

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. dott.ssa Gallucci

Floriana in merito alla procedura esecutiva immobiliare N n. 433/2018

R.ES.: Promosso dalla

SOC. COOP. PER AZIONI contro

Premessa.

A seguito decreto di nomina del 02/07/2019, il G.E. dott.ssa **Gallucci Floriana**, nominava consulente tecnico d'ufficio nella causa in epigrafe il sottoscritto, Geometra Giuseppe Mangiò, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catania, al n° 2196, ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice alla categoria geometri n° 425, che con giuramento del 08-07-2019 accettava l'incarico. Lo scrivente C.T.U., sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che si articola nei seguenti paragrafi:

1. descrizione del mandato;
2. operazioni peritali;
3. identificazione del bene pignorato;
4. descrizione del compendio immobiliare pignorato;
5. occupanti e oneri annui di manutenzione e gestione;
6. catasto;
7. provenienza e titolarità;
8. conformità urbanistica ed anno di costruzione;
9. iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
10. valutazione;
11. riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia;
12. piano di vendita;

13. allegati.

1. Descrizione del mandato.

Il giudice dell'esecuzione; esaminata la documentazione depositata; conferisce in data, 02/07/2019 all'esperto il seguente incarico:

a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo

accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, 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

l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

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

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

m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio **(si rimanda a tal proposito alle Raccomandazioni generali per l'attività di esperto Mod.4/REV).**

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in

maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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

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

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il G.E. dispone in favore dell'esperto un **acconto di € 500,00**, che pone a carico della parte procedente ovvero di altro intervenuto munito di titolo esecutivo da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali (**sebbene il mancato versamento dell'acconto non costituisca giustificato motivo del ritardo nel deposito della relazione**).

Il giudice dell'esecuzione, infine, **autorizza** l'esperto:

- ad eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia di atti e documenti ivi depositati, con anticipazione delle spese;
- ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità;
- ad avvalersi della collaborazione di un ausiliario **solo** ove assolutamente necessario all'espletamento del mandato e previa presentazione di specifica istanza motivata, cui andrà allegato preventivo dell'onorario del collaboratore, da sottoporre al vaglio del G.E.

Si dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

Come disposto dal G.E. in sede di nomina, l'esperto deve:

- prendere contatto immediatamente con il custode nominato;
- comunicare ove possibile a mezzo PEC ovvero mediante lettera raccomandata o con altro strumento di comunicazione anche informale ai creditori, al debitore nonché all'eventuale terzo proprietario ex artt. 602 ss. c.p.c. o alla persona che occupa l'immobile a qualunque titolo o senza titolo ovvero ai comproprietari, la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico in accordo con il custode (eventuali difficoltà nel perfezionamento della notifica non dovranno, quindi, rallentare il sopralluogo che potrà e dovrà essere effettuato anche se la notifica non dovesse essere andata a buon fine);
- depositare la relazione tecnica estimativa con i relativi allegati in modalità telematica PCT **entro novanta giorni** dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento **del 08/07/2019 (allegato A)**, a tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla relazione di stima in versione integrale, senza oscuramenti, firmata digitalmente, sarà **quindi inserita come allegato** la perizia **versione privacy**, nel rispetto delle prescrizioni in materia di tutela della privacy (**destinata alla pubblicazione**);
- inviare la relazione tecnica (senza allegati) ai creditori, procedente ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza di seguito fissata ex art. 569 c.p.c. in data 28/11/2019 ore 9.00, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi;
- partecipare all'udienza ex art. 569 c.p.c. ove abbia ricevuto nei 15 giorni precedenti la data dell'osservazioni dalle parti;
- depositare documentazione attestante la trasmissione della perizia alle parti, unitamente ad una dichiarazione in cui, per ciascuna parte, indica la data di spedizione/trasmissione;

- presentare istanze di proroga solo se giustificate da complicazioni riscontrate nello svolgimento dell'incarico, con specifica indicazione del termine ulteriore di cui si necessita, e, comunque, procedendo nell'attività senza attendere l'autorizzazione del giudice; **AVVISA, pertanto, le parti che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito**, a mezzo PEC ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria.

2. Operazioni peritali.

Il giorno 29 luglio 2019 lo scrivente, previo avviso comunicato in data 12/07/2019 all'esecutato con p.e.c. presso lo studio dell'avvocato _____ alla parte procedente rappresentata dall'avvocato _____ e all'avvocato Vanessa Napoli in qualità di custode dei beni, si è recato presso l'immobile citato nell'atto di pignoramento immobiliare, precisamente nel Comune di Santa Venerina (CT) in via Presti n. 3 censito all'ufficio del Territorio al catasto fabbricati di detto comune al foglio 30 particella n.104, con pertinenza di superficie esterna di circa 1200 mq., come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo (**allegato B**). In loco oltre al sottoscritto era presente l'avvocato Vanessa Napoli, in qualità di custode giudiziario. Dopo aver bussato ripetutamente, lo scrivente riceve risposta dalla convivente dell'esecutato, che accoglie i presenti consentendo l'accesso all'immobile ed all'interno dell'abitazione; alle ore 10.00 sono iniziate le operazioni peritali. Procedendo con i rilievi metrici e fotografici di tutto l'immobile, compreso il terreno di pertinenza, si nota che nel fabbricato risulta in ampliamento un vano adibito a cucina abitabile non catastato; adiacente al fabbricato risulta inoltre una costruzione in legno di tipo smontabile adibita a ripostiglio. Nel terreno di pertinenza sul lato est, a quota inferiore rispetto al fabbricato, si notano diverse costruzioni di tipo misto in legno e muratura, consistenti in tettoie ad uso ricovero per animali e un casotto in muratura adibito a deposito, con all'interno una cella frigorifero; dette strutture sono

irregolari rispetto alla planimetria catastale attuale. L'unità immobiliare in parte corrispondente ai grafici catastali presenta delle irregolarità, a causa della realizzazione di un ampliamento nell'appartamento e di costruzioni eseguite nel terreno di pertinenza (planimetria catastale **Allegato D**). Alle ore 11.40 si sospendono le operazioni peritali. In virtù delle risultanze scaturenti dal sopralluogo e dai rilievi effettuati, nonché dalle ricerche espletate presso gli uffici competenti, si sono acquisiti gli elementi necessari che permettono di rispondere ai quesiti posti.

3. Identificazione dei beni pignorati.

Dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 27/03/2018 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 20/04/2018 al numero 15565 di registro generale e 11696 di registro particolare, a favore di

contro il debitore esecutato

sig. nato ad Acireale (CT) il 21.09.1979, con codice fiscale

a cui risulta in piena proprietà il seguente immobile:

Fabbricato a piano terra in S. Venerina, Frazione Linera, Traversa di via Presti n.3, composto da un salone, altro vano e bagno, con annessa corte circostante di pertinenza esclusiva, della superficie di mq.1200 circa compresa la superficie occupata dal fabbricato. Al N.C.E.U. foglio 30 mapp. 104 p.t. Categ. A/3 Cl. 5[^], vani catastali 2,5 e R.C. Euro 103,29.

Io scrivente ha accertato che il pignoramento ha colpito esattamente la quota spettante al debitore esecutato e che esiste corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

4. Descrizione del compendio immobiliare pignorato.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata in territorio del Comune di Santa Venerina (CT) in zona periferica detta 'contrada Ardichetto', in zona prevalentemente agricola, con immobili limitrofi di tipo simile: fabbricati con aree esterne a verde e fabbricati rurali. La

zona è provvista di servizi urbani primari quali rete elettrica e idrica, strade asfaltate e illuminazione stradale.

La costruzione, come si desume dagli atti esistenti al Comune, risale al 1980, edificata con tipologia a strutture portanti in cemento armato e solai in laterocemento; è stata realizzata abusivamente su terreno agricolo e successivamente regolarizzata con concessione in sanatoria. Il terreno risulta **censito al N.C.E.U. come pertinenza del fabbricato, entrambi in unica unità immobiliare al fg. 30 particella 104 del Comune di Santa Venerina (CT)**. La copertura del fabbricato è a terrazza non accessibile, i prospetti sono in intonaco civile per esterni e coloritura in tonalità di beige; la corte esterna di pertinenza esclusiva all'unità abitativa è recintata con rete in metallo, inferriate e muri. I confini dell'appartamento, compresa la pertinenza circostante del terreno, sono: a nord con proprietà , a est con proprietà , a sud con strada comunale via Presti a ovest con traversa di via Presti. Si notano delle irregolarità relative sia al fabbricato, in quanto è stato realizzato in ampliamento un vano destinato a cucina abitabile, sia al terreno di pertinenza, nel quale sono state realizzate diverse tettoie in legno e muratura per ricovero animali ed un casotto in muratura consistente in un solo vano. Per le suddette irregolarità verranno stimate solo quelle superfici regolarizzabili e detratti tutti gli oneri relativi ai costi di demolizione di parti abusive non concessionabili.

Descrizione stato di fatto.

L'unità immobiliare **abitativa**, ovvero il fabbricato ad una sola elevazione consistente in un appartamento a piano terra con ingresso autonomo, è accessibile dalla strada traversa di via Presti, delimitato da cancello in ferro e scivola carrabile antistante alla corte esterna. L'appartamento consiste in tre vani oltre la cucina abitabile, quest'ultima realizzata in ampliamento e in abuso alla concessione, ed é accessibile da portone in legno. Quest'ultimo immette direttamente al vano destinato ad **anticamera/soggiorno**, pavimentato con piastrelle in gres di colore grigio marmorizzato, esteso a tappeto per tutta

la casa ad esclusione del bagno e della cucina, tinteggiato nelle pareti e nei soffitti con idropittura di colore giallo e bianco. Da detto vano finestrato, che funge da disimpegno, si accede ai restanti vani. Si procede al vano attiguo destinato a **saloncino**, provvisto di sbocco esterno con finestrone e finestra e da cui si accede alla **camera da letto** ed al **bagno**, pavimentato con piastrelle in gres e rivestimento murale di colore giallo, provvisto di box doccia. Dal vano anticamera/soggiorno si accede inoltre alla **cucina**, dotata di finestra, pavimentata con piastrelle in gres di colore in gradazione di marrone, da essa si può accedere all'esterno con ulteriore finestrone. Dalla cucina per mezzo del finestrone si accede ad altro cortile lato est, in cui è ubicato un piccolo ripostiglio realizzato in legno, prefabbricato **smontabile**, che risulta non censito o regolarizzato. Gli infissi esterni sono in metallo con serrande a rullo in plastica, le porte interne in legno tamburato. Gli impianti idraulico, elettrico, citofonico, d'antenna TV sono a norma per l'epoca di realizzazione. Il fabbricato è in condizioni manutentive interne discrete, ad esclusione del soffitto del vano anticamera che presenta danni da infiltrazioni di umidità; le facciate esterne intonacate e colorate sono in buono stato. L'appartamento ha le altezze interne dei vani di m. 3,00 con le superfici effettivamente rilevate (allegato – F- foto) che sono di seguito descritte:

Superfici appartamento:

1) Anticamera/soggiorno	m ² 19,36
2) Cucina (non in regola)	m² 17,22
3) bagno	m ² 4,64
4) saloncino	m ² 15,25
camera da letto	m ² 13,04
totale superficie netta coperta (regolare)	<u>m² 52,29</u>

Superficie commerciale coperta:

m² 53,76

Si prosegue con la descrizione del **terreno di pertinenza** dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione. L'area di pertinenza è circoscritta al fabbricato ed ha una superficie totale, inclusa l'area del fabbricato, di mq. 1200. La parte di terreno antistante il fabbricato con accesso esclusivo carrabile risulta circa al livello della quota del calpestio dell'abitazione, differentemente rispetto alla rimanente parte ubicata sul lato est del fabbricato che è accessibile anche dall'interno del lotto con una scala esterna. Questa parte del terreno di pertinenza è su un livello inferiore di circa m. 2,50 rispetto alla quota di calpestio dell'abitazione ed ha altro accesso carrabile con cancello in ferro dalla strada comunale via Presti. Si nota che l'area è adibita prevalentemente al ricovero di cavalli e vi sono state realizzate una serie di tettoie non regolarizzate, per una superficie coperta di mq.104,40 dal lato a confine strada ed altre sul lato del confine opposto per un ingombro di circa altri mq. 100, inoltre è stato edificato un casotto in muratura di un vano che ha superficie coperta di mq.11,60 ed un ingombro della copertura a tetto di mq.18. Tutto quello che è stato descritto non è regolarizzabile: le tettoie destinate al ricovero di animali non rientrano nelle norme di attuazione urbanistiche e in ambito sanitario, e sono inoltre realizzate in aderenza ai confini; il casotto risulta pure essere non sanabile. Si computano dunque dette superfici solo per stabilire un valore di spesa per la demolizione e lo smaltimento. Superfici considerate della pertinenza:

Superficie totale lorda pertinenza (catastale):	m² 1200
Superficie netta (detr. Area fabbricato mq.60,40):	m ² 1139,60
Calcolo superficie commerciale pertinenza:	
Fino a 25 mq. al 15%:	m² 3,75
Eccedenza oltre i 25 mq. al 5%: (1114,60 x 0.05)	m² 55,73
Totale superficie commerciale pertinenza:	m² 59,48

5. Occupanti e oneri annui di manutenzione e gestione.

L'immobile è occupato dal nucleo familiare dello stesso esecutato ivi residente.

6. Catasto.

Dalla certificazione storico catastale (allegato **C cert. Catastali storiche e planimetrie**) l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta così censito:

1) - Appartamento sito in Santa Venerina (CT), Via Presti n.3, ubicato al piano terra. In catasto al foglio 30, particella 104, categ. A/3, classe 5 consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 59, tot. escluse aree scoperte mq. 59, rendita € 103.29.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 20/03/2012:

*... nato ad Acireale (CT) il 21.09.1979, con codice fiscale ...
..., proprietà per l'intero immobile;*

DATI DERIVANTI DA:

istrumento (atto pubblico) del 20/03/2012 nota presentata con modello unico in atti dal 23/03/2012 Repertorio n. 64935 Rogante Not. ...

Fiumefreddo di Sicilia Registrazione: Sede COMPRAVENDITA (n.12898.1/2012).

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 08/07/2006:

... nato a Acicastello il 08.08.1933, proprietà per 1/3 fino al 20/03/2012;

... nato a Catania il 20/02/1970, proprietà per 1/3 fino al 20/03/2012;

... nato a Catania il 28/06/1973, proprietà per 1/3 fino al 20/03/2012;

DATI DERIVANTI DA:

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/07/2006 protocollo n. CT0255273 in atti dal 30/05/2008 Registrazione US Sede: Acireale volume 218 n.36 del 06/05/2008 in morte di ... (n.14651.1/2008);

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 23/11/1993:

... nato a Acireale il 05/05/1993, proprietà fino al 08/07/2006;

DATI DERIVANTI DA:

costituzione del 23/11/1993 in atti dal 15/11/1997 Registrazione (n.E17206.1/1993).

NOTA: la variazione interna relativa all'appartamento per la diversa distribuzione interna dei vani non comporta una necessaria variazione catastale (circolare n.2/2010 Agenzia del Territorio) in quanto la rendita rimane inalterata.

7. Provenienza e titolarità.

Da un'analisi della relazione notarile presente nel fascicolo di parte e da ricerche eseguite personalmente, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. Si dà di seguito una descrizione della titolarità degli immobili:

L'immobile pignorato è pervenuto al signor _____ in piena proprietà per atto di compravendita del 20/03/2012 in Notar _____, repertorio n. 64935 trascritto il 23/03/2012 ai nn.ri 15640/12898, da potere di

_____ nata ad Acicastello il 08/08/1933 cod. fisc. _____ per la quota di 4/6, _____, nato a Catania il 20/02/1970 cod. fisc. _____, nato a catania il 28/06/1973 cod. fisc. _____ per la quota di 1/6 ciascuno.

Ai venditori _____ l'immobile è pervenuto come segue:

- in parte per successione in morte del rispettivo coniuge e genitore _____, nato ad Acireale il 05/05/1933, cod. fisc. _____ e deceduto il 08/07/2006 registrata ad Acireale il 06/05/2008 rep.36/218/8 trascritta il 29/03/2010 ai numeri 21184/11135.

N.B.: non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di

N.B. Le quote a favore del coniuge e dei figli del de cuius sono indicate in 1/3 ciascuno, tuttavia dalle quote indicate contro i medesimi soggetti nella vendita sopra citata, sembrerebbe che il de cuius fosse titolare della quota di 1/2 (non dell'intero).

* Al de cuius "immobile é pervenuto per averlo realizzato su terreno acquistato per l'intero in virtù dell'atto del 21/06/1978, notaic , trascritto il 19/07/1978 ai nn.18919/22310.

SI SEGNALE:

* **Concessione edilizia** rilasciata dal comune di Santa Venerina con codice fiscale 00482350873 il 10/12/2009, rep. 36, trascritta il 08/02/2010 ai nn. 6556/4176, in favore di , nata ad Acicastello (CT) il 08/08/1933 codice fiscale , nato a Catania il 20/02/1970 codice fiscale , nato a Catania il 28/06/1973 codice fiscale , per la quota di 1/3 ciascuno sull'immobile particella 104.

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

ISCRIZIONE nn. 15641/1278 del 23/03/2012 ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del 20/03/2012, notaic di Sicilia. rep. 64936 a favore di con sede in Ragusa. codice fiscale 00026870881, contro , nato ad Acireale il 21/09/1979 codice fiscale . Capitale € 90.000,00 — Ipoteca € 135.000,00, durata anni 20.

TRASCRIZIONE nn. 15565/11696 del 20/04/2018 nascente da pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania, in data 27/03/2018, rep. 3339, A favore di con sede in Ragusa, codice fiscale , Contro nato ad Acireale il 21/09/1979 codice fiscale

8. Conformità urbanistica ed anno di costruzione.

Dalla documentazione estratta dall'archivio storico Urbanistico del Comune di Santa Venerina (CT) in merito all'unità immobiliare, censita al N.C.E.U. del Comune di Santa

Venerina al foglio 30, particella 104, ubicata in via Via Presti n. 3, risulta la **concessione edilizia n. 36/2009** rilasciata in data 10/12/2009 a

per l'edificio a uso civile abitazione sito in Santa

Venerina traversa via Presti contrada Ardichetto, in catasto censito al foglio 30 particella 104 (A/3) piano terra. Pratica Sanatoria Edilizia 380/86. Risulta inoltre autorizzazione allo scarico n.07/2011 e autorizzazione di abitabilità n. 39/2009, (allegati G – G1 – G2 – G3). Si nota che la superficie coperta edificata in successivo ampliamento al fabbricato esistente per la realizzazione del vano cucina non è regolarizzata e non è sanabile, in quanto la precedente concessione edilizia in sanatoria non consente successivi ampliamenti. La pertinenza del fabbricato consistente in mq.1200 è stata irregolarmente utilizzata per la costruzione sia di un casotto in muratura, per un ingombro di circa mq.18, sia di una serie di tettoie destinate al ricovero di animali, per un ingombro di circa mq. 204; per dette costruzioni non risulta alcuna istanza di richiesta di condono nei termini e non sono state emesse ordinanze di demolizione. La regolarizzazione della tettoia (pur avendo superficie non superiore a mq. 50 ed essendo rispettosa delle distanze dai confini), non è comunque ottenibile con richiesta di segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) e successivo decreto regionale della Soprintendenza in quanto opera già realizzata. Pertanto dette costruzioni sono irregolari e saranno quantificate per gli oneri di demolizione.

9. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo di parte e dalle ricerche condotte dallo scrivente (**allegato I** ispezione ipotecaria) si verifica che le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli per l'immobile pignorato da cancellare con il decreto di trasferimento sono le seguenti:

Iscrizioni:

1) Iscrizione del 23/03/2012 - Registro Particolare 1278 Registro Generale 15641 Pubblico ufficiale n. 64936/21717 del 20/03/2012 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Trascrizioni:

1) Trascrizione del 08/02/2010 - Registro Particolare 4176 Registro Generale 6556 Pubblico ufficiale Comune di Santa Venerina Repertorio 36/2009 del 10/12/2009 Atto amministrativo – concessione edilizia.

2) Trascrizione del 29/03/2010 - Registro Particolare 11135 Registro Generale 21184 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 36/218 del 06/05/2008 Atto per causa di morte – Certificato di denuncia di successione.

3) Trascrizione del 23/03/2012 - Registro Particolare 12898 Registro Generale 15640 Pubblico ufficiale n. 64935/21716 del 20/03/2012 Atto tra vivi – Compravendita.

4) Trascrizione del 20/04/2018 - Registro Particolare 11696 Registro Generale 15565 Pubblico ufficiale - Ufficiale Giudiziario Repertorio 3339 del 27/03/2018 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

10. Valutazione.

La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi "descrizione dell'immobile" e "stato di fatto"). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i seguenti metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo "sintetico" e quello "analitico". Verranno di seguito esposti i due metodi di stima utilizzati che poi verranno applicati per l'immobile oggetto di procedura. Al fine di fornire il valore netto dell'immobile saranno detratte dal valore finale le somme dovute in base alla **riduzione del valore** di

mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e carenze del bene venduto, gli eventuali costi per demolizione e/o sanzioni di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato, riferite al momento della stima, per immobili con stessa tipologia e zona. Il parametro utilizzato, desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili (**allegato L**) in condizioni normali viene poi adeguato alle condizioni generali e caratteristiche dell'immobile considerato e calcolato con la superficie commerciale determinata. Il calcolo della **superficie commerciale** dell'immobile, (rif. al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138) che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature interne ed esterne, misurando la superficie delle pertinenze/aree esterne ed omogeneizzandole per ottenere la superficie commerciale totale, mentre il **valore commerciale** scaturisce, oltre che dalle suddette indagini di mercato, dal prodotto della superficie commerciale per l'indice, proposto €/m² dalle quotazioni OMI, più appropriato, con adeguamenti di stima relativi allo stato di fatto dell'immobile considerato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto ottenibile dall'immobile. Si valuta il valore mensile dell'affitto, alla data di redazione della presente perizia, in base alle contrattazioni di mercato locale. Il prodotto della superficie utile netta (la superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne "Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978") per i dati delle quotazioni OMI (€/mq. x mese) adeguati alle caratteristiche dell'immobile e moltiplicato per 12 fornisce il reddito **annuo lordo**. Il **reddito annuo netto** si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di sfitto e le inesigibilità; tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo.

Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore $r = 0,03$. Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il **valore venale analitico** dell'immobile. Il valore dell'immobile sarà poi dato dalla media dei valori dei due metodi applicati. Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima sul compendio immobiliare pignorato:

Fabbricato a piano terra in S. Venerina, Frazione Linera, Traversa di via Presti n.3, composto da un salone, altro vano e bagno, con annessa corte circostante di pertinenza esclusiva, della superficie di mq.1200 circa compresa la superficie occupata dal fabbricato. Al N.C.E.U. foglio 30 mapp. 104 p.t. Categ. A/3 Cl. 5[^], vani catastali 2,5 e R.C. Euro 103,29.

Totale superficie netta coperta (abitazione):	52,29 m²
Superficie commerciale coperta (abitazione):	53,76 m²
Superficie commerciale (<u>pertinenza</u>):	59,48 m²
Totale superficie commerciale:	113,24 m²
Superficie utile netta convenz. (<u>pertinenza</u>):	60,00 m²
Totale superficie utile netta:	112,29 m²

In seguito ad indagini di mercato svolte nella zona si è accertato che il valore medio di mercato per compravendita d'immobili simili per condizioni e tipologia (civile abitazione) si aggira intorno ad € **720,00** al metro quadrato di superficie commerciale o lorda (Allegato H - dati OMI per valore di mercato in stato conservativo normale per **zona Ardichetto** del Comune di Santa Venerina va da € 630 a € 860 €/mq.).

Secondo il metodo sintetico si ha quindi: **valore venale sintetico dell'immobile:**

$$V_S = 113,24 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 720,00 = \text{€ } 81.532,80.$$

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente e dalle caratteristiche/carenze proprie dello stesso immobile (verificati i dati OMI che per affitti in zona oscillano da € 2,2 ad € 3/mq) si perviene ad un valore del canone applicabile *per immobili tipo ubicati in zona* è di € 2,50/m² Al mese:

$113,24,28 \text{ m}^2 \times € 2,50/\text{m}^2 = € 283,10$ che si arrotonda a € 300 al mese.

totale annuo pari a € 3.600 per quanto detto sopra si ha:

Reddito netto annuo: $R_n = (€ 3.600 - 0,30 \times € 3.600) = € 2.520$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha:

Valore venale analitico dell'immobile $V_a = 2.520 / 0,03 = € 84.000,00$

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima. Ossia

$V = (V_s + V_a) / 2 = € (€ 81.532,80 + € 84.000,00) / 2 = € 82.766,40$

In cifra tonda si ha:

Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: € 83.000,00 (diconsi Euro ottantatremila/00).

Riduzioni al valore per oneri forfettari di demolizione, smaltimento e ripristini:

Abitazione:

demolizione vano cucina = € 1000;

ripristino murature e collegamenti idraulici ed elettrici = € 1000;

smaltimento rifiuti edili = € 600;

Pertinenza:

Smontaggio e demolizione tettoie per ricovero cavalli = € 4000;

Demolizione casotto = € 1000;

smaltimento rifiuti edili = € 1500;

riciclaggio parziale legname e smaltimento rifiuti lignei = € 600;

Totale spese per demolizioni, smaltimento e ripristini = € 9.700.

Valore finale ridotto immobile = € 73.300.

11. Riduzioni del valore per l'assenza di garanzia:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni del **15%** del valore degli immobili stimati.

12. Piano di vendita.

Divisibilità. Ci troviamo alla presenza di una unità immobiliare pertanto è possibile l'opzione di attuare un piano di vendita in un solo lotto.

13. Allegati.

A – Giuramento c.t.u.;

B – Verbale sopralluogo;

C – Certificazioni catastali;

D- Planimetria catastale;

E – Mappa catastale;

F - Relazione fotografica;

G – Concessione edilizia;

G1 –Autorizzazione scarico;

G3 – Grafici concessione,

H – Quotazioni O.M.I.;

I - Ispezione ipotecaria;

L – grafici rilievo attuale dell'immobile e irregolarità;

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità.

Catania,

Il C.T.U.

(geom. Giuseppe Mangiò)