

accertamento dal tecnico istruttore comunale in data 20/09/1945. Questi ha riportato sul Modello 5 di Accertamento e Classamento uno schizzo a matita dell'immobile indicando le dimensioni interne e quindi lo sviluppo della superficie pari a 25,64 mq arrotondato a 26mq. Tuttavia dalla verifica della sommatoria riportata dal tecnico è emerso un mero errore di calcolo. Di fatti la misurazione interna emersa dal rilievo metrico condotto dalla scrivente sui luoghi conferma quanto riportato in visura catastale. Pertanto la superficie interna utile rilevata è circa pari a 41,00mq con un'altezza interna pari a 2,95m (con controsoffitto). Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e quanto rilevato sui luoghi si è constatato in difformità la realizzazione di un piccolo bagno posto al di sotto della rampa della scala interna, nella parte retrostante della bottega (Fig.1).

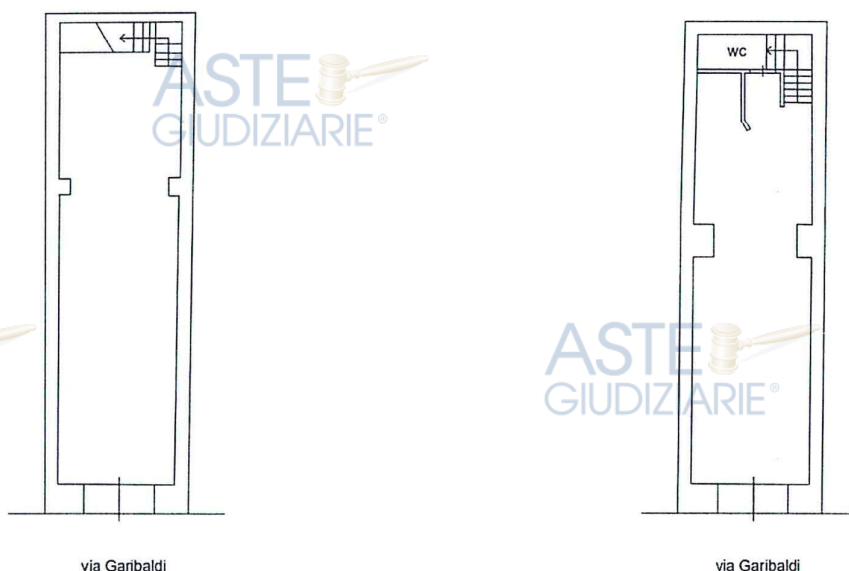


Figura 1_Raffronto planimetria catastale e stato attuale. SUB.2.

In merito all'immobile posto al piano ammezzato, identificato con il sub.4, esso consiste in un'abitazione a carattere ultrapopolare tipica del contesto storico-urbano a cui appartiene l'intero stabile, posta per metà al di sopra della bottega sopra descritta. La planimetria originaria dell'immobile fu depositata in seno al N.C.E.U. in data 28/12/1939. Dal confronto tra i luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale sono emerse alcune difformità inerenti la distribuzione degli spazi interni. Nello specifico sono state realizzate delle tramezzature interne tali da definire un piccolo bagno e un disimpegno. Inoltre una porta interna è stata

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio*

lievemente traslata lungo il muro centrale e il locale cucina è stato spostato nella stanza cieca dell'immobile

(Fig.2).

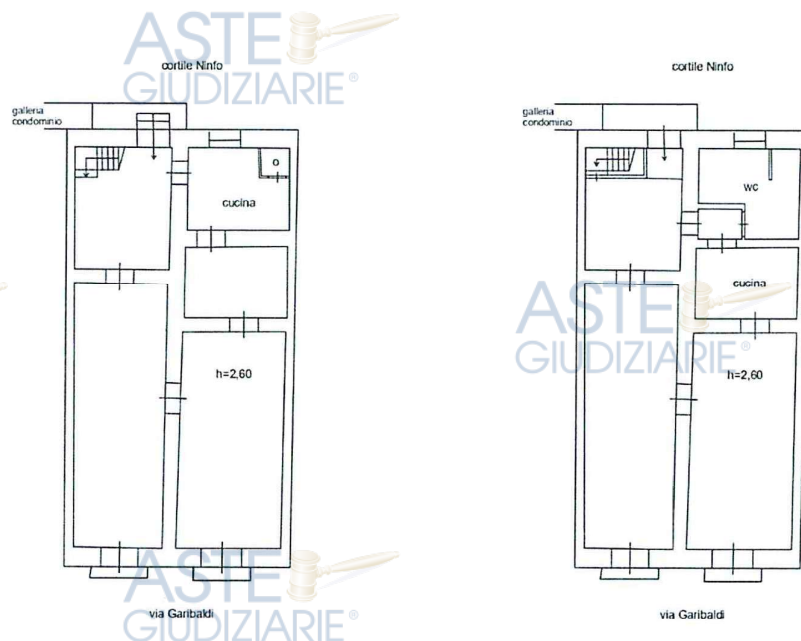


Figura 2_Raffronto planimetria catastale e stato attuale. SUB. 4

Quesito j) in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, D.P.R. 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;

A seguito del sopralluogo effettuato e dallo studio della documentazione reperita sono state riscontrate delle difformità nei due cespiti in esame. Per tali irregolarità non sono state presentate istanze di condono. Specificatamente all'immobile del piano ammezzato le difformità rilevate, seppur derivanti sostanzialmente da una diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta con la costruzione di tramezzature interne, hanno determinato una configurazione attuale dell'immobile che non rispetta più i requisiti urbanistici e igienico sanitari oggi vigenti. Nello specifico, nella planimetria originaria dell'immobile la cucina e il bagno insistevano nella stessa stanza. Sono state nel tempo realizzate delle tramezzature interne che hanno

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio

determinato la creazione di un bagno e di un piccolo disimpegno, spostando la cucina nel vano cieco dell'immobile. Il locale ammezzato presenta inoltre un'altezza interna di 2,60m. Per il soddisfacimento dei vigenti requisiti igienico-sanitari per gli ambienti residenziali, il locale cucina deve essere dotato di finestra apribile e l'altezza interna dell'immobile deve essere non inferiore a 2,70m. Pur non essendo in possesso di alcun dato certo sul periodo in cui sono state eseguite tali opere interne, esse hanno comunque alterato lo status urbanistico dell'immobile che non rispetta ad oggi i vigenti requisiti igienico-sanitari. Considerando l'assenza di tali requisiti, l'immobile non può più essere oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo. E' opportuno soffermarsi anche sulla presenza della scala interna di collegamento tra l'abitazione al piano ammezzato e la bottega sottostante. Tale scala, coeva alla costruzione dei due immobili (di fatto raffigurata in entrambe le planimetrie catastali originarie), è legata certamente al contesto storico-culturale a cui appartiene l'intero stabile per cui era solito costruire un'abitazione servente il locale commerciale sottostante. Tuttavia, ad oggi, questa scala interna crea una fusione tra due immobili che hanno una diversa categoria catastale e una diversa destinazione d'uso pur godendo ciascuno di un'autonomia funzionale e reddituale.

Considerata l'attuale configurazione dell'immobile posto al piano ammezzato e la perdita dei requisiti abitativi perché non soddisfacenti gli attuali standard igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, si ritiene perseguibile un cambio di destinazione d'uso dell'immobile da abitazione a deposito o locale di sgombero, in modo tale da considerarlo come pertinenza del locale commerciale sottostante.

Una soluzione alternativa e anch'essa legittima potrebbe essere quella di rendere autonomi e indipendenti i due locali, ovvero un deposito al piano ammezzato e una bottega al piano terra, essendo ciascuno dotato di un accesso autonomo. Tale scelta comporterebbe la demolizione della scala interna di collegamento e la chiusura del varco di accesso oltre a privare la bottega sottostante di uno spazio accessorio utile per lo svolgimento di un'attività commerciale.

Ad avviso della scrivente la scelta di ottenere un unico immobile rispettando le caratteristiche intrinseche quindi costruttive e di pertinenzialità si rivelerebbe la più comoda e conveniente in termini pratici, economici e di maggior vendibilità nel mercato immobiliare. La bottega posta al piano terra godrebbe di un

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio*

locale deposito pertinenziale autonomo e si manterrebbe la scala interna di collegamento, evitando le spese per la demolizione.

Considerando l'entità delle difformità e degli abusi riscontrati, è possibile regolarizzare l'attuale conformazione dei due immobili mediante la presentazione della pratica urbanistica S.C.I.A. ai sensi dell'art. 1 della L.R. 10/08/2016 n°16 di recepimento dell' art. 37 del d.P.R. 06/06/2001 n°380 prevedendo il pagamento della sanzione amministrativa per gli interventi eseguiti in assenza di regolare titolo edilizio (ovvero la realizzazione dei tramezzi interni per la diversa distribuzione degli spazi nel locale al piano ammezzato e la realizzazione del bagno nella bottega al piano terra) e dichiarando il contestuale cambio di destinazione d'uso del locale posto al piano ammezzato da abitazione a deposito (senza la corresponsione di oneri in quanto si declassa l'immobile) e la fusione dello stesso con la bottega sottostante data la presenza della scala interna di collegamento. Si ritiene opportuno allegare un certificato di idoneità statica alla pratica urbanistica per via del modesto spostamento della porta interna sul muro centrale.

Pur ricadendo in zona A – centro storico, non è necessario richiedere il nulla osta da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania, trattandosi di opere interne che non inficiano l'aspetto esterno dell'immobile.

Si dovrà procedere quindi all'accatastamento del bene ottenuto a seguito delle considerazioni sopra esposte, con l'assegnazione della nuova rendita catastale.

I costi previsti per la regolarizzazione degli abusi riscontrati, per il cambio di destinazione d'uso e fusione, per l'accatastamento dell'immobile oltre l'onorario di un tecnico abilitato, sono pari a 4.500,00€.

Quesito 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^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

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio

(oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie, i relativi costi.

In riferimento alle difformità riscontrate nei due cespiti oggetto di pignoramento, non sono state presentate istanze autorizzative o di condono agli uffici comunali competenti. Non si ritiene possibile riaprire i termini di condono ai sensi della L. 326/2003 di conversione del D.L. 269/2003 poiché le ragioni creditorie non sono antecedenti all'entrata in vigore della suddetta legge e non si possiede alcun elemento certo tale da poter collocare temporalmente gli abusi riscontrati. Tuttavia la configurazione attuale dei due immobili è da considerarsi *sanabile* secondo gli attuali strumenti urbanistici in vigore, come meglio specificato nel precedente punto.

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

Gli abusi riscontrati sugli immobili oggetto di pignoramento si ritengono regolarizzabili urbanisticamente mediante la presentazione del modello S.C.I.A., dietro pagamento della sanzione amministrativa prevista, corredata di tutta la documentazione tecnica richiesta per la regolarizzazione degli abusi dichiarati. Le spese per tale procedura sono state stimate a 4.500,00€.

Quesito 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;*

Lo stabile in cui è ubicato l'immobile in esame non è costituito in condominio. In sede di sopralluogo i due immobili risultavano ammobiliati e oggetto di due distinti contratti di locazione rivolti a terzi.

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio

Non sono stati rilevati vincoli di carattere storico-artistico.

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

Dalle ispezioni effettuate e dai documenti esaminati risulta che le formalità, vincoli o oneri gravanti sui cespiti in esame che saranno cancellati sono:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** atto giudiziario del 19/09/2022 trascritto in Catania il 21/10/2022 ai nn 47687/36529

A favore: [redacted] s.r.l. sede a Conegliano (TV) C.F. [redacted]

Contro: [redacted]

Relativamente alla quota di diritto di uso di 1/1 dell'immobile sito in Catania via Garibaldi n°33 piano terra e censito al N.C.E.U. al foglio 69 part. 8884 sub 2;

Relativamente alla quota di diritto di abitazione di 1/1 dell'immobile sito in Catania cortile Ninfo n°3 piano primo e censito al N.C.E.U. al foglio 69 part. 8884 sub 4;

Contro: [redacted]

Relativamente alla quota di proprietà di 1/1 dell'immobile sito in Catania via Garibaldi n°33 piano terra e censito al N.C.E.U. al foglio 69 part. 8884 sub 2 e dell'immobile sito in Catania cortile Ninfo n°3 piano primo e censito al N.C.E.U. al foglio 69 part. 8884 sub 4.

Si segnala il preliminare di vendita rogato dal Notaio La Fata Guglielmo in data 03/05/2011 rep. 84781/12949

trascritto il 12/05/2011 Registro Particolare 18726 Registro Generale 26316 a favore di [redacted]

sede a Palermo (PA) [redacted] contro [redacted]

[redacted] avente per oggetto gli immobili di Catania censiti al N.C.E.U. al Foglio 69 Part. 8884 sub 2 e sub. 4 e la domanda giudiziale del 04/11/2020 Repertorio 12215 per revoca atti soggetti a trascrizione

Trascritta il 01/03/2021 - Registro Particolare 6109 Registro Generale 8329.

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio

***Quesito 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;*

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non risultano atti di affrancazioni da tali pesi.

***Quesito 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;*

Non sono presenti o recuperabili documentazioni attestanti spese fisse di gestione, di manutenzione o straordinarie in quanto lo stabile non è sottoposto alla forma giuridica di Condominio, ovvero è assente la figura di un Amministratore condominiale quindi manca una qualunque forma di bilancio consuntivo di spese. Relativamente ai cespiti in esame, essi risultano oggetto del solo pignoramento trascritto il 21/10/2022 ai nn. 47687/36529.

***Quesito q)** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, 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.);*

In sede di sopralluogo, i due immobili risultavano occupati da terzi i quali hanno esibito relativo contratto di locazione.

La bottega sita in Catania in via Garibaldi n°33 piano terra risulta oggetto di contratto di locazione registrato al n°9596 serie 3T in data 13/08/2020 con durata di sei anni, dal 01/08/2020 al 31/07/2026. Il canone di

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio*

locazione è stabilito per € 3.000,00 da corrispondersi in rate mensili di € 250,00. Il locatore è il sig. [REDACTED]

[REDACTED] e il conduttore è il sig. [REDACTED]

L'abitazione sita in Catania cortile Ninfo n°3 piano ammezzato risulta oggetto di contratto di locazione registrato il 28/09/2023 al n.013183-serie 3T cod. id. TXN23T013183000PG con durata di sei mesi dal 28/09/2023 al 27/03/2024. Il canone di locazione è stabilito per € 1.800,00. Il locatore è il sig. [REDACTED]

[REDACTED] e i conduttori sono [REDACTED] nato a

[REDACTED] il

06/08/1982 C.F. [REDACTED]

(Allegato 10).

Quesito 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, l'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;

I due immobili oggetto della presente perizia appartengono a uno stabile di antica costruzione, posto nel cuore del centro storico del Comune di Catania. Essi sono ubicati al piano terra e al piano ammezzato e Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio*

presentano accessi indipendenti: al primo immobile si accede da via Garibaldi n°33 mentre al secondo immobile si accede dal retrostante Cortile Ninfo n°3. Essi consistono in una bottega commerciale posta al piano terra e in un'abitazione a carattere ultrapopolare posta al piano ammezzato, soprastante la suddetta bottega, collegati internamente da una scala. Tale configurazione rappresenta un costruito edilizio tipico dell'epoca storica e del contesto sociale a cui appartengono i due immobili in questione e si rinviene in molti altri palazzi posti nella stessa zona. Di fatti, trovandosi in un'area storica della città dedicata al commercio e alla vita pubblica, era solito ritrovare al piano terra dei palazzi le botteghe artigiane prospettanti sulla strada sormontate dalle abitazioni degli artigiani stessi.

Il palazzo in esame è posto nelle immediate vicinanze della celebre Piazza Duomo e della porta storica di accesso alla città, Porta Uzeda. Confina con l'area destinata al mercato del pesce e della carne e appartiene alla via cittadina da sempre contrassegnata da negozi che trattavano e trattano ogni genere di attività commerciale artigianale (sartorie, calzoi, ferramenta). L'area è un polo turistico-ricettivo, mentre nelle ore serali è animata da svariati ristoranti e pizzerie. La zona è ben servita da mezzi pubblici ed è posta nelle vicinanze dell'aeroporto della città.

Lo stabile è di antica costruzione, certamente collocabile in epoca antecedente al 1942 (deducibile dalla data riportata nelle originarie planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U.). Esso presenta una struttura in muratura portante con copertura a falde e si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra. Il palazzo presenta un buono stato di manutenzione: la facciata esterna su via Garibaldi ha subito recenti interventi di ripristino e di restauro, mostrando un'uniformità cromatica e materica sul prospetto, mentre la facciata interna prospettante su Cortile Ninfo, in cui è posto l'accesso allo stabile, rivela un modesto stato conservativo.

Il primo cespite in esame è sito al primo piano e si accede da via Garibaldi n°33. Esso consiste in una bottega ed è composto da un unico vano che si sviluppa longitudinalmente, spezzato in mezzera da due pilastri in muratura posti a parete. Sul retro sono presenti una scala che conduce al superiore locale ammezzato (secondo cespite in esame) e un piccolo bagno ricavato nello spazio della sottoscala. Internamente l'immobile presenta un discreto stato di manutenzione: le pareti sono tinteggiate, il pavimento è composto da piastrelle in gres, gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia.

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio*

L'immobile è censito al N.C.E.U. al **Foglio 69 Part.8884 sub. 2** Categoria C/1 Classe 11 Consistenza 43 mq

Superficie catastale 58 mq Rendita € 3.246,76 con diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in testa a

[REDACTED] e con diritto di uso per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED]

La superficie netta è circa pari a 41,00 mq e l'altezza interna è pari a 2,90 m (controsoffitto).

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è stato effettuato considerando le indicazioni dell'allegato C del DPR 138/1998, ovvero:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

Segue, quindi, che l'immobile ha la seguente superficie commerciale:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	SUP. OMOGENEIZZATA
Bottega	56,00	56,00
TOTALE		56,00

Il secondo cespite in esame è sito al piano ammezzato e vi si accede dal retrostante Cortile Ninfo n°3, percorrendo delle scale interne e attraversando una passerella comune anche ad altre unità poste al medesimo piano. Esso presenta due fronti liberi, uno esposto a nord su via Garibaldi e uno esposto a sud sul cortile interno mentre i restanti fronti sono in aderenza con altre unità immobiliari. L'immobile consiste in un'abitazione a carattere ultrapopolare composta da un ingresso, due stanze comunicanti da una porta interna e prospettanti su via Garibaldi, una cucina ubicata in un vano cieco, un bagno e un piccolo disimpegno. Nella saletta di ingresso è posta una porta che si apre sulla scala interna che conduce alla bottega sottostante. Le pareti sono tinteggiate, anche se si rilevano diverse riprese e ritocchi, i pavimenti sono composti da piastrelle di gres. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Gli impianti tecnologici necessitano di un intervento di revisione: molti cavi elettrici non sono sottotraccia e si ravvisano condotte idriche di scarico a vista. L'immobile è segnato da fenomeni di umidità con macchie e distacchi di intonaco.

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio*

L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio 69 Part.8884 sub. 4 Categoria A/5 Classe 7 Consistenza 4,5 vani

Superficie catastale 128 mq (totale escluse aree scoperte: 127 mq) Rendita € 169,66 con diritto di piena

proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] e con diritto di abitazione

per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED]

La superficie netta è pari a 95,60 mq e l'altezza interna è pari a 2,60 m.

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è stato effettuato considerando le indicazioni dell'allegato C del DPR 138/1998, ovvero:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
 - b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
 - c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- mentre le superfici scoperte seguono i seguenti parametri:
- d) 30% dei balconi e delle terrazze scoperte applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

Segue, quindi, che l'immobile ha la seguente superficie commerciale:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	SUP. OMOGENEIZZATA
Appartamento	124,00	124,00
Ballatoio	1,20	0,36
TOTALE		124,36

***Quesito s)** determini il valore 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);*

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio*

Per determinare il più probabile valore di mercato di un bene occorre considerare preliminarmente il periodo in cui si effettua la valutazione del bene e le relative offerte del mercato immobiliare, oltre le valutazioni tecnico-amministrative derivanti dallo studio dell'immobile oggetto di stima. Per tale motivo sono state consultate alcune agenzie immobiliari operanti in zona, al fine di valutare la domanda e l'offerta del mercato attuale. Sono stati inoltre studiati i valori unitari medi emersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e alcuni siti (immobiliare.it, idealista.it) indicanti l'attuale andamento di mercato nella zona.

In riferimento alle considerazioni sopra esposte, sebbene i cespiti pignoranti siano due distinti immobili, si è ritenuto opportuno in tale sede procedere alla valutazione di un unico immobile ottenuto dalla fusione dei due cespiti, già in essere per via dell'esistente scala interna, assecondando la perdita degli originari requisiti urbanistici dell'immobile al piano ammezzato, le destinazioni d'uso e le caratteristiche intrinseche di ciascuno.

Per la valutazione del cespite così generato si è ritenuto opportuno eseguire il metodo diretto con stima sintetica comparativa. La metodologia diretta o sintetico-comparativa consente di trovare il più probabile valore di mercato ricercato confrontando il bene oggetto di stima con altri beni di natura simile, per ubicazione, metratura, stato di conservazione, distribuzione planimetrica, appartenenti allo stesso segmento di mercato. Si userà il valore medio al metro quadrato come parametro di riferimento, che sarà aumentato o diminuito sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di studio.

Le attuali quotazioni di mercato della zona in cui è ubicata la bottega oggetto di stima portano a un **valore medio di mercato pari a 1.400,00 €/mq**. Esso è derivato dallo studio dei valori unitari medi emersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare – Network di rilevazioni di mercato on line e dalla consultazione di agenzie immobiliari che gestiscono la vendita di immobili simili nella medesima zona. Tale valore sarà da apprezzare o deprezzare in base ai coefficienti di merito, al fine di tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE	COEFF. DI MERITO	DESCRIZIONE	COEFF. DI MERITO
Zona	1,00	Esposizione	0,85
Tipologia edificio	0,80	Luminosità	0,85
Piano	1,00	Finiture	0,85
Stato di conservazione	0,90	Impianti	0,85
Età edificio	0,80	Affacci	1,00
TOTALE COEFFICIENTI			0,890

Si calcola quindi un valore di mercato pari a:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

$$Vm = 180,36 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} \times 0,890 = 224.728,56 \text{ €}$$

A tale valore vanno sottratti i costi previsti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

$$Vm = 224.728,56 \text{ €} - 4.500,00 \text{ €} = 220.228,56 \text{ €}$$

***Quesito 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;*

Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, si ritiene opportuno ridurre il valore della stima del 15%, ottenendo quindi:

$$Vm = 220.228,56 \text{ €} - 15\% = 187.194,27 \text{ € arrotondato a } 187.200,00 \text{ €}$$

VALORE D'ASTA 187.200,00 €

***Quesito 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;*

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio*

Esaminato lo stato dei luoghi, considerate le caratteristiche intrinseche e le superiori premesse in merito alla perdita dei requisiti urbanistici di uno dei due cespiti oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno in tale sede procedere alla stima di un unico immobile. Pertanto si procederà con la vendita in un unico lotto.

***Quesito 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 MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Al fine di una migliore comprensione di quanto finora esposto e riscontrato in sede di sopralluogo, la presente perizia è corredata di opportuna documentazione fotografica (**Allegato 11**).

***Quesito 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;*

Come riportato nella nota di trascrizione, le quote pignorate sono pari a

- 1/1 diritto di proprietà in testa a [REDACTED] e 1/1 diritto di uso in testa a [REDACTED] per l'immobile sito in Catania via Garibaldi n°33 piano terra e censito al N.C.E.U. al foglio 69 part. 8884 sub 2;
- 1/1 diritto di proprietà in testa a [REDACTED] e 1/1 diritto di abitazione in testa a [REDACTED] per l'immobile sito in Catania Cortile Ninno n°3 piano ammezzato e censito al N.C.E.U. al foglio 69 part. 8884 sub 4.

I due immobili sono pervenuti al sig. [REDACTED] giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Quartararo Bertino Umberto in data 14/07/2017 rep. 21237 racc. 4521 da potere di [REDACTED]

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio*

_____ mentre la stessa si riservava il diritto di uso per l'immobile censito con il sub.2 (bottega al piano terra) e il diritto di abitazione per l'immobile censito con il sub. 4 (abitazione ultrapopolare al piano ammezzato).

Dalle indagini effettuate è emerso che la sig.ra _____ è deceduta in data 21/07/2023. Occorrerà procedere con la cancellazione del diritto di abitazione e del diritto di uso in testa a _____ gravanti sui due cespiti mediante domanda di voltura. Al termine di tale operazione i due cespiti risulteranno essere intestati in piena proprietà al sig. _____. Si segnala il rogito di un preliminare di compravendita, antecedente il predetto atto di acquisto, meglio approfondito nei paragrafi precedenti.

***Quesito 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 congruaggio 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 da creditore procedente.*

A seguito di domanda di voltura, i due cespiti oggetto di pignoramento risulterebbero di piena proprietà del debitore esecutato, pertanto non è necessario predisporre alcun progetto di divisione.

4. CONCLUSIONI

Dopo aver analizzato la documentazione agli atti, reperito i documenti necessari, valutato e stimato gli immobili oggetto di pignoramento nelle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica dichiarando la propria disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi ulteriore richiesta da parte della S.V.I..

Catania, 12/12/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valentina Gentile