

Studio di Progettazione e Consulenza

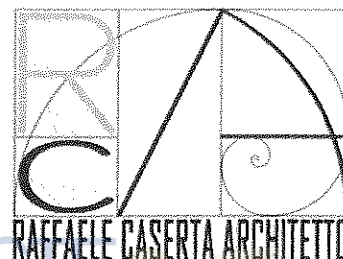
Dott. Arch. Raffaele Caserta

Via Salita Pizzo 19, 95035 - Maletto - CT

Tel. 328 6826330 fax. 095 698 140

e-mail: raffaele.caserta@gmail.com

PEC: raffaele.caserta@pec.it



TRIBUNALE di CATANIA

VI Sezione Civile

Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedura Esecutiva Immobiliare

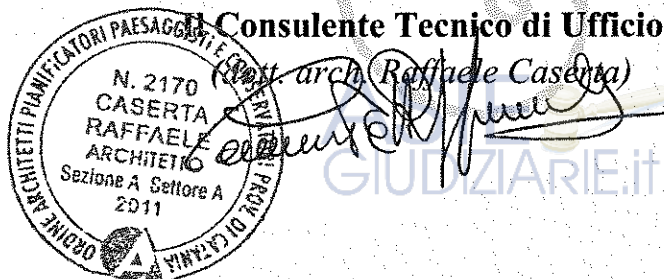
promossa da:

nei confronti di:

n. 389/2016 R.G. Es.

G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci

Catania li 07 novembre 2017



Consulente Tecnico di Ufficio

(Dott. arch. Raffaele Caserta)

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile

Consulenza Tecnica di Ufficio

Proc. esecutiva immobiliare n. 389/2016 R.G. Es.

Indice degli argomenti

1. Premessa	pag. 3
2. Le indagini condotte	pag. 10
3. Risposta ai quesiti del Sig. Giudice	
– risposta al quesito di cui al punto "a" del mandato	pag. 12
– risposta al quesito di cui al punto "b" del mandato	pag. 13
– risposta al quesito di cui al punto "c" del mandato	pag. 13
– risposta al quesito di cui al punto "d" del mandato	pag. 14
– risposta al quesito di cui al punto "e" del mandato	pag. 15
– risposta al quesito di cui al punto "f" del mandato	pag. 15
– risposta al quesito di cui al punto "g" del mandato	pag. 18
– risposta al quesito di cui al punto "h" del mandato	pag. 19
– risposta al quesito di cui al punto "i" del mandato	pag. 19
– risposta al quesito di cui al punto "j" del mandato	pag. 20
– risposta al quesito di cui al punto "k" del mandato	pag. 20
– risposta al quesito di cui al punto "l" del mandato	pag. 20
– risposta al quesito di cui al punto "m" del mandato	pag. 20
– risposta al quesito di cui al punto "n" del mandato	pag. 21
– risposta al quesito di cui al punto "o" del mandato	pag. 21
– risposta al quesito di cui al punto "p" del mandato	pag. 21
– risposta al quesito di cui al punto "q" del mandato	pag. 22
– risposta al quesito di cui al punto "r" del mandato	pag. 22
– risposta al quesito di cui al punto "s - t" del mandato	pag. 25
– risposta al quesito di cui al punto "u" del mandato	pag. 30
– risposta al quesito di cui al punto "v" del mandato	pag. 31
– risposta al quesito di cui al punto "w" del mandato	pag. 32
– risposta al quesito di cui al punto "x" del mandato	pag. 32
4. Conclusioni	pag. 33

Allegati:

Allegato 1	Invio inizio O.P. alle parti
Allegato 2	Verbale di sopralluogo
Allegato 3	Visure catastali
Allegato 4	Ispezioni Ipotecarie
a.	Provenienza
b.	Formalità
Allegato 5	Planimetria catastale e schema stato di fatto
Allegato 6	Estratto conto Condominio
Allegato 7	Contratto comodato uso immobile
Allegato 8	Allegato fotografico
Allegato 9	Ricevuta trasmissione perizia alle parti



1. PREMESSA

Con ordinanza del 22/06/2017, il Giudice designato Dott.ssa Floriana Gallucci nominava il sottoscritto Dott. Arch. Raffaele Caserta quale Consulente Tecnico di Ufficio nella Proc. Esec. Imm. di cui in epigrafe, al quale, a seguito di giuramento di rito prestato innanzi al cancelliere in data 27/06/2017, veniva conferito 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 eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la*



planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

*i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo 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 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 e 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 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 **un 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 allegate "indicazioni" di cui al MOD I 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 quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del*



valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire gravità 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.

2. LE INDAGINI CONDOTTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

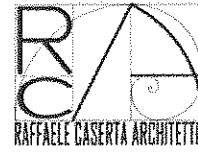
dopo aver esaminato attentamente gli atti della procedura, veniva comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali, a mezzo pec del 05/07/2017 al creditore procedente e a mezzo raccomandata a/r ai debitori eseguiti nelle rispettive residenze, fissando la data per l'accesso all'immobile per il giorno 13 luglio 2017 alle ore 17:00 (cfr Allegato 1).



Alla data prefissata il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile pignorato sito in Catania Via De Caro n. 100, avente accesso dall'adiacente Via Ottavio Profeta n. 4, ove era presente il sig.

Veniva acconsentito l'accesso all'immobile ed eseguite le operazioni peritali di rito mediante dettagliato rilievo fotografico del cespite oggetto della procedura nonché la verifica di rispondenza dimensionale distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite, anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali in quanto riscontrato variazioni planimetriche, oltre alla verifica sullo stato di possesso dei beni (cfr Allegato 2 – verbale di sopralluogo) .

Venivano inoltre assunte informazioni sull'immobile presso l'amministratore di condominio, l'Ufficio Direzione Urbanistica del Comune di Catania ed il relativo Archivio Storico nonché presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – servizio di pubblicità immobiliare.



In funzione delle suddette attività di carattere generale sono stati prodotti documenti che vengono allegati alla presente relazione di consulenza ed, avendo raccolto tutte le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico ricevuto, venivano terminate le operazioni peritali ed esposto quanto in appresso.

3. RISPOSTA AI QUESITI DEL SIG. GIUDICE

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;

L'immobile oggetto del pignoramento, nella fattispecie, nell'atto di pignoramento è così identificato:

Unità immobiliare sita in Comune di Catania, Via De Caro n. 100 e precisamente:

- locale adibito a palestra ubicato al piano cantinato della estensione dei metri quadrati quattrocentoventotto. Confinante: con terrapieno verso via de caro, con proprietà terzi e con via profeta da cui ha l'accesso al civico 4, salvo se altri.



Il tutto censito nel N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 8, particella 1075, sub 19, Piano 2-ss, categoria C/2, classe 5, mq 428, R.C. Euro 1.171,53.

L'immobile oggetto della procedura, così come catastalmente censito ed indicato nella nota di pignoramento, è stato oggetto di variazione catastale del 04/09/2014 n. 205043.1/2014 prot. n. CT0365109 in atti dal 04/09/2014. La variazione ha comportato la soppressione del sub 19 e ha generato il sub 23 categoria D/6 e non ha pregiudicato la corretta identificazione dell'immobile (cfr Allegato 3).

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;

I dati riguardanti l'immobile pignorato, riportati nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizione, risultano essere corretti e corrispondenti.

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 eredità), segnalando

13



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;

Il bene immobile è di proprietà di:

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;

Il bene immobile pignorato, in data 24/10/2017, risulta avere la seguente provenienza (cfr Allegato 4 e 4.1):

- Trascrizione 1 del _____ giusto atto di compravendita ai rogiti Notar _____ del rep. n. _____ favore dei "debitori esecutati" _____

da potere di _____

_____ , avente per oggetto l'unità immobiliare sita a Catania, in Catasto Fabbricato al foglio 8 particella 1075 sub. 19;



▪ TRASCRIZIONE n. _____ l. _____ nascente da _____
atto di donazione ai rogiti del Notaio _____ del _____

_____ a favore di _____

_____, il quale accetta, da potere di _____

_____ avente per oggetto l'unità immobiliare sita a

Catania, in Catasto Fabbricato al foglio 8 particella 1075 sub. 19;

E' possibile affermare che, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, la continuità delle trascrizioni risulta verificata.

*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 agli atti di causa risulta essere completa.

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;

Risultano alla data del 24/10/2017, a carico dell'immobile pignorato, le seguenti formalità da cancellare con il decreto di trasferimento (cfr Allegato 4 e 4.2):



- Iscrizione n. _____ – Ipoteca Volontaria

nascente da concessione a garanzia di apertura di credito in Notaio _____

per un montante di euro _____ e sorte capitale euro _____

contro "debitori esecutati")

e contro _____

l, avente per oggetto l'unità immobiliare sita a Catania, in
Catasto Fabbricato al foglio 8 particella 1075 sub. 19;

- Iscrizione n. _____ – Ipoteca Volontaria

nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del

Notaio _____ rep. n. _____

per un montante di euro _____ e sorte capitale _____

(

avente per oggetto l'unità immobiliare sita a Catania, in

Catasto Fabbricato al foglio 8 particella 1075 sub. 19;

- Trascrizione n. _____ – pignoramento
immobili nascente da atto giudiziario Tribunale di Catania del
_____ a favore di _____
_____, contro "debitori esecutati"

_____ immobiliare sita a
Catania, in Catasto Fabbricato al foglio 8 particella 1075 sub. 19;

- Trascrizione - a rettifica della precedente per errore materiale
effettuato _____ n.
_____ pignoramento immobili nascente da
atto giudiziario Tribunale di Catania del _____ 5 rep. n.
_____ a favore di _____
_____, contro "debitori esecutati"

_____ avente per
oggetto l'unità immobiliare sita a Catania, in Catasto Fabbricato al
foglio 8 particella 1075 sub. 19;

17

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile
Consulenza Tecnica di Ufficio
Proc. esecutiva immobiliare n. 389/2016 R.G. Es.



*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;*

Come relazionato in risposta al punto "a" del mandato, l'immobile è stato, nell'anno 2014, oggetto di variazione catastali che comunque ne ha permesso l'individuazione del cespite oggetto della procedura così come specificato nell'atto di pignoramento.

Alla data del 30/06/2017 l'immobile risulta catastalmente censito così come di seguito elencato (cfr Allegato 3.3).

Catasto Fabbricati del Comune di Catania, foglio 8 particella 1075:

– **sub 23** - ctg D/6, RC euro 4.662,00 - Via de Caro n. 100 piano s2;

In sede di sopralluogo è stata verificata la NON rispondenza delle planimetrie catastali con lo stato di fatto dell'immobile (cfr Allegato 5 - planimetria catastale e schema planimetrico di rilievo).

I costi necessari alla regolarizzazione e all'aggiornamento catastale saranno sommariamente detratti, in sede di stima, dal valore di mercato del bene.



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

L'intero stabile entro cui l'unità immobiliare in oggetto è ubicata ha destinazione residenziale.

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;

Il complesso edilizio entro il quale l'immobile in oggetto è ubicato, è stato realizzato a seguito di regolare Licenza Edilizia, n. 22/40 del 30/10/1967, rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania, e Agibilità del 28/11/1969.

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo è stata riscontrata la non corrispondenza delle planimetrie risultanti anche in Catasto con lo stato di fatto. I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale saranno sommariamente detratti, in sede di stima, dal valore di mercato del bene.



- 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 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;

Non sono stati riscontrati abusi oltre a quanto già riportato a precedente punto "i".

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

Non sono stati riscontrati abusi oltre a quanto già riportato a precedente punto "i".

- 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;

Non sono stati riscontrati abusi oltre a quanto già riportato a precedente punto "i".

- 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;

Non vi sono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene.

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

Non vi sono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene.

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;

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

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;

L'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione e di manutenzione ammontano complessivamente a euro 724,00 (di cui euro 300,00 per gestione e euro 424,00 quale fondo di riserva). Alla data del 25/10/2017 non sono state deliberate spese condominiali



straordinarie, risulta inoltre un debito dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(cfr Allegato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6).

- 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;**

L'immobile è occupato dall'associazione sportiva

la quale lo
detiene dal

a seguito di stipula del contratto di comodato
d'uso gratuito e a tempo indeterminato registrato al n. ... il

data antecedente la trascrizione del pignoramento (cfr
Allegato 7).

- 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**

22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile
Consulenza Tecnica di Ufficio
Proc. esecutiva immobiliare n. 389/2016 R.G. Es.





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;

- locale adibito a palestra ubicato al piano scantinato censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 8, particella 1075, sub 23, Piano 2-ss, categoria D/6, R.C. Euro 4.662,00.

Il complesso edilizio entro di cui il cespite in oggetto è facente parte, è ubicato nel quartiere denominato "Picanello" situato nella zona nord-orientale della città di Catania, precisamente in Via de Caro 100, in prossimità del Viale Ulisse meglio conosciuto quale circonvallazione, area ad alta densità edilizia e di popolazione ove la tipologia edilizia prevalente è caratterizzata da abitazione di tipo civile. La zona, servita dal trasporto pubblico cittadino AMT (Azienda Municipale Trasporti), è fornita dei servizi essenziali quali scuole, attività commerciali, edifici bancari nonché prossima alla direzione Provinciale Agenzia delle Entrate. Ben collegata al resto della città, dal quale centro di Piazza Duomo dista cinque chilometri circa, in quanto prossima alla



circumvallazione, al lungomare di ognina e allo svincolo tangenziale/autostradale.

L'area condominiale è posta all'angolo tra la Via De Caro e la Via Ottavio Profeta mentre confina sugli altri due lati con area condominiale terzi. L'intero complesso edilizio, a più elevazioni f.t. è stato realizzato alla fine degli anni '60 inizio anni '70 e mostra le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di costruzione, con strutture portanti in c.a. e tamponamenti in laterizio. Complessivamente l'intero stabile si mostra in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare pignorata è posta al piano 2 ss ed è accessibile dalla rampa posta al civico n. 4 della Via Ottavio Profeta.

Il locale, attualmente adibito a palestra, complessivamente si è mostrato in sufficienti condizioni di manutenzione, gli ambienti interni hanno una altezza utile pari a 3,00 metri ed è allestito e rifinito con materiali idonei allo svolgimento delle attività che attualmente all'interno si svolgono con alcune zone, che riguardano il blocco servizi, che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria. Come nello schema planimetrico di cui all'allegato 5, l'accesso all'immobile avviene tramite rampa di scale che conducono all'ingresso in cui è



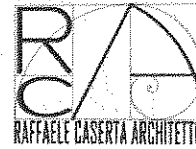
presente una reception, ambiente avente complessivamente superficie pari a 42,60 mq circa, attorno al quale sono distribuite due grandi sale, una adibita a sala attrezzi avente superficie pari a 150,00 mq circa e l'altra adibita a sala fitness avente superficie pari a 144,00 circa entro la quale è presente un locale adibito a ufficio di superficie pari a 16,60 mq. Presente infine un blocco servizi comprendente spogliatoio e docce e wc, opportunamente diviso per genere maschile e femminile, ed avente superficie rispettivamente pari a 32,80 mq e 40,00 mq circa.

L'intera unità immobiliare, così come da rilievi eseguiti in fase di sopralluogo, ha una superficie utile pari a 423,00 mq circa.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, verrà effettuata una maggiorazione della superficie netta calpestabile interna, vista la tipologia di struttura, pari al 15% (corrispondente alla superficie occupata dai muri) ottenendo pertanto una superficie commerciale (lorda vendibile) pari a mq 487,00.

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 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;

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato, si farà uso di due diversi metodi di stima, mediando i valori così ottenuti:

- Procedimento per valori tipici corretti con coefficiente di merito dell'immobile. Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale. Va evidenziato altresì che i valori unitari di riferimento applicati nell'ipotesi di compravendita, sono stati generalmente quelli medi rilevati dall'indagine di mercato, ovvero quelli applicabili in base a buon senso ed esperienza tenendo conto, come detto, di particolari caratteristiche soggettive eventualmente riscontrabili sul singolo bene. Si è riscontrato inoltre che le quotazioni medie riportate



dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), riferite al metro quadrato lordo per la vendita e ricavati da valori aggiornati al primo semestre del 2017, rispecchiano i prezzi unitari medi assunti da indagini dirette.

Considerando l'attuale andamento del mercato nel Comune di Catania nella zona di riferimento si è ottenuto un valore unitario riferito al metro quadro pari a € 1.650,00/mq.

L'immobile si estende su una Superficie Lorda complessiva di mq 487,00 per cui si ottiene che:

$$\text{mq } 487,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.650,00 = \text{€ } 803.550,00.$$

Tale valore viene corretto mediante dei coefficienti correttivi, che tengono conto, rispetto agli immobili simili di riferimento, della diversa ubicazione, del tipo di costruzione, del grado di vetustà, del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, del diverso stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche estrinseche (salubrità della zona, rumorosità e comodità di parcheggio, accessi etc..) e di tutte le caratteristiche che influenzano il prezzo di mercato, moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di merito (riportati di seguito





con i relativi intervalli di variabilità) presi in considerazione per il caso

specifico:

K1 =	Piano	(0,70-1,20) = 0,95
K2 =	Tipologia edificio	(0,90-1,10) = 1,00
K3 =	Stato conservativo edificio	(0,95-1,05) = 1,10
K4 =	Stato conservativo immobile	(0,90-1,10) = 0,90
K5 =	Affacci	(0,95-1,00) = 0,95
K6 =	Spazi condominiali	(0,95-1,05) = 1,00
K7 =	Altezza soffitti	(0,95-1,10) = 0,95

Coeff. globale = 0,85

Quindi si ha: valutaz. finale di stima = € 803.550,00x0,85= € 683.018,0

• “metodo indiretto” o per capitalizzazione del reddito. Il seguente procedimento consente di giungere alla valutazione del bene tramite la capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile sarebbe in grado di fornire, in relazione alle indagini condotte in zona, riferiti ad immobili di analoghe caratteristiche in relazione al mercato delle locazioni, in regime di libera contrattazione. Il metodo consiste nel ricavare inizialmente il reddito netto che il bene produce o è in grado di produrre, dato in questo caso dall'eventuale canone d'affitto percepito dal proprietario, al netto delle spese di tenuta dell'immobile (manutenzione, assicurazione, amministrazione e servizi, sfitti e inesigibilità, reintegrazione, imposte etc...) ove viene considerata anche

28



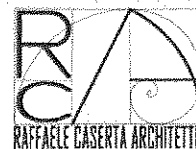
l'evoluzione nel tempo della loro incidenza in ragione di cambiamenti tecnologici ed impiantistici o ancora variazioni occorse nella normativa fiscale riferita alla figura del proprietario e che in questo caso ammontano al 25% del reddito annuo lordo.

Il reddito netto così ricavato viene rapportato con un saggio di capitalizzazione che per la zona e la tipologia di immobile in esame è stato riscontrato essere pari a $r = 3,00\%$.

Moltiplicando la superficie commerciale (mq 487,00) per il valore di locazione unitario mensile (€/mq 4,93 per mese) corretto tramite coefficiente correttivo globale (0,85) otteniamo quello che rappresenta il canone di affitto mensile, che risulta essere pari a € 2.400,00/mese dal quale, moltiplicandolo per 12 mesi, otteniamo il reddito annuo lordo R.A.L. = €. 28.800,00. Da quest'ultimo valore viene decurtata la percentuale di spese pari al 25% del reddito annuo lordo ottenendo così il reddito annuo netto R.A.N. = €. 21.600,00; infine abbiamo che il valore di mercato dell'immobile è pari a $V_m = R.A.N./r = \underline{\underline{€ 720.000,0}}$.

Facendo la media dei risultati omogenei sopra ottenuti (metodo per confronto diretto e per capitalizzazione del reddito), si ricava il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:





$$V_m = (\text{€ } 683.018,00 + \text{€ } 720.000,00) / 2 = \text{€ } 701.509,00.$$

L'importo di stima così ottenuto viene ridotto inoltre delle seguenti

somme:

R ₁	Riduz. per assenza di garanz. per vizi 20%	€ 140.302
R ₂	Spese condominiali insolute (cfr All. 6)	€ 8.051,44
R ₃	Regolariz. urbanistica e catastale (5%)	€ 35.000

Valore di Mercato finale

$$\text{€ } 701.509,00 - 140.302,00 (R_1) - 8.051,44 (R_2) - 35.000,00 (R_3)$$

=

€ 518.155,00

u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;

La vendita può avvenire in unico lotto:

Lotto n.1

Locale adibito a palestra ubicato al piano scantinato censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 8, particella 1075, sub 23, Piano 2-ss, categoria D/6, R.C. Euro 4.662,00.

Il complesso edilizio entro di cui il cespite in oggetto è facente parte, è ubicato nel quartiere denominato "Picanello" situato nella zona nord-





orientale della città di Catania, precisamente in Via de Caro 100, in
prossimità del Viale Ulisse meglio conosciuto quale circonvallazione,
area ad alta densità edilizia e di popolazione ove la tipologia edilizia
prevalente è caratterizzata da abitazione di tipo civile. La zona, servita
dal trasporto pubblico cittadino AMT (Azienda Municipale Trasporti),
è fornita dei servizi essenziali quali scuole, attività commerciali, edifici
bancari nonché prossima alla direzione Provinciale Agenzia delle
Entrate. Ben collegata al resto della città, dal quale centro di Piazza
Duomo dista cinque chilometri circa, in quanto prossima alla
circumvallazione, al lungomare di ognina e allo svincolo
tangenziale/autostradale.

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

Al fine di rilevare gli elementi utili all'espletamento del mandato, si è
provveduto a fornire dettagliata documentazione fotografica (cfr
Allegato 8) nonché la più recente documentazione catastale degli
immobili oggetto di stima al fine di evidenziarne la tipologia, le
caratteristiche peculiari e lo stato dei luoghi.



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;*

Il bene immobile oggetto del procedimento è intestato interamente ai “debitori esecutati”, pertanto non è risultano necessario predisporre un piano di divisione.

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 quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividende, in modo che le porzioni dell'altro dividende possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*



Trattandosi di bene distinto interamente intestato ai “*debitori esecutati*”, non vi è stata la necessità di predisporre un progetto di divisione.

4. CONCLUSIONI

Dopo avere analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto del presente procedimento, reperiti tutti i dati e la documentazione necessaria, si è provveduto alla descrizione e alla valutazione dei cespiti oggetto di pignoramento, ottenendo così il più probabile valore di mercato:

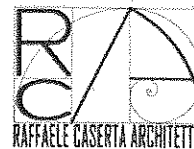
Valore € 518.155,00

La vendita può avvenire in unico lotto per un **valore complessivo pari a** (euro cinquecentodiciottomila/00) € 518.000,00

Si precisa che per il calcolo del valore di stima ottenuto si è tenuto conto, tra le altre cose, della riduzione del prezzo di mercato pari al 20% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nonché dell'importo delle spese condominiali insolute e delle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile.

L'intero cespite risulta essere di proprietà degli odierni esecutati, ovvero

33



ASTE
GIUDIZIARIE.it

per il diritto di proprietà di 1/2 indiviso ciascuno (cfr Allegato 3).

Il sottoscritto, in conclusione, ritiene quindi di avere adempiuto nelle forme più complete possibili all'incarico commessogli dall'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci, al quale rappresenta e consegna la presente relazione di consulenza, dichiarando la propria piena disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi eventuale dappiù a praticarsi.

Catania, 07 novembre 2017

Il Consulente tecnico di Ufficio

(dott. arch. Raffaele Caserta)

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Invio inizio O.P. alle parti
- Allegato 2 Verbale di sopralluogo
- Allegato 3 Visure catastali
- Allegato 4 Ispezioni Ipotecarie
 - 4.1 Provenienza
 - 4.2 Formalità
- Allegato 5 Planimetria catastale e schema stato di fatto
- Allegato 6 Estratto conto Condominio
- Allegato 7 Contratto comodato uso immobile
- Allegato 8 Allegato fotografico
- Allegato 9 Ricevuta trasmissione perizia alle parti



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

