

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDIMENTO N. 194/2012 R.G.Es.

[REDACTED] SPA CONTRO DEBITORE ESECUTATO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo*

**1. PREMESSA**

Io sottoscritto arch. Carmelo Privitera con studio in Catania, Via Ala n.61 ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania con il n.1264, a seguito di decreto di nomina del 07-10-2013 e conferimento d'incarico con giuramento di rito all'udienza del 04-12-2013, venivo chiamato a svolgere tutti gli accertamenti necessari alla vendita, relativamente ai beni immobili pignorati indicati nella procedura esecutiva immobiliare n. 194/2012 promossa dalla [REDACTED] nei confronti della parte esecutata.

Nella suddetta udienza mi venivano concessi 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della consulenza tecnica e veniva fissata la data della successiva udienza per il giorno 24-03-2014.

**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

All'udienza del 04-12-2013, previa Sua autorizzazione, esaminavo ed effettuavo copia della documentazione presente nel Fascicolo della suddetta procedura; successivamente esperivo accertamenti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania, reperendo per gli immobili visure catastali, estratto di mappa e piantine catastali. In data 30-12-2013, previa convocazione del debitore esecutato con lettera raccomandata n. 052284789590 inviata il 13-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

12-2013 e del procuratore legale della parte Creditrice avv. [REDACTED] tramite PEC inviata il 13-12-2013, mi recavo sui luoghi oggetto di perizia; anche se la raccomandata non è stata ritirata dal debitore, alla data del sopralluogo mi è stato consentito l'accesso dalla sig. ra xxxxx xxxxx, suocera del debitore esecutato e residente presso l'immobile, ed in tale sede ho potuto accertare la consistenza, lo stato manutentivo e tutti gli altri elementi indispensabili per la valutazione (vedi all. A).

Al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per l'espletamento del mio mandato, effettuavo ulteriori indagini presso l'Agenzia delle Entrate e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, reperendo per gli immobili le formalità pregiudizievoli ed i passaggi di proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento. Mi recavo altresì presso alcuni uffici del Comune di Gravina di Catania (ufficio urbanistica, ufficio patrimonio ed espropri, archivio progetti, ufficio condono edilizio, anagrafe) ed in tali sedi acquisivo numerose informazioni e documentazioni sulla regolarità urbanistico-edilizia, sulle prescrizioni ed indicazioni di piano, sui progetti, licenze edilizie, conformità, attestati di abitabilità e cartografie, inerenti gli immobili ed il comparto edilizio presso cui sono ubicati. Completata l'acquisizione di tutti i dati tecnici, effettuavo ulteriori indagini di carattere economico - estimativo al fine di utilmente espletare l'incarico conferitomi. Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso, nel seguito della trattazione, risponderò puntualmente ai quesiti a me sottoposti, secondo l'ordine dell'elenco contenuto nel verbale di conferimento d'incarico.

### 3. QUESITI E RISPOSTE

**Quesito 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”:

Da un'attenta disamina degli atti e dei documenti prodotti e da una verifica con i dati acquisiti attraverso il sopralluogo e le varie indagini condotte, i beni pignorati si possono così identificare:

A. **Appartamento** per civile abitazione, ubicato al piano rialzato (prima elevazione fuori terra) di un edificio denominato in progetto e nei grafici catastali “palazzina B”, composto da tre piani fuori terra, un piano seminterrato ed una copertura con tetto a falda e sottostanti locali di sgombero, sito in Gravina di Catania e con accesso principale dalla Via Gaetano Sanfilippo n. civ. 1; catastalmente è individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, comune censuario Gravina di Catania, foglio 6, particella 792, sub 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani catastali e con indirizzo e piano sopra indicati. L'appartamento che è composto da cinque vani più servizi ed accessori (n. 5) e da due balconi, confina a Nord e ad Ovest con ampio cortile condominiale, ad Est con androne e vano scala condominiale ed in parte con appartamento di altra ditta, a Sud in parte con il suddetto appartamento ed in parte con la terrazza di copertura di depositi seminterrati.

B. **Garage** ubicato al primo piano sotto strada dell'edificio per civile abitazione denominato in progetto e nei grafici catastali “palazzina A” sito in Gravina di Catania e con accesso pedonale dalla Via Nicola Coviello n. 1; catastalmente è individuato al N.C.E.U., comune censuario Gravina di Catania, foglio 6, particella 791, sub 25, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq e con indirizzo e piano sopra indicati. L'immobile, che insiste al di sotto di una

terrazza condominiale e al di fuori della sagoma dell'edificio individuato in mappa al foglio 6 part. 791, confina a Sud con il cortile condominiale, ad Est e ad Ovest con box auto intestati ad altre ditte e a Nord con intercapedine condominiale e struttura di contenimento del terrapieno sottostante la Via Etnea; l'accesso carrabile al garage avviene esclusivamente mediante rampa condominiale con ingresso dal n. civico 21 della Via Etnea. Il garage individuato con il n. 4 nella piantina catastale oggi sui luoghi è individuato da un contrassegno ceramico con la lettera "O".

Non si è invece riscontrato sui luoghi alcun contrassegno che individui le due palazzine "gemelle" come "pal. A" e "pal. B" ed inoltre si sono rilevate delle differenze nei grafici catastali in merito all'orientamento e delle indicazioni errate o poco chiare sui confini riportati nell'atto di compravendita; pertanto nelle indicazioni sui confini indicate in precedenza si fa riferimento all'orientamento reale come indicato nelle allegate planimetrie da rilievo (vedi all.ti D1 e D2).

Infine entrambi gli immobili, così come risulta dagli atti acquisiti, sono intestati per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno ai signori:

- 1) xxxxxx xxxxxx, nata a xxxxx il xxxxxxxx (debitore esecutato);
- 2) xxxxxx xxxxxx, nato a xxxxx il xxxxxxxx (comproprietario).

**Quesito B: "verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, 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":**

Da una analisi dell'Atto di pignoramento immobiliare, Dep. N. 61 dell' 11-01-2012, notificato con raccomandata a/r N. 76404032199-8 del 19-01-2012, con conferma di ricezione pervenuta in cancelleria in data 10-02-2012, confermo

che i dati riportati nel suddetto atto inerenti il debitore esecutato, la quota di possesso e l'individuazione catastale degli immobili sono corretti; ho verificato inoltre che gli stessi dati sono riportati correttamente nella relativa Nota di Trascrizione, Reg. generale n. 9011, reg. particolare n. 7521 e presentazione n. 87 del 16-02-2012.

**Quesito 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:*

Dagli Atti prodotti dal Creditore precedente e dalle indagini effettuate dallo scrivente all'Agenzia del Territorio ed alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Catania oltre che presso il notaio dott. [REDACTED] entrambi gli immobili pignorati risultano essere di proprietà del debitore esecutato per la metà indivisa in quanto acquistati in solido con il signor xxxxxx xxxxxx. Alla data dell'atto di compravendita i suddetti comproprietari non erano coniugati pertanto il loro regime patrimoniale attuale non ha rilevanza.

**Quesito D:** *“accerti l'esatta provenienza dei beni, 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”:*

Sulla base della certificazione notarile agli atti redatta dal notaio dott. [REDACTED] [REDACTED] alla data del 27-02-2012, dalle visure effettuate dallo scrivente all'Agenzia del Territorio (visura storica del 10-01-2014) ed alla Conservatoria RR. II. di Catania (visura del 03-02-2014) oltre che dai dati indicati nell'ultimo atto di vendita, è stato possibile accertare l'esatta provenienza dei beni e verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente al pignoramento; i suddetti accertamenti hanno dato le seguenti risultanze:

L'appartamento ed il garage oggetto di perizia (la cui identificazione catastale non si riporta perché già ampiamente descritta negli altri paragrafi) sono pervenuti al debitore esecutato ed al signor xxxxxx xxxxxx, per la quota indivisa di ½ ciascuno, in virtù dell'*Atto di Vendita* del 30-10-2007, rogato dal Notaio dott. Marco Cannizzo in Catania; i soggetti contro (venditori) erano: xxxxx xxxxx xxxxx(nata a xxxx il xxxxx), xxxxx xxxxx (xxxx, xxxxx), xxxxx xxxxx (xxxxx, xxxxx); L'atto risulta Trascritto con i seguenti riferimenti: **TRASCRIZIONE del 05-11-2007- Registro Particolare n.42815, Reg. Generale n. 73336.**

Ai suddetti xxxxx xxxxx xxxxx, xxxxx xxxx e xxxxx xxxxx xxxxx gli immobili sono così pervenuti:

**TRASCRIZIONE del 31-07-1986 - Registro Particolare n.19351, Reg. Generale n. 24850** nascente da *Atto di vendita*, rogato dal notaio dott. [REDACTED] di Trecastagni del 25-07-1986, a favore di xxxxx xxxxx xxxxx (xxx, xxxxx) e xxxxx xxxxx (xxx, xxxxx) coniugi in regime di comunione legale dei beni e contro: xxxxx xxxxx (nato ad xxxx il xxxxxx), gli immobili oggetto della vendita non erano ancora censiti ma dichiarati all'U.T.E. di Catania con schede registrate in data 23-09-1974 rispettivamente al n. 327 (l'appartamento) e al n. 344 (il locale garage); nelle piantine catastali data e n. di registrazione risultano correttamente riportati;

**TRASCRIZIONE del 13-07-2012 - Registro Particolare n. 29048, Reg. Generale n. 35648** nascente da *Successione* in morte del predetto xxxxx xxxxx, deceduto il xxxxxxxx, Ufficio del Registro di Catania – Repertorio 25/3585 del 26-06-2000, devoluta per 1/3 a favore del coniuge xxxxx xxxxx xxxxx (xxx, xxxxx) e per 2/3 a favore dei figli xxxxx xxxxx (xxx, xxxxx), xxxxx xxxxx, xxxxx xxxxx xxxxx;

TRASCRIZIONE del 20-04-2010 - Registro Particolare n.13691, Reg.

Generale n. 24937 nascente da *Successione* per legge contro: eredità di xxxxx

xxxxx deceduto in data xxxxxx, Ufficio del Registro di Catania – Repertorio

25/438 del 27-09-2007, a favore di xxxxx xxxxx xxxxx , xxxxx xxxxx, xxxxx

xxxxx per la quota posseduta: 1/9 dell'appartamento ed 1/9 del garage.

*Quesito 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”:*

La documentazione prodotta in Atti risulta completa, pertanto mi trovo nelle condizioni di procedere negli accertamenti richiesti.

*Quesito 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”*

Dalla documentazione allegata agli atti e dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Catania (v. all.ti H1 e H2), si è accertato che gli immobili in oggetto, alla data del 07-02-2014 risultano gravati dalle seguenti formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

**ISCRIZIONE del 05-11-2007** – Registro particolare 19690 – Registro Generale 73337 di:

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Atto rogato dal notaio dott. [REDACTED] in Catania il 30-10-2007 – N. 38937 del Repertorio e N. 21827 della Raccolta

A favore: [REDACTED]

(elettivamente domiciliata [REDACTED])

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Contro: debitore esecutato (xxxxx, xxxxx) e xxxxx xxxxx (xxx, xxxxx).

Mutuo di euro xxxxx – durata xx anni – ipoteca di 2° grado di euro xxxxxxxx

su : appartamento in Gravina di Catania, in catasto al foglio 6, part. 792, sub 3 e

garage in Gravina di Catania, in catasto al foglio 6, part. 791, sub 25.

**TRASCRIZIONE del 16-02-2012** – Registro particolare 7521 – Registro

Generale 9011 nascente da:

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI N. 61 di repertorio del 13-01-2012 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Catania Sezione distaccata di Mascalucia

A favore: [REDACTED]

(elettivamente domiciliata in c/o avv. [REDACTED] – Catania);

Contro: debitore esecutato (xxxxx, xxxxx).

Immobili pignorati : ½ di appartamento in Gravina di Catania, in catasto al foglio 6, part. 792, sub 3 e ½ di garage in Gravina di Catania, in catasto al foglio 6, part. 791, sub 25.

Per completezza di dati l'indagine ipocatastale condotta ha interessato i due immobili nella loro interezza pertanto le due formalità sopra indicate sono relative: l'Iscrizione, ai due immobili per intero e contro i due comproprietari e la Trascrizione, i due immobili per la quota di possesso di ½ e contro il debitore esecutato; le altre due formalità che si riportano nel seguito riguardano: la prima i due immobili per la quota di possesso di ½ e contro il comproprietario sig. xxxxx xxxxx mentre la seconda è relativa al solo appartamento sempre per la quota di ½ e contro lo stesso xxxxx xxxxx.

**ISCRIZIONE del 11-03-2010** – Registro particolare 6266 – Registro

Generale 16365 di:



IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL DPR

602/73

Atto pubblico amministrativo, Pubblico Ufficiale [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro: xxxxxx, xxxxxx (xxx, xxxxxxx).

Capitale : € xxxxxxx - ipoteca di euro xxxxxxx

su : ½ appartamento in Gravina di Catania, in catasto al foglio 6, part. 792, sub 3 e ½ garage in Gravina di Catania, in catasto al foglio 6, part. 791, sub 25.

TRASCRIZIONE del 15-06-2011 - Registro particolare 23318 - Registro Generale 32700 nascente da:

ATTO GIUDIZIARIO N. 54 di repertorio del 09-05-2011 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania per SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore: Fallimento xxxxx xxxxxxx - San Giovanni La Punta (CT) - cod. fisc. xxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxx xxxxxxx (xxx, xxxxx).

Immobili : ½ di appartamento in Gravina di Catania, in catasto al foglio 6, part. 792, sub 3 .

**Quesito G:** *“provveda alla identificazione catastale degli immobili, 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, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario”*

Dalle visure effettuate presso l'agenzia del Territorio di Catania (v. all.ti E2 ed E4), gli immobili oggetto di pignoramento sono individuati al N.C.E.U., Comune censuario di Gravina di Catania con i seguenti dati:

A) **Appartamento** – Via Gaetano Sanfilippo n. 1 – piano R

<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	
---------------	--------------	------------	-------------------	---------------	---------------	--------------------	--

*Rendita*

6	792	3	-	A/2	4	7,5 vani	€ 581,01
---	-----	---	---	-----	---	----------	----------

B) **Garage** – Via Nicola Coviello n. 1 – piano 1-S

<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
6	791	25	-	C/6	3	14 mq	€ 46,27

Effettuati gli accertamenti catastali previsti ed acquisiti l'estratto di mappa (v. all.E 1) le visure storiche catastali (v. all.ti E2 ed E4) e le piantine catastali (v. all. E3 e E5), ho proceduto al raffronto con i rilievi da me eseguiti sui luoghi, al fine di verificare la regolarità catastale dei due immobili; in tale indagine si sono riscontrate le seguenti corrispondenze e variazioni:

A) **Appartamento**: dal punto di vista geometrico-distributivo e dimensionale la piantina catastale è coerente con i rilievi effettuati; uniche difformità riscontrate riguardano la posizione dell'orientamento (il nord nella pianta catastale corrisponde all'ovest reale) e l'assenza della veranda nel balcone a Sud (la pianta presentata il 23-09-1974, non è stata aggiornata in quanto la chiusura del balcone è stata fatta successivamente e senza alcuna autorizzazione);

B) **Garage**: dal punto di vista geometrico e dimensionale la piantina catastale è coerente con i rilievi effettuati; uniche difformità riscontrate riguardano la posizione dell'orientamento (il nord nella pianta catastale corrisponde all'Est, S-E reale) e l'altezza interna riportata (H= 3,30 mt nel catastale contro i 2,00 mt di altezza rilevati).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tali difformità, pur non comportando una variazione significativa nella classe, consistenza e rendita catastale (per l'appartamento, effettuando una simulazione con il programma DOCFA, ed inserendo la veranda si avrebbe una variazione della consistenza di ½ vano ed un incremento della rendita di € 38,74; la amovibilità di tale struttura precaria potrebbe anche comportare la sua rimozione, con il conseguente mantenimento della situazione catastale attuale), dal punto di vista della descrizione dei confini, che tra l'altro negli atti risultano mal individuati, potrebbe comportare qualche problema (nella risposta al quesito A sulla identificazione dei beni e nei paragrafi descrittivi degli immobili mi sono riferito al reale orientamento rilevato); non ritenendo comunque opportuno ripresentare la planimetria catastale aggiornata, credo che sia invece necessario segnalare all'acquirente tali discrepanze e fare riferimento nella vendita alle piantine da me redatte e riportanti l'orientamento corretto (v. all.ti D1 e D2).

**Quesito H:** *“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”*:

Per gli immobili oggetto di pignoramento, non si è ritenuto necessario dover richiedere il Certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di unità immobiliari già realizzate piuttosto che terreni da edificare o di immobili da completare e/o ampliare; comunque per completezza dei dati richiesti, recatomi all'Ufficio Urbanistica del Comune di Gravina di Catania, ho appreso che gli immobili ricadono in zona “B” (edilizia residenziale di completamento) del vigente strumento urbanistico (PRG approvato con DDG del Dip. Reg. Urb. dell'ARTA in data 07-07-2008); pertanto si riporta negli allegati “F1 ed F2” un estratto delle relative Norme tecniche di attuazione ed uno stralcio della zonizzazione di piano.

**Quesito 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”

Acquisiti dalla visura storica catastale e dall'ultimo atto di vendita dei due immobili il nominativo del costruttore ed i riferimenti alle licenze edilizie, e dopo aver presentato istanza di accesso agli atti protocollata in data 21-01-2014, ho effettuato gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, presso gli Uffici tecnici del Comune di Gravina di Catania; in tale sede ho potuto visionare i provvedimenti concessori, i grafici di progetto ed i certificati di conformità e abitabilità relativi agli immobili in oggetto e ho effettuato alcune copie della documentazione da me ritenuta utile ai fini della presente perizia (v. all.ti G).

Nello specifico la palazzina “B”, oggi identificata in mappa catastale al foglio 6, particella 792 ed il cui subalterno 3 individua l'**appartamento** al piano rialzato oggetto di pignoramento, è stata realizzata tra il 1971 e settembre del 1973 secondo il progetto approvato a nome di xxxxx xxxxx e con licenza di costruzione n. 325 del 31-12-1971 e successivo progetto di variante e licenza di costruzione n. 323 del 23-10-1973( tale variante interessa esclusivamente il progetto del piano cantinato e seminterrato delle due palazzine “A e B”); l'intero edificio ha ottenuto il certificato di conformità al progetto approvato e per

quanto di nostro interesse “ tre appartamenti due al piano rialzato ed uno al secondo piano ciascuno di cinque vani e cinque accessori (cucina, bagno, lavanderia, ingresso e corridoio)” la dichiarazione di abitabilità in data 08-11-1973 (v. All. ti da G4 a G7). Dal confronto tra i rilievi effettuati in sede di sopralluogo, i grafici di progetto e la piantina catastale presentata ho potuto constatare una certa coerenza dal punto di vista geometrico e dimensionale.

Si è invece rilevato nel balcone a sud e per l'intera superficie, una struttura precaria in pannelli, struttura in alluminio bronzato e vetro; tale struttura per tipologia costruttiva e materiali risale sicuramente agli anni '80 -'90 e come dichiarato dalla signora xxxxx xxxxxx, era già presente prima dell'acquisto dell'immobile nel 2007; al fine di accertarmi se per la realizzazione della suddetta veranda era stata mai presentata una istanza ai sensi della L.R. 37/1985 o ai sensi della L.R. 4/2003, ho condotto una ricerca agli Uffici competenti in materia. Dalle indagini effettuate non si è trovata alcuna istanza e/o autorizzazione pertanto si ritiene che tale opera sia stata realizzata abusivamente.

Per quanto concerne il *garage* oggetto di pignoramento (foglio 6, part. 791, sub 25), questo è stato realizzato al primo piano seminterrato della palazzina “A”, oggi identificata in mappa catastale al foglio 6, particella 791, anche essa realizzata tra il 1971 e settembre del 1973 secondo il progetto approvato a nome di xxxxx xxxxx e con licenza di costruzione n. 324 del 31-12-1971 e successivo progetto di variante e licenza di costruzione n. 323 del 23-10-1973; tale variante infatti riguardava il piano seminterrato che sul primo livello sottostrada occupa l'area sottostante ed in parte esterna alla palazzina “A”( ove è ubicato il nostro garage) mentre, ad un livello inferiore e per una superficie più ampia, si colloca sotto le due palazzine “A e B” e in buona parte sotto l'area esterna

condominiale; l'intero edificio "A" ha ottenuto il certificato di conformità al progetto approvato e per quanto di nostro interesse "... diciassette garages ed un locale sgombro al piano seminterrato", la dichiarazione di abitabilità in data 08-11-1973 (v. All. ti da G1 a G3 e G7).

**Quesito 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^ 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), ..."*

Come già indicato nella risposta al quesito precedente, l'unica opera che è stata realizzata senza alcuna autorizzazione è rappresentata dalla veranda che insiste su tutto il balcone a sud; in merito alla possibilità di sanare l'abuso individuato, presso gli Uffici comunali competenti ho assunto le seguenti informazioni: in base alla L.R. 4/2003 art. 20, il Comune può autorizzare la veranda previa presentazione di un'istanza del proprietario, accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di un tecnico abilitato e dalla attestazione di pagamento di una tassa pari ad € 25,00 /mq di superficie impegnata dalla veranda. Ho verificato che non è necessario acquisire il Nulla Osta della Soprintendenza ai BB. CC. AA. in quanto l'immobile non ricade in zona con vincolo paesaggistico. Avendo misurato una superficie delimitata dalla veranda di circa mq 12,80, gli oneri da corrispondere sono pari ad € 25,00 x 12,80 mq = € 320,00; considerando inoltre il costo per la redazione della relazione tecnica asseverata pari ad € 450,00 ed il costo per l'accatastamento

della veranda pari ad € 550,00 avremo che l'aggiudicatario dell'immobile potrà sanare ed accatastare la suddetta struttura al costo complessivo di € 1.320,00.

**Quesito 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”:*

Come da verbale di primo sopralluogo, effettuato in data 30-12-2013, il debitore non era presente sui luoghi; l'accesso mi fu consentito dalla signora xxxxx xxxxxx(suocera della signora xxxxx xxxxx ) la quale dichiarò di avere la residenza presso l'appartamento in oggetto, e di abitarvi insieme al figlio xxxxx xxxxx, alla nuora ed al neonato nipote xxxxx xxxxx xxxxx (nato a xxxxxxxxxxx).

Nell'accesso al garage oggetto di perizia, constatavo che lo stesso è utilizzato quale deposito di varie masserizie e per il parcheggio di un' autovettura; la signora xxxxx dichiarava che il contenuto del garage e l' autovettura in esso parcheggiata appartengono al debitore esecutato ed alla sua famiglia.

Presso l'Ufficio anagrafe del Comune di residenza apprendevo che i signori xxxxx xxxxx e xxxxx xxxxxx xxxxx xxxxxx, coniugi dal xxxxxx, hanno trasferito la loro residenza presso i suddetti immobili in data xxxxxx mentre, la signora xxxxxx. ha trasferito la residenza in data xxxxxx. In un successivo contatto telefonico il signor xxxxx xxxxxx mi confermava quanto dichiarato dalla sig.ra xxxxx xxxxx e che quest'ultima occupa l'immobile in qualità di ospite ma senza alcun titolo (contratto di locazione, comodato, ecc). Tale situazione è stata accertata dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate, che non ha riscontrato alcun contratto registrato in capo ai proprietari.

**Quesito L: “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, la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, ecc. :**

Il complesso residenziale entro cui si collocano i due immobili oggetto di stima, è ubicato nel Comune di Gravina di Catania (v. all. B1 e B2). Tale area è situata in una posizione strategica in quanto abbastanza vicina al centro di Catania (circa 5 Km), prossima ai quartieri di “San Paolo” e “Barriera” ed alle zone di attività e servizi sulla Via Etnea e al centro di Gravina di Catania (circa 1-2 Km).

La vicinanza con importanti arterie di traffico e di connessione tra la città ed i Comuni limitrofi (Via Passo Gravina, Via Etnea, Via N. Coviello, Tangenziale di Catania di collegamento con le principali autostrade, ecc.), la presenza nelle vicinanze di attività commerciali e di servizi pubblici (negozi, centro commerciale Ipercoop, scuole, strutture sportive pubbliche e private, fermate di autobus, ecc.) ed il fatto che lo sviluppo edilizio, avvenuto negli anni '60 – '80, non è stato particolarmente intensivo (edifici di tre-cinque piani, ampie aree condominiali e a verde privato, aree libere coltivate, ampie zone del territorio non edificate), rappresentano i così detti fattori posizionali e funzionali dell'area



urbana in cui l'immobile è ubicato, ed hanno una incidenza valutabile in termini di appetibilità dal punto di vista residenziale e commerciale.

L' **appartamento** oggetto di perizia, insiste al piano rialzato (prima elevazione fuori terra) di un edificio con ingresso pedonale dalla Via Gaetano Sanfilippo n.1 (in catasto ed in progetto denominato palazzina "B"); tale fabbricato, a prevalente destinazione residenziale, si sviluppa su tre elevazioni fuori terra con tre appartamenti per piano, ed ha una configurazione a tre "bracci" e vano scala centrale. L'edificio presenta una copertura con tetto a falda ove sono ubicati dei locali accessori e di abitazione ed un piano seminterrato adibito a deposito; quest'ultimo insiste in parte sotto la sagoma dell'edificio e della palazzina "gemella" a Nord , in parte all'esterno in corrispondenza della rampa di accesso e di manovra lato Sud-Ovest ed in massima parte sotto l'ampio cortile condominiale; quest'ultimo, pavimentato con mattonelle di cemento a disegno bicromo e arricchito da aiuole con alberi e arbusti decorativi lungo il perimetro del lotto, oltre a costituire spazio di pertinenza tra i due fabbricati del complesso edilizio, rappresenta il principale accesso pedonale all'androne dell'edificio con portoncino d'ingresso sul prospetto a Nord (v. foto all. C). In merito alle caratteristiche costruttive l'intero fabbricato realizzato tra il 1971 ed il '73, ha struttura in cemento armato, solai e balconi in latero-cemento, pareti perimetrali in mattoni forati con intercapedine d'aria (spessore cm 34,00), tramezzi interni in mattoni forati da 6/8 cm e nelle pareti a confine con vano scala da 12 cm, finitura ad intonaco civile fratazzato e pittura.

In merito allo stato manutentivo l'edificio, in facciata, presenta alcuni segni di degrado dovuti sicuramente ad infiltrazione di acque meteoriche

dai pavimenti dei balconi e dai sistemi di raccolta delle acque in copertura; tali fattori e la carenza di manutenzione hanno comportato una esfoliazione delle pitture nei sottoballatoi ed il distacco di intonaco, e di parti latero cementizie dei frontalini e dei balconi (si rilevano degli interventi di “messa in sicurezza” mediante l’ingabbiamento con reti dei ballatoi e dei frontalini degradati, ed il rifacimento di alcune porzioni di intonaco nelle pareti, lavori comunque parziali e provvisori che non risolvono le cause di tali deterioramenti). Inquadrato il contesto urbanistico ed edilizio entro cui i due immobili pignorati si inseriscono, nel prosequio della trattazione cercherò di descriverli in maniera più dettagliata (per quanto riguarda i confini, le quote di possesso e l’individuazione catastale, non mi ripeterò in quanto già ampiamente sviluppati nelle risposte ai quesiti “A” “C” e “G” ).

L’*appartamento* in oggetto ubicato al primo livello fuori terra (è rialzato sul lato a sud e parzialmente ad est e ad ovest mentre è a livello del pavimento del cortile sui lati nord ed ovest) ha accesso dal portoncino blindato d’ingresso ubicato nel vano scala – atrio dell’edificio (superate le due piccole rampe di gradini esterne ed interne all’atrio, la porta d’ingresso è sul pianerottolo a destra). Dal punto di vista distributivo e dimensionale (v. all.ti D1 e C, foto da 1 a 17), l’immobile è composto da cinque vani e da cinque accessori, e più precisamente da: un ampio vano d’ingresso (mq 10,56) che consente l’accesso al soggiorno-pranzo (mq 16,81), ad un’ampio vano (mq 18,40), ed al corridoio di distribuzione (mq 8,12); quest’ultimo disimpegna sul lato a nord due camere da letto (di mq 16,50 e mq 18,88 che insieme al predetto soggiorno si affacciano con ampie porte-finestre sulla balconata di mq 27,46), sul lato a ovest un’altra

camera da letto (mq 20,27), e sul lato a sud il bagno, la lavanderia-wc e la cucina rispettivamente di mq 6,12, mq 4,38 e mq 13,43; la camera da letto ad ovest ed i tre ambienti di servizio sopradescritti si affacciano tutti su balcone (mq 13,88) che è interamente delimitato da una struttura provvisoria in alluminio bronzato, pannelli opachi laminati e vetri reticolati di sicurezza traslucidi in parte su telaio fisso ed in parte su telaio mobile con apertura a scorrere; tale struttura avente carattere di amovibilità è dotata, sul lato interno, di sistema oscurante con veneziane a lamelle metalliche e lo spazio che delimita è attualmente utilizzato come locale di sgombero, stenditoio e angolo cottura.

L' immobile per la dimensione dei vani principali e dei servizi accessori si colloca quindi nella tipologia di appartamento di taglio medio-grande in condominio, con una superficie lorda di circa 155 mq, una superficie utile di circa mq 133,50, una superficie complessiva dei balconi di circa 41 mq ed un'altezza utile interna di 3,00 mt. Analizzando le finiture interne, la pavimentazione in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno (bicottura cm 20x30) è realizzata con piastrelle di ceramica cm 30x30 posate in diagonale quasi senza fuga e con zoccolino in legno perimetrale; le pareti del bagno, del wc-lavanderia, della cucina e della parete nella veranda presso la cucina, sono rivestite con ceramica maiolicata per un'altezza che varia da mt 2,40 a mt 1,80, mentre le restanti superfici dei servizi e dei vani sono rifinite con idropittura lavabile con tonalità pastello e tempera nei soffitti. Le porte interne sono in legno con specchiature in pannelli di legno o in vetro traslucido stampato; tutte le porte e finestre esterne sono realizzate in legno e specchiature in vetro spessore 3 mm e presentano soglie e mostrine in marmo (lo stesso marmo è utilizzato quale

zoccolatura esterna h= 67 cm delle pareti sul balcone a nord ed ovest e copertina del cordoletto di separazione tra il cortile condominiale e il suddetto balcone). Tutti gli infissi esterni sono dotati di persiane avvolgibili in legno verniciato mentre tutte le bucatore prospettanti sul suddetto balcone sono dotate di grate di sicurezza con serratura, in scatolari di ferro verniciato. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario sono prevalentemente del tipo sottotraccia e sicuramente di non recente installazione (quadro, interruttori, fruti dell'impianto elettrico mi sembrano non corrispondere alle prescrizioni delle attuali disposizioni normative); l'impianto a gas della cucina è del tipo a bombola per uso domestico (nel fabbricato esistono già degli utenti allacciati all'impianto di distribuzione del gas metano), l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico inoltre, invece di un impianto di riscaldamento tradizionale a caldaia si rilevano n. 5 climatizzatori con unità esterne e split interno per il condizionamento dell'aria nei cinque vani principali. L'appartamento è altresì dotato di un bagno completo con vasca e doccia e di un vano lavanderia dotato di bidet, wc e lavabo che funge da secondo servizio.

Lo stato manutentivo dell'immobile si può considerare discreto in quanto le finiture sopra descritte si trovano complessivamente in buone condizioni; gli unici elementi di degrado riscontrati riguardano all'interno: la pavimentazione del bagno che in alcuni punti risulta essere scheggiata; all'esterno: le serrande avvolgibili in legno a nord necessitano di manutenzione ed i sottoballatoi ed i frontalini presentano evidenti distacchi di pittura, di intonaco e di parti in cemento armato e laterizio (probabilmente l'attuale pavimentazione dei due balconi in mattonelle di

gres cm 16x24, e la fascia terminale in marmo, nelle porzioni non protette dalle verande, non garantiscono un'adeguata impermeabilizzazione delle sottostanti strutture).

Il **garage** pignorato oggetto di valutazione, insiste al piano primo seminterrato dell'edificio per civile abitazione denominato "palazzina A", con ingresso dal n. civico 1 di Via Nicola Coviello ; questo edificio , facente parte del complesso edilizio comprendente la palazzina "B" e l'area condominiale di sedime precedentemente descritte, presenta caratteristiche geometriche, tipologiche e dimensionali assimilabili all'altro fabbricato ove è ubicato l'appartamento, ad eccezione del primo piano seminterrato di nostro interesse. Tale piano, suddiviso in vari box-auto, e con accesso anche dal vano scala del suddetto fabbricato, insiste per buona parte sotto la sagoma dell'edificio ed in parte sotto alcune terrazze condominiali ubicate poco al di sotto del piano rialzato, che costituiscono la fascia di rispetto tra l'edificio e la strada ( Via Nicola Coviello che più ad est assume la denominazione di Via Etnea). Nello specifico il box-auto oggetto di perizia è il quarto immobile che troviamo, scendendo dalla rampa di accesso, e fa parte dei cinque garages che si trovano sotto le terrazze condominiali ubicate lungo il perimetro a nord del lotto, ma con ingresso al di fuori della sagoma dell'edificio; è individuato con un contrassegno riportante la lettera "O" ed è compreso ad ovest e ad est tra i box-auto "N e P", a nord con intercapedine – muro di contenimento della soprastante Via Etnea, e a sud con area di manovra e di accesso di circa 6,00 mt delimitata da "ringhiere" in ferro che la separano dal restante cortile condominiale (collocate per evitare il parcheggio di automobili in quest'area di sedime esclusivamente pedonale).

L'unico accesso carrabile avviene tramite il cancello automatico in ferro ubicato al n. civico 21 della Via Etnea e mediante la rampa condominiale, di circa 4 mt, rifinita ad asfalto.

In merito alle caratteristiche costruttive, il corpo di fabbrica ove è ubicato il nostro box-auto presenta una struttura a telaio in c.a., solaio in latero-cemento, tramezzi interni di delimitazione del vano in mattoni forati da 8 cm, finitura di pareti e soffitti ad intonaco civile e pittura. La pavimentazione delle parti condominiali di accesso e di manovra ai garages, e della sovrastante terrazza condominiale di copertura, compresa la zoccolatura perimetrale, è realizzata con quadrotti bugnati di cemento 25x25 cm mentre all'interno il garage è pavimentato con mattonelle 20x10 cm di Klinker compreso lo zoccolino perimetrale e da una fascia di marmo di cm 40 in corrispondenza del varco d'ingresso; quest'ultimo delimitato lateralmente dai pilastri (distanti mt 2,54) e superiormente da trave e parapetto, è rivestito con intonaco cementizio lasciato rustico; nella porzione superiore esterna sono collocate tubazioni per impianto elettrico in pvc (il garage è dotato di un punto luce completo, con fili e interruttore esterni) e apparecchi di illuminazione (con lampade alogene e fluorescenti) atti a garantire la visibilità notturna della corsia di manovra condominiale.

La chiusura del box-auto è realizzata mediante saracinesca in lamiera zincata verniciata, con guide laterali ( distanza netta mt 2,70), avvolgimento a rullo superiore e sistema di chiusura doppio con serratura e con occhielli per catenaccio.

Dal punto di vista dimensionale il garage ha una superficie utile interna di circa 14,00 mq (coincidente con la sup. catastale), ed un'altezza di 2,00

mt (dato che contrasta con quanto riportato nella piantina catastale dove H = 3,30 mt). In merito allo stato manutentivo si rileva: lungo tutto lo zoccolino perimetrale e per un'altezza di circa 20 cm un leggero distacco di pittura ed intonaco dovuto ad una modesta presenza di umidità da risalita nei muri divisorii; la superficie del soffitto, in alcune zone circoscritte, presenta segni di degrado con distacco di pittura ed intonaco, dovuti sicuramente ad infiltrazioni di acque meteoriche dal soprastante terrazzo di copertura condominiale; infine la saracinesca presenta macchie di ruggine e parti di vernice consunte, che andrebbero ripulite e trattate con prodotti protettivi e vernicianti.

**Quesito M:** *“determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria”*:

In merito alla determinazione del valore venale degli immobili *de quo*, i criteri di stima che meglio si prestano al caso in oggetto sono quello sintetico-comparativo e quello analitico per capitalizzazione dei redditi. Il primo criterio consiste in una raccolta di dati concernenti prezzi formati sul mercato, relativi a beni assimilabili a quello oggetto di valutazione ed in una successiva comparazione della seriazione statistica reperita. Da indagini condotte sul territorio attraverso agenzie immobiliari, riviste di settore e sulla base dei dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è rilevato che per immobili con caratteristiche assimilabili per tipologia, ubicazione, ecc., il *valore commerciale dell'appartamento* varia tra un minimo di € 1.250,00 ed un massimo di € 1.950,00 al mq mentre per il *garage* tra un minimo di € 950,00 ed un massimo di € 1.350,00 al mq; proseguendo nella valutazione dei dati reperiti nell'indagine di mercato da me condotta, ho cercato di individuare un valore che si avvicinasse il più possibile al prezzo reale

ASTE GIUDIZIARIE.it

attribuibile ad immobili con caratteristiche molto simili a quelle riscontrate nei due beni oggetto di perizia, considerando altresì la situazione di stallo del mercato immobiliare avutasi in questi ultimi anni a causa del profondo recesso economico; pertanto per l'*appartamento* si è individuato un *valore medio di mercato pari ad € 1.650,00/mq* mentre, per il *garage*, un *valore medio di mercato pari ad € 1.150,00/mq*. I valori sopra indicati, non tengono ancora conto di tutti quei fattori specifici, intrinseci ed estrinseci che, ampiamente analizzati nei precedenti punti, influiscono positivamente o negativamente sul valore di stima; quindi al fine di adattare le quotazioni medie rilevate in funzione delle specifiche caratteristiche della zona, del complesso immobiliare e dei due beni da periziare (parametri posizionali, ambientali, tecnici, funzionali, dimensionali, distributivi, manutentivi, di vetustà, ecc.) si ritiene opportuno applicare un *coefficiente correttivo globale di 0,88 per l'appartamento e di 0,90 per il garage*; tali coefficienti moltiplicati per i rispettivi valori medi trovati determinano il valore unitario, relativo allo specifico immobile in esame:

- 1) *Appartamento*: € 1.650,00/mq x 0,88 = € 1.452,00/mq;
- 2) *Garage*: € 1.150,00/mq x 0,90 = € 1.035,00/mq;

Per quanto concerne il *calcolo della superficie commerciale*, è possibile operare con diversi metodi di misurazione e di omogeneizzazione (coefficienti di ragguaglio tra superfici accessorie e sup. principali), variabili per ciascuna realtà locale o Ente che si occupa di queste rilevazioni; ad esempio l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) fa riferimento al DPR 23-03-1998 N. 138, e assume il metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani (Sup. catastale = Sup. lorda comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali fino ad uno spessore max di



50 cm ed il 50% dei muri di confine con altre unita immobiliari o spazi comuni; il 50 e il 25% dei vani accessori a servizio indiretto rispettivamente se comunicanti o meno con vani principali; terrazze al piano calcolate al 30%, ecc.).

Nella pratica, gli Operatori commerciali del settore immobiliare, considerano come superficie commerciale quella calpestabile al netto quindi di tramezzi e muri perimetrali; valutano il 25% della superficie di balconi, terrazze o verande al piano e utilizzano percentuali di ragguaglio comprese tra il 5 e il 15% per le superfici esterne quali cortili, giardinetti, lastrici solari, in funzione della metratura; poiché i dati acquisiti fanno riferimento prevalentemente a quest'ultima modalità di calcolo, la *Superficie commerciale* è stata così determinata:

1) *appartamento*: superficie utile netta + sup. ragguagliata di balcone e veranda pari al 25% :

$133,47 \text{ mq} + (41,34 \text{ mq} \times 0,25) = 133,47 \text{ mq} + 10,34 \text{ mq} = 143,81 \text{ mq}$  che arrotondata al mq diventa: **144,00 mq**

2) *garage*: sup. utile netta = sup. catastale = **14,00 mq**

Per le considerazioni sopra esposte il più probabile valore di mercato attribuibile ai due immobili è dato dalle seguenti relazioni :

1) *appartamento*: Valore unitario specifico x Sup. commerciale =

$\text{€ } 1.452,00/\text{mq} \times 144,00 \text{ mq} = \text{€ } \underline{\underline{209.088,00}}$  ;

2) *Garage*: Valore unitario specifico x Sup. commerciale=

$\text{€ } 1.035,00/\text{mq} \times 14,00 \text{ mq} = \text{€ } \underline{\underline{14.490,00}}$  .

Il secondo procedimento di stima che s'intende utilizzare e che applicheremo solo all'appartamento, è quello della capitalizzazione del reddito ordinario del bene in esame.

Tale criterio poggia sui seguenti elementi:

- Valore di mercato del bene ( $V_m$ );
- Saggio di capitalizzazione ( $r$ );
- Reddito netto medio, annuo e continuativo da capitalizzare ( $R_n$ );

La relazione che lega tali elementi è la seguente:  $V_m = R_n / r$ .

Dalle indagini di mercato condotte per immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame, si è rilevato un *canone locativo mensile medio di € 600,00* con un *reddito annuo lordo* pari a  $€ 600,00 \times 12 \text{ mesi} = € 7.200,00$ . Il reddito netto medio annuo si determina detraendo dal reddito lordo tutte le spese di parte padronale (quota di reintegrazione o ammortamento, di manutenzione, di assicurazione, di amministrazione e servizi, quota per sfitti e inesigibilità, quota per imposte e tributi); in riferimento alle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame si è computato per tutte le spese sopra elencate un'incidenza percentuale da detrarre di circa il **17%** pertanto, il reddito netto annuo si determina con la seguente espressione:

$$€ 7.200,00 - (€ 7.200 \times 0,17) = € 5.976,00.$$

Premesso che l'esperienza consente di definire l'oscillazione del saggio di capitalizzazione tra un valore minimo del 2%, applicabile a costruzioni di lusso, ed uno massimo del 6% valido per costruzioni con caratteristiche economiche e popolari, ricavando così un valore medio pari al 4%, e tenuto conto di una serie di fattori che consentono analiticamente di individuare le influenze ascendenti e discendenti sul saggio medio (livello di finitura, stato di manutenzione, vetustà, ubicazione e fattori ambientali, infrastrutture, costi di costruzione, possibilità di locazione, ecc) il saggio di capitalizzazione da adottare può utilmente individuarsi nella misura del **3,20 %**.

In riferimento al reddito netto annuo ed al saggio di capitalizzazione sopra individuati il *valore di mercato* del bene in oggetto è dato dalla seguente relazione:

$$V_m = € 5.976,00 / 0,032 = \underline{\underline{€ 186.750,00}}$$

In definitiva, poichè i risultati ottenuti sono tra loro confrontabili, si ritiene opportuno operare la media aritmetica dei valori trovati con i due criteri di stima pertanto, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è:

$$€ 209.088,00 + € 186.750,00 / 2 = € 395.838,00 / 2 = \underline{\underline{€ 197.919,00}}$$

Ulteriori considerazioni da fare in merito al valore dell'appartamento riguardano le detrazioni da operare in relazione alle spese da sostenere per la regolarizzazione della veranda e per la relativa catastazione, operazioni per le quali si è preventivata una spesa complessiva pari a circa € 1.320,00 (vedi risposta al quesito J).

In definitiva, il *valore di vendita* da attribuire all'*appartamento* si ricava detraendo dal valore di mercato individuato i costi per la regolarizzazione della veranda: € 197.919,00 – € 1.320,00 = € 196.599,00

che si arrotondano ad € 196.600,00.

Il valore di vendita da attribuire al garage è pari ad € 14.490,00 che si arrotondano ad € 14.500,00.

*Quindi complessivamente i due immobili avranno un prezzo di vendita di: € 211.100,00*

I due valori calcolati riguardano i beni immobiliari nella loro interezza ma, poiché la quota di possesso del debitore esecutato è pari ad  $\frac{1}{2}$ , avremo che nel caso di vendita della quota indivisa, il prezzo commerciale da applicare sarà:

- 1) *appartamento*: € 196.600,00/2 = € 98.300,00 ;

2) **Garage**: € 14.500,00/2 = € 7.250,00 ;

Quindi complessivamente la quota indivisa pignorata dei due immobili  
avrà un prezzo di vendita di: **€ 105.550,00**.

**Quesito 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”**

Lo scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita in un **unico lotto** dei due immobili pignorati per i seguenti motivi: a) si è rilevata in zona una carenza di aree a parcheggio, posti auto e garage pertanto la vendita separata dei due beni potrebbe costituire un disincentivo all’acquisto dell’appartamento; b) il box-auto in oggetto è ubicato all’interno dello stesso complesso edilizio e costituisce di fatto pertinenza per l’appartamento con le conseguenti agevolazioni fiscali per l’acquirente (se si acquista come prima casa).

Una considerazione che ritengo opportuno fare riguarda la difficoltà oggettiva nella vendita della quota indivisa dei due beni pignorati; tale quota pari ad ½ dell’intero, difficilmente trova collocazione nel mercato e spesso gli unici interessati all’acquisto sono i contitolari del diritto reale, portati ad attendere che il prezzo in esito alle plurime diserzioni degli incanti diventi esiguo. Ma poiché sul proprietario, come da Trascrizione individuata, grava una procedura fallimentare, sarebbe forse auspicabile la riunione dei due procedimenti finalizzata alla vendita unitaria dei beni. Non volendo entrare in merito alla fattibilità della suddetta operazione di vendita, che rimando alla parte creditrice, alla Curatela fallimentare ed al signor Giudice dell’Esecuzione, propongo comunque la vendita come da piano di seguito specificato:

**LOTTO UNICO:** comprendente la metà indivisa di un appartamento e di un garage, prezzo a base d'asta dell'intero Lotto : € 105.550,00

A.  $\frac{1}{2}$  **Appartamento** per civile abitazione, ubicato al piano rialzato di un edificio sito in Gravina di Catania e con accesso dalla Via Gaetano Sanfilippo n. civ. 1; catastalmente è individuato al N. C.E. U., comune censuario Gravina di Catania, foglio 6, particella 792, sub 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani catastali; l'appartamento è composto da cinque vani più servizi ed accessori (n. 5) e da due balconi; prezzo stimato: **€ 98.300,00**;

B.  $\frac{1}{2}$  **Garage** ubicato al primo piano sotto strada dell'edificio per civile abitazione sito in Gravina di Catania, con accesso pedonale dalla Via Nicola Coviello n. 1 e con accesso carrabile dal n. civico 21 della Via Etnea; catastalmente è individuato al N.C.E.U., comune censuario Gravina di Catania, foglio 6, particella 791, sub 25, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq; prezzo stimato : **€ 7.250,00**;

**Quesito O:** *“alleghi 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”:*

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dei due immobili pignorati, si fornisce nell' allegato “C” della presente perizia, adeguata documentazione costituita da n. 21 scatti fotografici con brevi note descrittive e con planimetria indicante i vani ed i punti di presa delle singole foto; tale documentazione è stata prodotta con stampe a colori sulla relazione cartacea e sono state inserite in formato digitale sui CD-rom allegati. Per quanto riguarda la documentazione catastale (visure, estratto di mappa, planimetrie

catastali) è stata tutta inserita sia nel CD che nell'originale cartaceo come allegato "E".

**Quesito 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":*

Come già ribadito nei precedenti punti della relazione, i due immobili pignorati sono di proprietà del debitore esecutato per metà indivisa; poiché le parti non hanno chiesto la separazione della quota in natura e, a causa della difficoltà oggettiva ad operare un frazionamento materiale degli immobili ( la divisione in due parti dell'intero comporterebbe problemi distributivi, funzionali, tecnici, oltre a comportare degli oneri eccessivi rispetto al risultato perseguibile) possiamo dire che il caso in oggetto rientra nella "incomoda divisibilità".

Per quanto sopra descritto il valore della quota di pertinenza del debitore esecutato è dato dalle suddette espressioni :

- 1) **appartamento:** € 196.600,00/2 = € **98.300,00** ;
- 2) **Garage:** € 14.500,00/2 = € **7.250,00** ;

*Quindi complessivamente la quota indivisa pignorata dei due immobili avrà un prezzo di vendita di: € 105.550,00.*

**Quesito 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: ... ":*

Poiché il valore dei due immobili pignorati in quota non è comparabile e vi è una difficoltà oggettiva al frazionamento di ciascun bene in parti ed in quote il cui valore possa essere compensato nella redistribuzione delle quote ai due comproprietari, non è possibile predisporre un progetto di divisione in natura.

#### 4. CONCLUSIONI

Lo scrivente, con la presente perizia ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitogli ma, per maggiore chiarezza, ribadisce sinteticamente le conclusioni alle quali è giunto:

a) Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

$\frac{1}{2}$  **Appartamento** per civile abitazione, sito in Gravina di Catania, Via Gaetano Sanfilippo n. 1; individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Gravina di Catania, foglio 6, particella 792, sub 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani catastali, piano rialzato; l'appartamento è composto da cinque vani più servizi ed accessori (n. 5) e da due balconi;

$\frac{1}{2}$  **Garage**, sito in Gravina di Catania, Via Nicola Coviello n. 1 e con accesso carrabile dal n. 21 di Via Etnea, individuato al N.C.E.U., Gravina di Catania, foglio 6, particella 791, sub 25, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq;

b) Entrambi gli immobili, così come risulta dagli atti acquisiti, sono intestati per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno ai signori:

- Xxxxx xxxx xxxx xxxx, nata a xxxxx il xxxxxx (debitore esecutato);
- xxxxxx xxxxx, nato a xxxxxx il xxxxxx (comproprietario).

c) Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione acquisita presso gli uffici competenti, è stato possibile identificare e descrivere i due immobili da diversi punti di vista, e si rimanda per il dettaglio ai precedenti paragrafi;

d) Dal punto di vista della regolarità urbanistico-edilizia, gli immobili sono provvisti di tutte le concessioni e certificazioni necessarie; unica eccezione è rappresentata dalla veranda sul balcone a sud che, essendo stata costruita senza alcuna comunicazione e/o permesso necessita di una regolarizzazione (tale procedura è stata valutata in termini di costi e detratta dall'importo stimato);

e) La stima, effettuata secondo i due metodi canonici, ha portato a stabilire il più probabile valore attuale di mercato dei due immobili e nello specifico:

- il valore di vendita da attribuire all'appartamento è pari ad € 196.600,00.

- il valore di vendita da attribuire al garage è pari ad € 14.500,00 ;

I suddetti valori riguardano i due immobili nella loro interezza.

f) Poiché i due immobili pignorati sono di proprietà del debitore esecutato per metà indivisa, il valore della quota di pertinenza è dato dalle suddette espressioni :

1)  $\frac{1}{2}$  appartamento: € 196.600,00/2 = € 98.300,00 ;

2)  $\frac{1}{2}$  Garage: € 14.500,00/2 = € 7.250,00 ;

Quindi si ritiene opportuno effettuare la vendita in un **LOTTO UNICO** ; pertanto complessivamente la quota indivisa pignorata dei due immobili avrà un prezzo di vendita di: **€ 105.550,00.**

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti richiesti, si rassegna la presente consulenza, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o ulteriore adempimento che risultasse necessario.

Catania, li 03.03.2014

Il Consulente tecnico

Dott. Arch.Carmelo Privitera



## ALLEGATI:

Gli allegati alla presente relazione di consulenza tecnica constano di:

N. 2 CD – Rom della relazione con allegati

All. A: verbale di sopralluogo (n.02 pag.);

All. B: inquadramento territoriale e ubicazione dell'immobile:

B1: stralcio aerofotogrammetria di Catania, scala 1:5000;

B2: stralcio aerofotogrammetria di Catania, scala 1:2000;

All. C: documentazione fotografica (n. 10+1 pagg., n. 21 foto);

- Pianta con i punti di scatto fotografici nell'appartamento e nel garage

- Foto con note descrittive dell'appartamento e del garage;

All. D: Restituzione rilievi con indicazioni metriche, d'uso dei vani, ecc:

D1: Pianta appartamento, scala 1:100;

D2: Pianta garage, scala 1:100.

All. E: visure catastali, estratto di mappa, piantine catastali:

E1: estratto di mappa scala 1:2000 ;

E2: visura storica appartamento;

E3: pianta catastale appartamento, scala 1:200;

E4: visura storica garage;

E5: pianta catastale garage, scala 1:200;

All. F: strumenti urbanistici: Norme e PRG:

F1: estratto Norme di attuazione P.R.G. vigente zona "B" (n. 2 pag.);

F2: Estratto zonizzazione di PRG, scala 1:2000.

All. G: licenze edilizie, conformità del progetto, abitabilità:

G1: licenza edilizia palazzina "A";

G2: Conformità pal. "A";

G3: Abitabilità pal. "A";

G4: licenza edilizia palazzina "B";

G5: Conformità pal. "B";

G6: Abitabilità pal. "B";

G7: Licenza edilizia Variante palazzine "A e B".

All. H: elenco sintetico delle formalità (trascrizioni ed iscrizioni) (n.4 pag.):

H1: formalità inerenti l'appartamento dal 01.10.1990 al 10.01.2014;

H2: formalità inerenti il garage dal 01.10.1990 al 10.02.2014;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it