

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E. DOTT.

FRANCESCO LENTANO PER LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n° 329/2019 Reg. Gen. Esec. Imm.

PREMESSA

Con decreto del 28.04.2021, notificato il 29.04.2021, l'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Lentano disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando esperto stimatore lo scrivente dott. agr. Gregorio Cassar Scalia, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n. 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n. 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito entro giorni cinque dalla notifica del decreto di nomina e 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 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 stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità; indicando in quale epoca fu costruito 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;

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) 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;

*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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava ai debitori ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per i giorni 25.05.2021 e 04.06.2021. In sede di sopralluogo il sottoscritto prospettava ai debitori il fine della procedura esecutiva e della relativa C.T.U. e successivamente, al costante cospetto dei presenti, veniva compiuta una accurata perizia degli immobili oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e planimetrici.



(Cfr. All. A: verbali di sopralluogo)

Le operazioni peritali venivano completate con diversi accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania, presso l'Archivio Notarile Distrettuale, nonché presso l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia degli immobili in esame.



Venivano altresì eseguite indagini di mercato presso tecnici ed



operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui trattasi.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

DATI DESCRITTIVI

I beni oggetto di stima, come indicati in atto di pignoramento, risultano essere:

- 1) *intero fabbricato sito in Catania, ad angolo tra la Via della Concordia nn. 49-49/A, 51 e 53, e Via Alogna nn. 79-85, svolgentesi su due piani, terra e primo, riportato al catasto fabbricati al foglio 69, particella 16304 sub 4 - particella 18917 sub 5, categoria C/3, classe 5, consistenza 685 mq, superficie catastale 724 mq;*
- 2) *immobile censito al NCEU di Catania, sito in Catania, Via Nuovalucello n. 142, al foglio 8, particella 2, sub 165, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 177 mq;*
- 3) *immobile censito al N.C.E.U. di Catania, sito in Catania, Via Nuovalucello n. 7, al foglio 8, particella 2, sub 166, categoria C/6, classe 9, consistenza 90 mq, superficie catastale 109 mq.*



Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, lo scrivente ritiene utile la suddivisione dei sopradetti beni in **n. 2** distinti lotti, di seguito singolarmente descritti.

1) LOTTO 1

INTERO FABBRICATO SITO IN CATANIA, VIA DELLA CONCORDIA nn. 49, 49/A, 51, 53 e VIA ALOGNA nn. 79-85.

Il bene oggetto di stima, come indicato in atto di pignoramento, risulta essere un intero edificio su due livelli fuori terra sito in zona semicentrale dell'abitato di Catania ad angolo tra Via della Concordia nn. 49, 49/A, 51 e 53, e Via Alogna nn. 79 e 85.

Detta Via della Concordia, traversa della più nota Via Cristoforo Colombo, è ubicata all'interno del popoloso quartiere denominato "San Cristoforo", zona altresì caratterizzata dalla presenza di qualsiasi servizio essenziale.

1.1 DATI CATASTALI E COERENZE

Il fabbricato, interamente censito come "laboratorio per arti e mestieri", risulta così rubricato al N.C.E.U. del Comune di Catania:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza Sup. Catastale	Rendita
69	16304 18917	4 5	C/3	5	Tot. 724 mq	€ 5.589,61

(Cfr. All. 1/A: LOTTO I - documentazione catastale)

Da un confronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l'ausilio di apposita



strumentazione laser, è emersa una perfetta corrispondenza.

(Cfr. All.1/B: LOTTO 1 – elaborati planimetrici CTU)

L'edificio confina nel suo insieme a Nord con Via della Concordia, a Sud ed Est con proprietà di terzi, ad Ovest con la Via Alogna, salvi più esatti e migliori confini.

1.2 DATI DESCRITTIVI

Trattasi di un fabbricato risalente agli inizi del secolo scorso, realizzato con struttura in muratura e in parte in cemento armato, costituito da due elevazioni fuori terra con copertura a tetto a falde.

Il piano terra risulta composto da un vano ufficio con servizi e da due grandi locali di cui uno prospiciente la Via della Concordia ai civici 49/A, 51 e 53, ed un altro con accesso dal civ. 85 della detta Via Alogna.

Inoltre, dal civ. 79 della medesima Via Alogna, mediante un ingresso carrabile si accede ad un cortile interno su cui è posta una scala di collegamento al piano primo.

L'immobile, avente superficie lorda complessiva rilevata di circa mq 365 per piano, è così suddiviso:

PIANO TERRA (sup. netta mq 267 circa - h m 4,00):

- ufficio(mq 23);
- locale "1".....(mq 102);
- locale "2".....(mq 112);
- disimpegno "1".....(mq 2);
- disimpegno "2".....(mq 2);
- disimpegno "3".....(mq 3);



- ripostiglio "1"(mq 2);
- ripostiglio "2".....(mq 3);
- bagno "1"(mq 2);
- antibagno(mq 3);
- bagno "2".....(mq 4);
- bagno "3".....(mq 6);
- bagno "4".....(mq 3).

Completa il pian terreno un cortile esteso circa mq 88 adiacente l'ingresso dalla Via Alogna.

PIANO PRIMO (sup. netta mq 294 circa - h m 3,50):

- locale "1".....(mq 63);
- locale "2".....(mq 123);
- disimpegno "1".....(mq 3);
- disimpegno "2"(mq 2);
- vano "1".....(mq 23);
- vano "2"(mq 19);
- vano "3".....(mq 24);
- vano "4".....(mq 22);
- antibagno.....(mq 5);
- bagno "1".....(mq 5);
- bagno "2".....(mq 2);
- bagno "3".....(mq 3).
- Ballatoi.....(mq 15).

RIFINITURE

Il locale prospiciente la Via della Concordia risulta interamente



pavimentato con piastrelle in gres porcellanato; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo "ducotone"; l'illuminazione è garantita da faretti incassati in controsoffitto; gli infissi esterni sono stati realizzati in ferro con vetri antisfondamento, le porte interne sono in legno tamburato.

Il locale adibito alla lavorazione, prospiciente la Via Alogna, è anch'esso pavimentato con piastrelle in gres porcellanato; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con "idropittura"; l'illuminazione artificiale è garantita da corpi illuminanti in neon distribuiti su tutta la superficie del soffitto mediante tubazione in neoprene o PVC; gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato color bianco.

Il piano primo è composto da due grandi ambienti, presumibilmente un tempo anch'essi adibiti a zona lavorazione, e da n. 4 vani destinati ad uffici oltre a n. 3 servizi igienici. La pavimentazione è stata realizzata in gres porcellanato; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo "ducotone"; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color bianco, le porte interne in legno tamburato.

L'immobile, dotato di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, non è provvisto di impianto di riscaldamento.

Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano una buona disposizione, luminosità ed areggiamento.

(Cfr. All. 1/C: figure esplicative FO-L1 1-46)

STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile e delle relative pertinenze definirsi sufficienti.



1.3 PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla debitrice Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED], quale bene personale ed in qualità di titolare dell'impresa individuale artigiana [REDACTED], per atto di compravendita rogato in data 19 Dicembre 2005 dal Notaio Adriana Fiorito da Catania, repertorio n. 422193/15143, registrato a Catania il 30 Dicembre 2005 al n. 20738/1T, trascritto a Catania il 30 Dicembre 2005 al nn. 84944/44832 (relativamente alla ex particella 16304 sub 2 graffata con la particella 18917 sub 3) ed ai nn. 84945/44833 (relativamente alla ex particella 16304 sub 3 graffata con la particella 18917 sub 4), da potere:

- relativamente alla ex particella 16304 sub 2 graffata con la particella 18917 sub 3, dei Sigg.ri [REDACTED] nato il [REDACTED]

[REDACTED]

Al Sig. [REDACTED] pervenne per successione testamentaria alla Sig.ra [REDACTED] e deceduta [REDACTED], giusta testamento olografo depositato presso il Notaio Luigi Filippo Nicoletti il 24 Settembre 1970, Repertorio n. 610, e pubblicato con verbale dell'Archivio Notarile Distrettuale di Catania in data 10 Ottobre 1986, registrato a Catania il 20 Ottobre 1986 al n. 5185, denuncia di successione n. 38 vol. 2394 e n. 4 vol. 2412, presentata il 5 Giugno 1987 presso l'Ufficio Registro Successioni di Catania; al Sig. [REDACTED] pervenne per successione legittima al padre Sig. [REDACTED] e deceduto [REDACTED]



denuncia di successione n. 458 vol. 181 presentata il 13 Maggio 2004 presso l'Agenzia delle Entrate di Acireale, trascritta a Catania il 14 Marzo 2005 al nn. 18532/9918, al quale pervenne per la suddetta successione testamentaria alla Sig.ra [REDACTED]

- Relativamente alla ex particella 16304 sub 3 graffata con la particella 18917 sub 4, dei Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED]
nata a [REDACTED]

[REDACTED]
nata a [REDACTED]

[REDACTED] e così come agli stessi pervenuta e precisamente:

- al Sig. [REDACTED] per successione legittima alla sorella Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], denuncia di successione n. 30 vol. 3732, presentata il 15 Dicembre 2001 presso l'ufficio Registro Successioni di Catania, trascritta a Catania l'11 Ottobre 2012 al nn. 48221/38873, alla quale pervenne per la suddetta successione testamentaria alla Sig.ra [REDACTED];

- al Sig. [REDACTED] era pervenuta per la detta successione legittima al padre Sig. [REDACTED], al quale pervenne per la citata successione alla Sig.ra [REDACTED];



- alla Sig.ra [REDACTED] in parte per la detta successione alla Sig.ra [REDACTED] e in parte per la detta successione testamentaria alla Sig.ra [REDACTED]
- ai Signori [REDACTED] chiamati per rappresentazione ai rispettivi genitori, pervenire in parte per la suddetta successione alla Sig.ra [REDACTED] e in parte per la suddetta successione testamentaria alla Sig.ra [REDACTED]
- alle Sigg.re [REDACTED] era pervenuta per successione legittima alla madre sig.ra [REDACTED] ove è deceduta il [REDACTED], denuncia di successione n. 7 vol. 5, presentata il 17 Gennaio 2003 presso l'ufficio di Catania, trascritta a Catania il 20 Settembre 2004 ai nn. 49424/31519, alla quale pervenire, in una ai sopra citati fratelli e sorella, in parte per la suddetta successione alla Sig.ra [REDACTED] e in parte per la suddetta successione testamentaria alla Sig.ra [REDACTED] e così come alla Sig.ra [REDACTED] l'intero immobile era pervenuto per titolo anteriore al ventennio consolidato.

Per completezza di indagini, lo scrivente ha provveduto alla richiesta ed al ritiro di copia dell'atto di provenienza presso il predetto studio notarile.

(Cfr. All. 1/D: LOTTO 1 - copia atto di provenienza)

1.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 04.06.2021, l'immobile risultava libero ed in pregresso stato di abbandono.

1.5 REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Per il fabbricato in esame, edificato in epoca antecedente al 1967, non



è richiesta la concessione edilizia introdotta con la L. 765/67.

Da quanto appurato presso i competenti uffici, per l'immobile interamente convertito in "laboratorio artigianale", è stata rilasciata dal Comune di Catania Autorizzazione n. 376/05, Prot. 104822/05, Pratica n. 717/05 in data 19.07.2005.

1.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** Iscritta presso la Conservatoria del RR.II. di Catania in data 30 Dicembre 2005 al nn.84946/30435, con un montante in capitale di originari Euro 387.342,00 e montante ipotecario di Euro 800.000,00 a favore della "C.R.I.A.S. - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane", con sede in Catania, e contro la debitrice Sig.ra [REDACTED] nascente dal contratto di finanziamento rogato in data 20.12.2005 dal Notaio Adriana Florito, Repertorio 422234/15144, registrato a Catania il 30 Dicembre 2005 al n. 20739/1T;
- **verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Catania il 23 Aprile 2019 ai nn. 15530/11536, derivante dall'atto del Tribunale di Catania del giorno 01 Aprile 2019, Repertorio n. 3598, a favore della "C.R.I.A.S. - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane", con sede in Catania, e contro la debitrice Sig.ra [REDACTED]

(Cfr. All. 1/E: LOTTO 1 - ispezioni ipotecarie aggiornate)



2) LOTTO 2

IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO POSTO AUTO, GARAGE E CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA, UBICATO IN CATANIA VIA NUOVALUCELLO n. 142 e STRADA SGROPPILLO nn. 5-7.

Trattasi un appartamento con annessi corte di pertinenza esclusiva, garage e posto auto aperto in corsia condominiale, facente parte di un complesso residenziale di villette a schiera denominato "Le Kentie" sito in Via Nuovalucello n.142, Palazzina "B-1A", e con ingressi esclusivi al nn. 5 (ingresso pedonale) e 7 (garage) della Strada Sgroppillo.

N.B.: In merito alla identificazione dell'indirizzo del garage, in visura catastale ed in atto di pignoramento erroneamente indicato come Via Nuovalucello n. 7, si evidenzia che detta via è denominata "Strada Sgroppillo", già Via Carrubbetto.

L'immobile, ubicato in area periferica dell'abitato di Catania, è posto in una tranquilla zona residenziale altresì caratterizzata dalla prossimità a qualsivoglia servizio essenziale.

2.1 DATI CATASTALI E COERENZE

Le unità immobiliare, edificata intorno all'anno 1985 e posta al piano S1 e terra di una palazzina di 3 livelli, risulta così censita al N.C.E.U. del Comune di Catania:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
8	2	165	A/7	2	7,5 vani	Tot. 177 mq Esc. aree scop. 172 mq	€ 1.103,93
8	2	166	C/6	9	90mq	Tot. 109 mq	€ 502,00

(Cfr. All. 2/A: LOTTO 2 - documentazione catastale)



Confinante nel suo insieme a Nord con giardino "Palazzina C", a Sud con altra unità abitativa sub 57 della "Palazzina B1" e vano scala condominiale, ad Est con la Strada Sgroppillo, ad Ovest con strada interna condominiale, salvi più esatti e migliori confini.

N.B.: da un confronto tra quanto raffigurato sulle planimetrie catastali reperite presso l'Agencia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l'ausilio di apposita strumentazione laser, sono emerse notevoli difformità consistenti nella divisione interna e nella destinazione d'uso dell'immobile.

Tali difformità, di cui ampiamente si argomenterà al paragrafo 2.5, sono state dallo scrivente graficamente descritte ed evidenziate in rosso negli elaborati planimetrici che si allegano alla presente.

(Cfr. All. 2/B: LOTTO 2 - elaborati planimetrici CTU)

2.2 DATI DESCRITTIVI

Allo stato attuale l'Immobilabile (sub 165), composto da effettivi n. 7 vani ed accessori su due livelli, risulta così suddiviso:

Piano Sottostrada (sup. lorda mq 94; sup. netta mq 78 - h. m 2.80)

- ingresso - soggiorno.....(mq 48);
- disimpegno.....(mq 5);
- camera da letto.....(mq 18);
- bagno.....(mq 4);
- lavanderia.....(mq 3);
- cucina verandata.....(mq 25).

Annessa al piano in esame si trova una corte di pertinenza adibita a giardino su due livelli di superficie complessiva pari a mq 352 circa.



Plano Terra (sup. lorda mq 125; sup. netta mq 102 - h. m 2.90):

- disimpegno.....(mq 13);
- salone.....(mq 29);
- camera da letto "1".....(mq 13);
- camera da letto "2".....(mq 13);
- camera da letto "3".....(mq 15);
- ripostiglio.....(mq 7);
- bagno "1".....(mq 7);
- bagno "2".....(mq 5);
- Ballatoi.....(mq 18).

Si evidenzia che sul ballatoio lato Est, chiuso da veranda, è presente un angolo cottura.

Garage (adibito ad abitazione) p.lla 2 - sub 166 (sup. lorda mq 112; sup. netta mq 92; h. m 2.65):

- ingresso - soggiorno.....(mq 26);
- disimpegno.....(mq 15);
- camera da letto "1".....(mq 19);
- camera da letto "2".....(mq 14);
- ripostiglio.....(mq 3);
- bagno "1".....(mq 5);
- bagno "2".....(mq 10).

Sul cortile, in parte chiuso, è presente un vano destinato a cucina, con copertura termoisolante di superficie netta pari a mq 28 circa.

All'appartamento compete l'uso esclusivo di un posto auto aperto (ca. mq 12) situato nelle aree condominiali prospicienti la palazzina.



RIFINITURE

L'abitazione al piano seminterrato risulta pavimentata con piastrelle in gres porcellanato "effetto cotto" di dimensione 30x30 e 15x15 nella sola veranda adibita a cucina; il pavimento al piano terra è in parquet.

La cucina è in muratura con piastrelle decorate 10x10.

I servizi igienici e la lavanderia presentano pareti rivestite con piastrelle in gres lucido fino all'altezza di m 2; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo "ducotone" al piano seminterrato e con carta da parati al piano terra; gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato bronzato e vetrocamera; le porte interne sono in legno tamburato.

Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano una buona disposizione, luminosità ed arieggiamento.

L'appartamento, dotato di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è provvisto d'impianto di riscaldamento autonomo con gas metano allacciato alla rete pubblica.

Il piano ex garage, trasformato in appartamento, è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato color bianco; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo "ducotone"; gli infissi esterni sono in parte in ferro con vetri antisfondamento ed in parte in alluminio anodizzato, le porte interne sono in legno tamburato laccato bianco.

L'immobile, provvisto di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è completo d'impianto di riscaldamento autonomo con gas metano allacciato alla rete pubblica.



Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano una buona disposizione ma scarsa luminosità e ridotto arieggiamento.

(Cfr. All. 2/C: figure esplicative FO-L2 1-60)

L'immobile, dotato di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è provvisto d'impianto di riscaldamento autonomo con gas metano allacciato alla rete pubblica.

STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'abitazione e dell'intero complesso edilizio possono definirsi discrete.

Invero, sui ballatoi si evidenziano alcuni danni ascrivibili al normale deterioramento del cemento armato esposto agli agenti atmosferici.

2.3 PROVENIENZA

I cespiti in esame sono pervenuti ai coniugi [REDACTED]. In regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita rogato in data 14 Aprile 1988 dal Notaio Giorgio Licciardello da Catania, Repertorio n. 29454, registrato a Catania il 29 Aprile 1988 al nn. 17970/13330, da potere della società [REDACTED].

In ossequio al mandato affidato, trattandosi di immobili pervenuti ai debitori in data anteriore al ventennio, il sottoscritto ha provveduto a reperire presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Catania il relativo atto di compravendita che si allega in copia alla presente.

(Cfr. All. 2/D: LOTTO 2 - copia atto di provenienza)

2.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 25.05.2021,

l'immobile risultava abitato dai Sigg.ri debitori.



2.5 REGOLARITA' EDILIZIA

In ordine agli accertamenti inerenti la conformità urbanistica-edilizia del cespite in esame, lo scrivente ha appurato che il complesso edilizio di cui è parte l'immobile in esame è stato edificato giusta Concessione Edilizia n.347 del 28.06.1984 e successiva variante n.333 del 10.06.1986, con certificazione di agibilità del 20.01.1990 riferita al solo Sub 165 (appartamento) il cui stato di fatto non risulta conforme al progetto approvato. Il Sub 166 (ex garage) non risulta conforme.

N.B.: più in particolare, da un confronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l'ausilio di apposita strumentazione laser, sono emerse notevoli difformità consistenti nella divisione interna e nella destinazione d'uso dell'immobile: il piano seminterrato approvato in concessione come piano cantina e garage è oggi un piano destinato ad abitazione con piano di calpestio a livello della corte esterna adibita a giardino. Allo stesso livello è presente una ampia veranda abusiva adibita a cucina, con altezza inferiore alla minima abitabile, implicando dunque aumento di volume e di superficie. Il vano garage interno all'unità abitativa, con ingresso dalla strada interna condominiale, è allo stato un vano residenziale destinato a camera da letto, illuminato da una finestra in luogo di una presumibile preesistente saracinesca. Sono stati altresì rilevati vani accessori quali lavanderia, disimpegno e bagno non presenti in planimetria catastale.

(Cfr. All. 2/B: LOTTO 2 - sub 165 - elaborato planimetrico CTU)



Inoltre, è stato accertato un ulteriore abuso relativo al garage con annesso cortile (sub 166, cat. C/6) che, come già riferito, non risulta essere conforme. Il suddetto garage, interamente modificato ed ampliato, è stato destinato ad abitazione in tempi presumibilmente abbastanza recenti. Al posto del cortile autorizzato, lungo il confine Nord, è oggi presente un ampio vano chiuso su tutti i lati, adibito a cucina, con pareti rifinite e con copertura in materiale termoisolante.

(Cfr. All. 2/B: LOTTO 2 - sub 166 - elaborato planimetrico CTU)

Per il garage, presso i preposti uffici, è stata rinvenuta una prima autorizzazione n. 511/00 del 04.07.2000 ai sensi dell'art.9 L.122/89 per la costruzione di un "garage interrato" di mq 47 con ingresso di m. 3 dalla Strada Sgroppillo e di pertinenza dell'immobile sub 165. Esiste una seconda autorizzazione n. 39/2001 del 18.01.2001 relativa all'ampliamento del garage di ulteriori mq 30 con un accessorio adibito a servizio igienico.

Lo stato di fatto, ad oggi, non risulta conforme alla suddetta autorizzazione n. 39/2001. Inoltre, risulta che non sia stata mai richiesta l'agibilità, pertanto l'immobile risulta non agibile.

In data 27.03.2001 il Comune di Catania rilasciava una terza autorizzazione n.280/2001, chiesta per variante in corso d'opera ai sensi dell'Art. 5 della L.R. 37/85 per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria relative al terreno di pertinenza e del garage in oggetto.

Concludendo, in merito al Sub 165 (appartamento): le difformità riscontrate rispetto al progetto rappresentano un deciso abuso e,



considerate le norme regolamentari, il volume approvato e costruito, le altezze di progetto etc., non è possibile un recupero abitativo con cambio di "destinazione d'uso". Pertanto, il piano seminterrato deve rimanere con la destinazione d'uso approvata in progetto, per il quale si prevede un ripristino alle originarie condizioni con costi che possono forfettariamente e cautelativamente indicarsi in Euro 8.000,00, salve migliori quantificazioni in corso d'opera.

In ordine al Sub 166 (garage-appartamento) si prevede un totale ripristino dello stato dei luoghi all'ultima autorizzazione tecnica, sia in perimetro, in volumetria, che come destinazione d'uso, con smantellamento integrale del vano cucina e la chiusura di finestre sul lato Nord (non presenti in autorizzazione). Il Sub 166 deve essere dunque ripristinato a "garage" allo stato originario di progetto, con costi che possono forfettariamente e cautelativamente stimarsi in Euro 10.000,00, salve migliori quantificazioni in corso d'opera.

2.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **ipoteca volontaria** Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 05.07.2004 ai nn. 34782/8740, con un montante in capitale di originari Euro 140.000,00 e montante ipotecario di Euro 280.000,00 a favore di "Banca Nuova S.p.A.", con sede in Palermo, e contro i debitori Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale, nascente dal contratto di mutuo rogato in data 01.07.2004 dal



Notaio Adriana Fiorito, Rep. n. 398315/13867, sopra l'immobile identificato in catasto al foglio 8, sub 165;

2) **verbale di pignoramento** Immobiliare trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catania in data 07.06.2017 al nn. 20352/15315, derivante dall'atto del Tribunale di Catania del 17.05.2017, Rep. n.5395/2017, a favore della società [REDACTED] e contro la debitrice Sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà in regime di comunione legale con il Sig. [REDACTED], sopra gli immobili identificati in catasto al foglio 8, sub 165 e 166;

3) **verbale di pignoramento** immobiliare trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catania in data 23.04.2019 ai nn. 15530/11536, derivante dall'atto del Tribunale di Catania del giorno 01.04.2019, Rep. n. 3598, a favore della "C.R.I.A.S. - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Sicillane", con sede in Catania, e contro i debitori Sig.ra [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà ciascuno, sopra gli immobili in catasto al foglio 8, sub 165 e 166.

4) Si evidenzia che sui beni in oggetto risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 18.10.2016 al nn. 38849/29575, a favore e contro i coniugi [REDACTED] "Costituzione di fondo patrimoniale" ai sensi dell'art. 167 Codice Civile, giusto atto rogato in data 12.10.2016 dal Notaio Francesco Mazzullo da Catania, Rep. n. 41160/24419.

(Cfr. All. 2/E: LOTTO 2 - ispezioni ipotecarie aggiornate)



Si rappresenta inoltre che non è stato possibile reperire informazioni dall'amministrazione condominiale circa le spese di gestione degli immobili o riguardo ad eventuali situazioni debitorie.

3. STIMA

Trattandosi di valutazioni di beni finalizzate alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni stessi, con riferimento alle condizioni rilevate ed ai valori attuali. La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che i beni oggetto di stima potrebbero spuntare sul mercato Immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita. Dal punto di vista teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quelli da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previa gli opportuni confronti per parametri omogenei, gli immobili da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi. Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle analisi di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Secondo Semestre 2020), nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.



3.1. LOTTO 1

INTERO FABBRICATO SITO IN CATANIA, VIA DELLA CONCORDIA nn. 49, 49/A, 51, 53 e VIA ALOGNA nn. 79-85.

(N.C.E.U. Catania: fg. 69, p.lla 16304, sub 4; p.lla 18917, sub 5; Cat. C/3)

Le analisi di mercato condotte su beni simili e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per immobili analoghi per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, oscillano tra €/mq 650,00 ed €/mq 1.000,00.

Tenendo conto della modalità di vendita (asta giudiziaria), considerate le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto congruo attribuire allo stesso un valore unitario a corpo pari ad €/mq 650,00. Pertanto, considerata l'effettiva superficie complessiva rilevata dell'Immobile (mq 730 circa) ed applicando i coefficienti di ragguglio alle superfici pertinenziali rilevate (cortile: sup. tot. mq 88 circa), il più probabile valore di mercato dell'Immobile sarà pari a complessivi EURO 483.080,00, come da seguente calcolo:

$$V_{\text{immobile}} = [\text{€/mq } 650,00 \times (\text{mq } 730 \times 1 + \text{mq } 88 \times 0,15)] = \text{€ } \underline{\underline{483.080,00}}$$

In ossequio al punto "T" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la "*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*", nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 20%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in Euro 386.400,00 in cifra tonda, come da seguente esposizione:

$$\text{Valore Mercato Corretto} = \text{VM} \times 0,80 \quad \text{VMC} = 445.920,00 \times 0,80 = \text{€ } \underline{\underline{386.464,00}}$$



3.2 LOTTO 2

IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO POSTO AUTO, GARAGE E CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA, UBICATO IN CATANIA VIA NUOVALUCELLO n. 142 e VIA SGROPPILO nn. 5-7.

(N.C.E.U. Catania: fg. 8, p.lla 2, sub 165 (Cat. A/7); sub 166 (Cat. C/6)

Le Indagini di mercato condotte su beni analoghi e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per immobili simili per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, sono compresi tra €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.600,00 e tra €/mq 900,00 ed €/mq 1.100,00 per le superfici destinate a garages e vani deposito.

Tenendo conto della modalità di vendita (asta giudiziaria), considerate le citate caratteristiche Intrinseche ed estrinseche dell'Immobile, lo scrivente ha ritenuto congruo attribuire un valore pari ad €/mq 1.100,00 all'abitazione ed €/mq 800,00 al locale garage.

Considerata dunque l'effettiva superficie rilevata dell'appartamento (ca. mq 219) ed applicando i coefficienti di ragguglio alle superfici pertinenziali rilevate (ballatoi ca. mq 18; corte-giardino ca. mq 352; posto auto aperto ca. mq 12), il più probabile valore di mercato del Lotto in esame sarà pari a complessivi **EURO 376.810,00**, come da seguente calcolo:

$$\mathbf{V\ appart.} = [\text{€/mq } 1.100 \times (\text{mq } 219 \times 1 + \text{mq } 18 \times 0,25 + 352 \times 0,10 + \text{mq } 12 \times 0,20)] = \mathbf{\underline{\underline{€ 287.210,00}}}$$

$$\mathbf{V\ garage} = \text{€/mq } 800 \times \text{mq } 112 = \mathbf{\underline{\underline{€ 89.600,00}}}$$

Alla suddetta somma andranno detratti gli importi necessari per il ripristino degli immobili alle originarie condizioni (Cfr. paragrafo 2.5), per cui si avrà:

$$\mathbf{V\ immobili:} \text{ € } 376.810,00 - \mathbf{\text{spese ripristino}} \text{ € } 18.000,00 = \mathbf{\underline{\underline{€ 358.810,00}}}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



In ossequio al punto "T" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la "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", nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 20%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in

Euro 287.000,00 in cifra tonda, come da seguente esposizione:

Valore Mercato Corretto = VMx0.80 _ VMC = 358.810,00 x 0,80 = € 287.048,00

4) PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1: (pag. 11) intero edificio destinato a "laboratorio per arti e mestieri" (Cat. C/3) composto da ufficio e due ampi locali al pian terreno con cortile pertinenziale e n. 2 locali al piano primo oltre a n. 4 vani ufficio e servizi, ubicato in Catania ad angolo tra la Via della Concordia n.49-53 e la Via Alogna n.79-85; al N.C.E.U. al fg. 69, p.lla 16304, sub 4; p.lla 18917, sub 5.

- **EURO 386.400,00**

LOTTO 2: (pag. 19) appartamento (sup. lorda mq 219 circa) composto da n. 7 vani più accessori, garage (sup. lorda ca. mq 112) giardino e posto auto aperto di pertinenza, ubicato in Catania, complesso residenziale "Le Kentie", Via Nuovalucello n. 142, Palazzina B1/A, piano S1 e piano terra, con altri ingressi dalla Strada Sgroppillo nn. 5-7; censiti al N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. 8, p.lla 2, sub 165 l'appartamento e sub 166 il garage.

- **EURO 287.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il valore globale dei beni stimati è pari ad Euro 673.400,00

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 04 Agosto 2021

Con osservanza

l'esperto
Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

A) Verbali di sopralluogo.

1) LOTTO 1:

- 1/a: documentazione catastale;
- 1/b: elaborati planimetrici CTU;
- 1/c: figure esplicative FO L1 1-46;
- 1/d: copia atto di provenienza;
- 1/e: Ispezioni Ipotecarie aggiornate.

2) LOTTO 2:

- 2/a: documentazione catastale;
- 2/b: elaborati planimetrici CTU;
- 2/c: figure esplicative FO L2 1-60;
- 2/d: copia atto di provenienza;
- 2/e: Ispezioni Ipotecarie aggiornate.

3) Generalità del debitore esecutato.

4) Istanza di liquidazione CTU.

- **Ultimo foglio: ricevute postali e prove di consegna**

