO A GIARRE

€. 46.000,00 (Euro Quarantaseimila/00)



2.n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati

Gli immobili possono essere venduti in due lotti separati:



3. CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico ricevuto si è provveduto ad ispezionare l'immobile oggetto del pignoramento immobiliare, effettuando l'opportuno sopralluogo ed acquisendo tutte le informazioni utili per giungere alla determinazione del valore dello stesso.



Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel. 095505886 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e dichiara la propria disponibilità a qualsiasi chiarimento o integrazione il Giudice dell'Esecuzione dovesse ritenere necessario o opportuno.

Tanto si rassegna alla S.V. Ill. ma per l'incarico ricevuto.

Allegati:

1. Documentazione Catastale
2. Verbale di Sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Rilievo dell'immobile sito a Giarre in scala 1/100



11. Copia della raccomandata a/r e della Pec delle operazioni di sopralluogo spedite alle parti
12. Copia della raccomandata a/r e della Pec della Relazione di C.T.U. spedite alle parti
13. Dichiarazione in cui per ciascuna parte si indica la data di spedizione delle copie

Catania li 12/10/2020

Con Osservanza

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Privitera