

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare 571/2021
promossa dalla [REDACTED]
contro [REDACTED]
(riunita alla Procedura esecutiva immobiliare n.10/2022)

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Angela Chisari

RELAZIONE DI STIMA

C.T.U. Ing. Salvatore Rao



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

<p>Procedura Esecutiva Immobiliare 571/2021 promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED] <i>(riunita alla Procedura esecutiva immobiliare n.10/2022)</i></p>

RELAZIONE DI STIMA

1 - PREMESSA	2
2 – LE OPERAZIONI PERITALI	6
3 – LE RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	6
4 – CONCLUSIONI	25

1. Premessa

Con decreto del 06/06/2023, il G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari nominava C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe il sottoscritto Ing. Salvatore Rao, il quale in data 08/06/2023 prestava il giuramento di rito, ricevendo il seguente mandato:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;



- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, 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 abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **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'ATTIVITA' 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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.

Verifichi se il bene appartiene al debitore in piena proprietà o in proprietà superficiaria. In tal caso il consulente avrà il compito di reperire e di depositare agli atti della procedura le Convenzioni e le relative note di trascrizione, verificando se siano ancora vigenti e se, per ipotesi, il vincolo sia stato oggetto di affrancazione con convenzione stipulata nelle forme di legge e regolarmente trascritta.

per espletare il quale fissava il termine di giorni 120 dal giuramento.

In data 05/10/2023, per rilevanti difficoltà nel reperimento della documentazione urbanistica ed amministrativa relativa agli immobili pignorati, il sottoscritto C.T.U. presentava richiesta di proroga di 90 giorni dei termini di deposito dell'elaborato peritale.

2. Le operazioni peritali

Esaminati i fascicoli relativi alle procedure in esame, il sottoscritto C.T.U. riusciva a mettersi in comunicazione con il debitore esecutato al fine di chiarire le motivazioni dell'incarico ricevuto, concordando preventivamente con lo stesso l'accesso agli immobili pignorati.

Il sottoscritto C.T.U. trasmetteva dunque convocazione di sopralluogo a mezzo di raccomandata A/R n.20052043777-6 del 16/06/2023 al debitore Sig. [REDACTED] e con Comunicazioni PEC dello stesso giorno all'Avv. [REDACTED] procuratore di parte ricorrente per la Procedura Esecutiva in oggetto, ed all'Avv. [REDACTED] procuratore di parte ricorrente per la Procedura Esecutiva riunita n.10/2022, indicando per il giorno 03/07/2023 alle ore 16,00 l'accesso presso gli immobili pignorati.

In tale data ed orario, alla presenza del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], incaricato dal debitore Sig. [REDACTED] per l'accesso, giusta delega allegata al verbale di sopralluogo (*Allegato 1*), il sottoscritto C.T.U. eseguiva i rilievi di rito sui beni pignorati.

Il sottoscritto C.T.U. esperiva dunque le opportune e necessarie indagini, al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli.

Le risultanze ottenute dalle ricerche effettuate vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

3. Le risposte ai quesiti del mandato

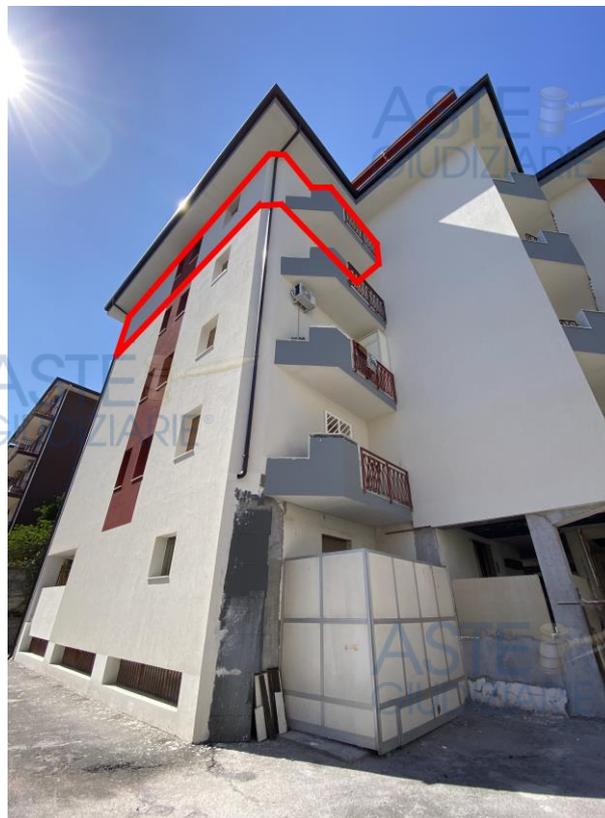
a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati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

I beni pignorati da valutare sono un appartamento destinato a civile abitazione ed un garage, appartenenti al medesimo edificio residenziale sito a Catania (Ct), Frazione di San Giovanni Galermo, come di seguito identificati:

- 1) **Immobilabile n.1:** appartamento destinato a civile abitazione posto al piano quarto con ingresso tramite spazi condominiali dal civico n.4 del Largo Giovanni Meli, Scala B, oggetto sia di atto di pignoramento che di ordinanza di sequestro conservativo come meglio specificato più avanti al punto f;
- 2) **Immobilabile n.2:** garage posto al piano primo sottostrada, con ingresso tramite spazi condominiali dal civico n.1 della adiacente Via Adone, oggetto soltanto di ordinanza di sequestro conservativo come meglio specificato più avanti al punto f;

L'**immobilabile n.1** è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (Ct), in testa per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], Sezione Urbana 2, Foglio 1, Particella 1528, Sub.15, Zona Cens. 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza catastale 6 vani, Superficie catastale totale 138,00 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 131,00 mq, Rendita di Euro 743,70, giusta visura storica catastale (Allegato 4).

L'**immobilabile n.1** confina a nord con vano scala condominiale ed area sovrastante spazio condominiale, ad est con ascensore, vano scala condominiale ed area sovrastante spazio condominiale, a sud con area sovrastante spazio condominiale, ad ovest con area sovrastante spazio condominiale.



Vista immobile n.1

L'**immobile n.2** è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (Ct), in testa per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], Sezione Urbana 2, Foglio 1, Particella 1528, Sub.26, Zona Cens. 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza catastale 23,00 mq, Superficie catastale totale 23,00 mq, Rendita di Euro 122,35, giusta visura storica catastale (*Allegato 4*).

L'**immobile n.2** confina a nord con altra proprietà, ad est con terrapieno su spazio condominiale, a sud con altra proprietà, ad ovest con corsia condominiale di accesso e manovra.



Vista immobile n.2

Si attesta la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli risultanti nei fascicoli dei creditori precedenti.

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.

E' stata verificata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione riguardanti la Procedura Esecutiva n.571/2021 in esame, nonché quella dei dati riportati nell'ordinanza di sequestro conservativo e nella relativa nota di trascrizione di cui alla Procedura Esecutiva riunita n.10/2022.

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.

L'immobile n.1 e l'immobile n.2 pignorati appartengono al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per essergli pervenuti a seguito di:

- atto di compravendita rogato il 21/06/2002 dal Notaio in Catania Dr. Giuseppe Reina, n.20200 del Repertorio e n.11055 della Raccolta, registrato a Catania (Ct) il 11/07/2002 al n.7993 (*Allegato 5*).

N.B. Suddetto atto trasferiva il diritto di piena proprietà degli immobili in esame, senza tuttavia distinguerlo dal più corretto diritto di superficie, stante che la proprietà dell'area apparteneva in tale data ancora al Comune di Catania (Ct);

- atto di convenzione per la cessione della proprietà di area destinata ad edilizia residenziale ai sensi dell'art.35 della Legge 22/10/1971 n.865 già concessa in diritto di superficie, rogato il 12/11/2007 dallo stesso Notaio in Catania Dr. Giuseppe Reina, n.36304 del Repertorio e n.19284 della Raccolta, registrato a Catania (Ct) il 22/11/2007 al n.26451, Serie IT (*Allegato 5*), mediante il quale si costituiva la piena proprietà degli immobili in esame in capo al debitore tramite l'ulteriore acquisizione della proprietà dell'area e la conseguente estinzione del diritto di superficie.

N.B. Suddetta convenzione risulta rettificata con atto del Notaio in Catania Dr. Diego Barone rogato il 07/12/2017, n.25042 del Repertorio e n.5575 della Raccolta, esclusivamente al fine di identificare correttamente il nominativo di un componente, diverso dal debitore, titolare di diritti su immobili differenti da quelli pignorati (vedi visure ipotecarie - Allegato 7).

Alle date di stipula dei suddetti atti il debitore Sig. [REDACTED] risultava di stato civile libero, così come si evince dal relativo certificato (*Allegato 6*) rilasciato dal Comune di Catania (Ct) il 14/06/2023.

d) accerti l'esatta provenienza del/i beni/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 sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare da visure ipotecarie recuperate ed effettuate (*Allegato 7*), che sia l'immobile n.1 che l'immobile n.2 in esame pervennero al debitore al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], tramite la seguente cronistoria:

- per atto di convenzione per la cessione in proprietà di area destinata ad edilizia residenziale ai sensi dell'art.35 della Legge 22/10/1971 n.865 già concessa in diritto di superficie, rogato il 12/11/2007 dal Notaio in Catania Dr. Giuseppe Reina, n.36304 del Repertorio e n.19284 della Raccolta, trascritto il 23/11/2007, Registro Generale n.77661 e Registro Particolare n.45498, 1/1 della proprietà dell'area passa

al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], da potere del Comune di Catania (Ct) per 1/1 della proprietà dell'area;

- per atto di compravendita rogato il 21/06/2002 dal Notaio in Catania Dr. Giuseppe Reina, n.20200 del Repertorio e n.11055 della Raccolta, trascritto il 25/06/2002, Registro Generale n.24554 e Registro Particolare n.18553, 1/1 della proprietà (non distinta tuttavia dall'effettivo 1/1 del diritto di superficie)

passa al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], da potere della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per 1/1 della proprietà (non distinta tuttavia dall'effettivo 1/1 del diritto di superficie);

- per successione testamentaria al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], e deceduto il [REDACTED], con relativa dichiarazione presentata a Catania (Ct) il 22/12/2000, al n.18, Volume 3629, trascritta il 30/03/2012, Registro Particolare n.17331 e Registro Generale n.14308, regolata da verbale di pubblicazione di testamento del 05/12/200 agli atti del Notaio in Catania Dr. Giuseppe Reina, n.16712 del Repertorio e n.9231 della Raccolta, trascritto il 19/12/2000, Registro Generale n.41196 e Registro Particolare n.30257, 1/2 della proprietà (non distinta tuttavia dall'effettivo 1/2 del diritto di superficie) pervenne alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], da potere del suddetto al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/2 della proprietà (non distinta tuttavia dall'effettivo 1/2 del diritto di superficie), giusta accettazione di eredità trascritta il 02/11/2015, Registro Generale n.41731 e Registro Particolare n.27875 (anch'essa senza distinzione tra 1/2 della proprietà e l'effettivo 1/2 del diritto di superficie);

- con scrittura privata del 01/12/1989, autenticata nelle firme dal Notaio in Catania Dr. Giovanni Vigneri, trascritta il 18/12/1989, Registro Generale n.45110 e Registro Particolare n.35195, 1/2 della proprietà (non distinta tuttavia dall'effettivo 1/2 del diritto di superficie) passa al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], ed il restante 1/2 della proprietà (non distinta tuttavia dall'effettivo 1/2 del diritto di superficie) passa alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], da potere della “[REDACTED]” con sede a [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per 1/1 della proprietà (non distinta tuttavia dall'effettivo diritto di superficie);

- per atto di convenzione ai sensi dell'art.35 della Legge n.865 del 22/10/1971, rogato il 15/11/1978 dal Notaio in Catania Dr. Giovanni Vigneri, n.8695 del Repertorio e n.2635 della Raccolta, registrato ad Acireale (Ct) il 20/11/1978 al n.5407, e per successivo atto di convenzione aggiuntiva di rettifica rogato il 02/11/1979 dallo stesso Notaio, registrato il 05/11/1979 al n.4441, giusta nota di trascrizione del 08/04/1982, Registro Generale n.14556 e Registro Particolare n.11821, e successiva nota in ripetizione del

22/04/1982, Registro Generale n.16434 e Registro Particolare n.13294, 1/1 della proprietà superficciaria passa alla “ [REDACTED] ” con sede a [REDACTED], da potere del Comune di Catania (Ct) per 1/1 della proprietà superficciaria.

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.

Tutti gli atti prodotti sono sufficienti alla redazione della presente consulenza.

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.

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare da visure ipotecarie reperite ed effettuate (Allegato 7) che esclusivamente sull'immobile n.1 gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

1) IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 19/10/2015, Registro Generale n.39496 e Registro Particolare n.4352, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO rogato dal Notaio in Paternò Testoni Blasco Di Sciacca Onorio in data 13/10/2015, Repertorio n.1506/1230, per un totale di €.120.000,00 a garanzia di un capitale di €.60.000,00, a favore di “ [REDACTED] ” con sede a [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 12/10/2021, Registro Generale n.45502 e Registro Particolare n.34377, nascente da ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Catania del 12/10/2021, Repertorio n.7220/2021, a favore di “ [REDACTED] ”, con sede a [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

mentre sia sull'immobile n.1 che sull'immobile n.2 grava la seguente trascrizione pregiudizievole:

3) ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritta il 28/05/2019, Registro Particolare n.20426 Registro Generale n.15248, nascente da atto giudiziario del Tribunale Civile di Catania del 30/04/2019, Repertorio n.2209/19, ordinato fino alla concorrenza di €.750.000,00, a favore di “ [REDACTED] ”, con sede a [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

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.

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare, così come riportato nell'atto di pignoramento e nell'ordinanza di sequestro conservativo, che:

- **l'immobile n.1** risulta essere riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (Ct), in testa per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], Sezione Urbana 2, Foglio 1, Particella 1528, Sub.15, Zona Cens. 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza catastale 6 vani, Superficie catastale totale 138,00 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 131,00 mq, Rendita di Euro 743,70, giusta visura storica catastale (*Allegato 4*);

- **l'immobile n.2** risulta essere riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (Ct), in testa per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], Sezione Urbana 2, Foglio 1, Particella 1528, Sub.26, Zona Cens. 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza catastale 23,00 mq, Superficie catastale totale 23,00 mq, Rendita di Euro 122,35, giusta visura storica catastale (*Allegato 4*).

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la non rispondenza dello stato di fatto dell'**immobile n.1** rispetto alla relativa planimetria catastale (*Allegato 4*), per lievi differenze nella posizione di alcune tramezzature interne di cui meglio si dirà nel successivo *punto i*, che il sottoscritto ha avuto modo di rappresentare nella "*Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile n.1*" (*Allegato 2*), così come la non rispondenza dello stato di fatto dell'**immobile n.2** rispetto alla relativa planimetria catastale (*Allegato 4*), per la presenza di un soppalco non calpestabile di cui meglio si dirà nel successivo *punto i*, che il sottoscritto ha avuto modo di rappresentare nella "*Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile n.2*" (*Allegato 2*).

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

Dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 8*) richiesto dal sottoscritto C.T.U. al competente Ufficio del Comune di Catania (Ct) con prot. n.324870 del 01/08/2023 e rilasciato il 25/08/2023, si evince che secondo il Piano Regolatore Generale Vigente, la particella sulla quale insiste il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è tipizzata nel Piano "Zona "S.G. Galermo" come "Aree Residenziali Plurifamiliari", ricadente in parte nella fascia di rispetto del complesso di "Gallerie Fasano Massa-Meccanica", nonché nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi

dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea, e ricompresa entro il perimetro della zona territoriale omogenea "C" come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

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.

Gli immobili in esame appartengono ad un edificio residenziale edificato nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) del Comune di Catania (Ct) denominato "S. Giovanni Galermo", su area assegnata alla "████████████████████" a seguito dell'atto di convenzione ai sensi dell'art.35 della Legge n.865 del 22/10/1971 (*Allegato 9*), rogato il 15/11/1978 dal Notaio in Catania Dr. Giovanni Vigneri, e per successivo atto di convenzione aggiuntiva di rettifica rogato il 02/11/1979 dallo stesso Notaio (già citati al precedente *punto d*).

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare, dalla documentazione reperita, che la costruzione del suddetto edificio residenziale ebbe inizio nella prima decade del Gennaio 1980 ed ultimata entro il 09/02/1989, giusta concessione edificatoria rilasciata dal Comune di Catania (Ct) con provvedimento n.382 del 28/11/1978 (*Allegato 9*), modificata con provvedimento n.518 del 20/11/1979 (*Allegato 9*) e successiva variante rilasciata con provvedimento n.19 del 18/01/1985 (*Allegato 9*), per il quale fu rilasciata dal Comune di Catania (Ct) relazione di accertamento edilizio in data 18/05/1989 (*Allegato 9*), attestante la sostanziale rispondenza al progetto approvato.

Il fabbricato al quale appartengono gli immobili ignorati risulta tuttavia sprovvisto di autorizzazione di abitabilità-agibilità, come attestato nella comunicazione rilasciata dal competente ufficio comunale il 10/10/2023 con prot. n.419158 (*Allegato 9*), di cui si rimanda ad ulteriore parere al successivo *punto m*.

Al momento del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha tuttavia riscontrato delle difformità dello stato di fatto degli immobili in esame rispetto agli elaborati grafici dei progetti approvati con i sopra menzionati provvedimenti (*vedi Allegato 2 – "Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile n.1" e "Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile n.2"*), le quali si possono riassumere in:

immobile n.1 - difformità 1): lievi differenze nella posizione di alcune tramezzature interne;

immobile n.2 - difformità 2): realizzazione di un soppalco con travetti in ferro, indebitamente ancorati alle pareti laterali, e piano in tavelloni in laterizio, di superficie pari a circa 3,50

mq, posto ad un'altezza di circa 1,80 m da terra e di circa 0,70 m dal soffitto, apportata senza le necessarie autorizzazioni.

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;

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che la sopra citata *difformità 1*) riguardante l'*immobile n.1 (appartamento)* sia suscettibile di regolarizzazione ai sensi dell'art.6-bis del D.P.R. 380/01, così come recepito dall'art.3, comma 5, della L.R. n.16/2016, tramite la presentazione al Comune di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) previo pagamento di sanzione amministrativa che, sommata a spese tecniche ed aggiornamenti catastali, comporterebbe costi stimati complessivamente ed in maniera approssimativa in €.2.500,00.

In relazione alla *difformità 2*) riguardante l'*immobile n.2 (garage)* si farà riferimento più avanti al *punto l*.

I costi sopra menzionati verranno detratti nel calcolo del valore di mercato dell'*immobile n.1* oggetto di pignoramento (*vedi risposta al quesito s del mandato*), ed inoltre verrà introdotto un coefficiente correttivo su tale prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi (*vedi risposte al quesito s ed al quesito t del mandato*).

Il sottoscritto non ritiene necessario il ricorso ad ulteriori provvedimenti di sanatoria oltre a quanto sopra precisato.

k) 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^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 i relativi costi.

Il sottoscritto non ritiene necessario il ricorso ad ulteriori provvedimenti di sanatoria oltre a quanto precisato al precedente *punto j*.

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.



Il sottoscritto ritiene che la sopra citata *difformità 2)* riguardante l'*immobile n.2 (garage)* non sia regolarizzabile in quanto i travetti in ferro che compongono il soppalco, poggiando su pareti non portanti, non risultano idonei a sopportare i carichi agenti su di esso, e che debba dunque essere immediatamente rimosso con spese di ripristino stimate complessivamente ed in maniera approssimativa in €.2.000,00.

I costi sopra menzionati verranno detratti nel calcolo del valore di mercato dell'*immobile n.2* oggetto di pignoramento (*vedi risposta al quesito s del mandato*), ed inoltre verrà introdotto un coefficiente correttivo su tale prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi (*vedi risposte al quesito s ed al quesito t del mandato*).

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.

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare dalla documentazione reperita (*Allegato 9*), la presenza delle seguenti formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati:

- vincolo permanente con destinazione a parcheggio a cui è sottoposta la superficie di 380,16 mq ricompresa al piano terra del complesso residenziale al quale appartengono gli immobili in esame, giusta dichiarazione del 21/11/1978 agli atti del Notaio in Catania Dr. Giovanni Vigneri, n.8714 del Repertorio, registrato ad Acireale (Ct) il 21/11/1978 al n.5420 (*Allegato 9*);
- vincolo nascente dalla fascia di rispetto del complesso di "Gallerie Fasano Massa-Meccanica" entro la quale ricade in parte la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati. Tale vincolo, essendo collegato al tracciato delle gallerie di servizio della società "Acque Carcaci del Fasano", a parere dello scrivente condiziona la presentazione della Segnalazione certificata per l'agibilità (S.C.A.), di cui gli immobili in esame risultano attualmente privi.

N.B. Il sottoscritto C.T.U. evidenzia inoltre come la già citata convenzione ai sensi ai sensi dell'art.35 della Legge n.865 del 22/10/1971 per il trasferimento del diritto di superficie (*Allegato 9*), stipulata con atto rogato il 15/11/1978 dal Notaio in Catania Dr. Giovanni Vigneri, avesse una durata di **99 anni** e dunque ad oggi **non ancora scaduta** ed assoggettata al **vincolo del prezzo massimo di cessione quale onere reale gravante sugli immobili pignorati.**

La rimozione di tale vincolo può avvenire, ai sensi dell'art.31, comma 49bis, della L.N. 448/1998, decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, mediante affrancazione da stipularsi tramite atto pubblico o scrittura privata autenticata previo pagamento di un corrispettivo.

L'atto di compravendita del 21/06/2002 ed il successivo atto di convenzione per la cessione in proprietà dell'area del 12/11/2007, già citati al precedente *punto c*, non evidenziano alcun prezzo massimo di cessione né il relativo costo di affrancazione.

La complessa normativa vigente in materia rende opportuno, a parere dello scrivente, detrarre in via cautelativa il costo di € 10.000,00 nel calcolo del valore di mercato, in ragione di € 8.400,00 per l'immobile n.1 e di € 1.600,00 per l'immobile n.2 (vedi risposta al quesito s del mandato).

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

Nessuna ulteriore formalità, vincolo ed onere gravanti sui beni pignorati sono stati riscontrati dal sottoscritto C.T.U. dalla documentazione reperita e dalle visure ipotecarie effettuate.

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.

La documentazione reperita non evidenzia pesi di censo, livello o uso civico gravanti sui beni pignorati.

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.

A seguito di formale richiesta inoltrata all'amministrazione condominiale dell'edificio residenziale a cui appartengono gli immobili pignorati, è pervenuto al sottoscritto C.T.U. l'estratto conto al 11/12/2023 delle spese condominiali in testa al debitore, dal quale si evince che le spese annuali fisse di gestione o di manutenzione sono pari ad € 972,00, le spese straordinarie già approvate sono pari ad € 217,00, mentre le spese condominiali non pagate (a partire dall'anno 2020) ammontano ad € 4.250,75 (Allegato 10).

Sudette spese condominiali non pagate verranno detratte nel calcolo del valore di mercato, in ragione di € 3.542,30 per l'immobile n.1 e di € 708,45 per l'immobile n.2 (vedi risposta al quesito s del mandato).

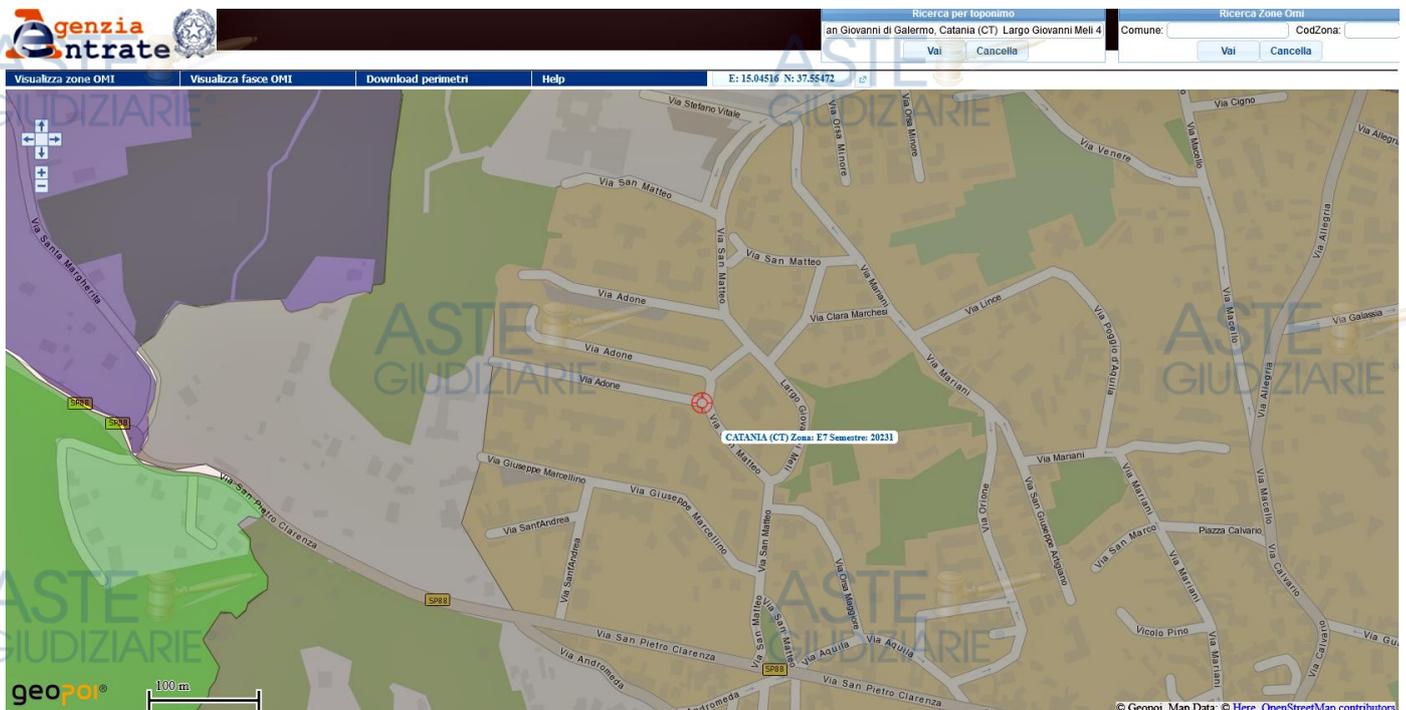
Nessun procedimento giudiziario gravante sui beni pignorati, oltre la procedura esecutiva oggetto della presente, è stato riscontrato dal sottoscritto C.T.U. a seguito delle ricerche effettuate.

q) accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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.

Alla data del sopralluogo, ed in base allo stato dei luoghi riscontrato durante l'accesso, gli immobili pignorati risultavano disabitati ed inutilizzati, anche se l'immobile n.1 (appartamento) corrisponde all'indirizzo presso il quale risulta residente il debitore esecutato.

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.

L'immobile n.1 è un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano quarto, Scala B, con ingresso tramite spazi condominiali dal civico n.4 del Largo Giovanni Meli (vedi Documentazione fotografica - Allegato 3, Ingresso pedonale su strada - Foto n.1), mentre l'immobile n.2 è un garage posto al piano primo seminterrato con ingresso tramite spazi condominiali dal civico n.1 della Via Adone (Ingresso carrabile su strada - Foto n.2), appartenenti medesimo edificio residenziale sito a Catania (Ct), Frazione San Giovanni Galermo, zona suburbana caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali di tipo medio e popolare, non servita da attività commerciali.

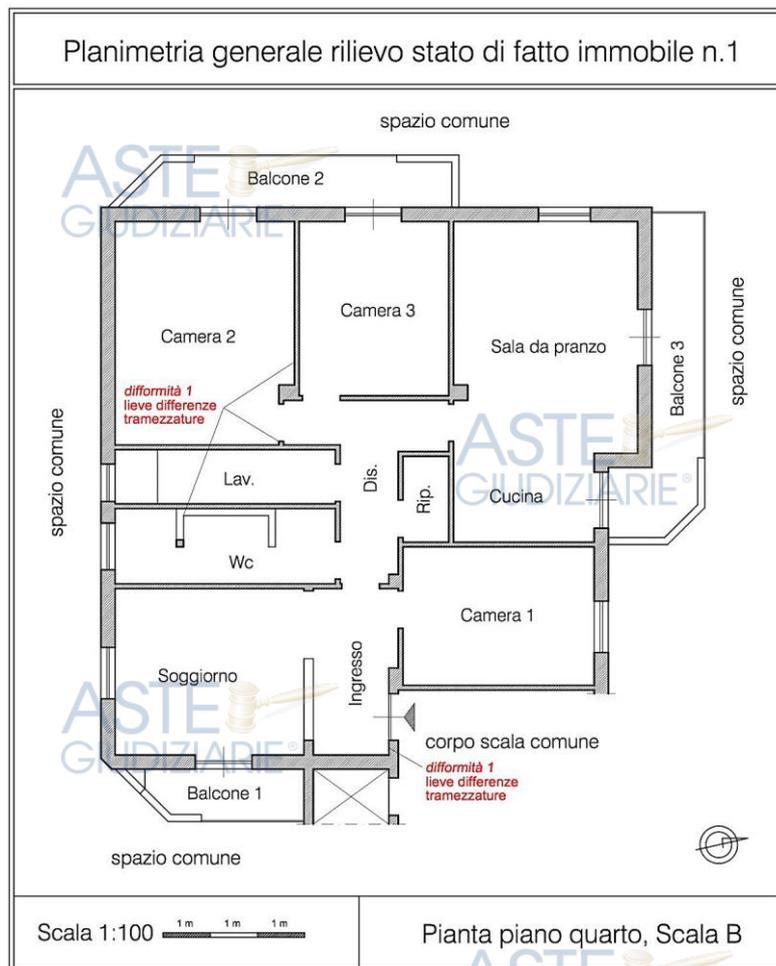


La costruzione del fabbricato a cui appartengono gli immobili in esame ha avuto inizio nella prima decade del Gennaio 1980 ed ultimata entro il 09/02/1989, e la sua struttura portante in elevazione è in

cemento armato con tamponature esterne e tramezzi interni in laterizi di vario spessore, dotato di ascensori condominiali.

I prospetti principali sono rifiniti con intonaco e tinteggiati (*Prospetti lato est e lato sud - Foto n.3 e Prospetti lato ovest e lato nord - Foto 4*), oggetto di interventi di manutenzione straordinaria in parte ancora in corso di esecuzione.

L'edificio condominiale, raggiungibile dall'ingresso su strada attraverso spazi condominiali (*Spazi condominiali pedonali - Foto n.5*), possiede due portoni condominiali, di cui quello in corrispondenza della Scala B (*Portone d'ingresso condominiale Scala B - Foto n.6*) si apre su un vano scala condominiale dotato di ascensore (*Vano scala condominiale - Foto n.7*) che permette di raggiungere la porta d'ingresso all'*immobile n.1* in esame (*Porta d'ingresso appartamento - Foto n.8*) ubicata di fronte per chi arriva salendo sul pianerottolo posto al piano quarto.



L'*immobile n.1* in esame (vedi sopra "*Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile n.1*"), è composto da un ingresso (*Ingresso - Foto n.9*), tramite il quale si accede ad un soggiorno (*Soggiorno - Foto n.10*), ad un primo vano (*Camera 1 - Foto n.11*) e ad un disimpegno (*Disimpegno - Foto n.12*) che consente a sua volta di raggiungere un ripostiglio (*Ripostiglio - Foto n.13*), un bagno (*Wc - Foto n.14*), una

lavanderia (*Lavanderia - Foto n.15*) dotata di servizi igienici, un secondo vano (*Camera 2 - Foto n.16*), un terzo vano (*Camera 3 - Foto n.17*) ed una cucina comprensiva di sala da pranzo (*Cucina/Sala da pranzo - Foto n.18 e Foto n.19*).

Il soggiorno è dotato di apertura esterna verso un primo balcone posto sul lato est (*Balcone 1 - Foto n.20*), la camera 2 e la camera 3 possiedono aperture esterne verso un secondo balcone posto sul lato ovest (*Balcone 2 - Foto n.21*), mentre la cucina e la sala da pranzo presentano aperture esterne verso un terzo balcone posto sul lato nord (*Balcone 3 - Foto n.22*).

I vani dell'abitazione possiedono un'altezza utile di circa 2,90 m.

Tutti i vani possiedono pavimentazione in mattonelle ceramiche e pareti tinteggiate, mentre il bagno, la lavanderia e la cucina presentano pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

L'abitazione presenta porta d'ingresso ed infissi interni in legno, infissi esterni in ferro.

L'immobile n.1 è dotato di impianti elettrico ed idrico del tipo sottotraccia, nonché di impianto di riscaldamento privo tuttavia al momento del sopralluogo di caldaia a gas, la quale si ritrova smontata e riversa in terra in corrispondenza della cucina (*Caldaia divelta - Foto n.23*).

Tutti gli impianti necessitano di adeguamento ai requisiti di legge, con costi stimati approssimativamente e a corpo in €.2.000,00.

I costi sopra menzionati verranno detratti in fase di stima del valore dell'immobile n.1 oggetto della procedura esecutiva (*vedi risposta al quesito s del mandato*).

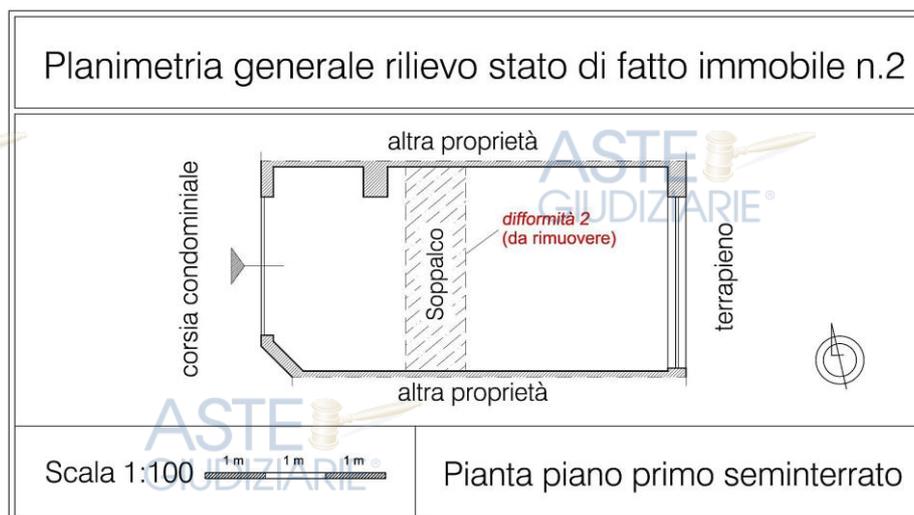
Dalle misurazioni eseguite si desume che l'immobile n.1 possiede la seguente superficie utile netta:

SUPERFICIE NETTA IMMOBILE N.1	
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. (mq)</i>
Superficie netta interna	
-Ingresso	6,04
-Soggiorno	14,53
-Camera 1	11,99
-Dis.	7,09
-Rip.	1,78
-Wc	7,52
-Lav.	5,42
-Camera 2	17,74
-Camera 3	11,82
-Cucina/Sala da pranzo	24,91
Totale parziale superficie netta interna piano primo	108,84
Superficie netta esterna	
-Balcone 1	3,85
-Balcone 2	7,69
-Balcone 3	9,17
Totale parziale superficie netta esterna piano primo	20,71
TOTALE SUPERFICIE NETTA	129,55

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE N.1				
	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficienti di omogeneizzazione (destinazione)</i>	<i>Coefficienti di omogeneizzazione (piano)</i>	<i>Superficie commerciale omogeneizzata (mq)</i>
<i>Superficie coperta:</i>				
-Vani abitazione	126,68	1,00	1,00	126,68
<i>Superficie scoperta:</i>				
-Balconi fino a 25,00 mq	20,71	0,30	1,00	6,21
TOTALE				132,89

Lo stato di conservazione dell'*immobile n.1* pignorato è nel complesso di tipo medio, ed al momento del sopralluogo necessitava di interventi di completamento relativi ad una piccola porzione del prospetto lato nord (*Porzione non finita prospetto lato nord - Foto n.24*), nonché ad una parte di ringhiera sul *balcone 1* posto sul lato est (*Ringhiera mancante balcone 1 lato est- Foto n.25*) che si invita a mettere prontamente in sicurezza prestando le dovute attenzioni, motivo per il quale verrà introdotto uno specifico coefficiente correttivo in fase di stima del valore (*vedi risposta al quesito s del mandato*).



L'*immobile n.2* in esame (*vedi sopra "Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile n.2"*) è un garage con accesso carrabile tramite spazi condominiali (*Spazi condominiali carrabili - Foto n.26*) ed accesso pedonale tramite il vano scala condominiale dell'edificio denominato Scala B (*Vano scala condominiale - Foto n.7*).

La porta d'ingresso dell'*immobile n.2* (*Porta d'ingresso garage - Foto n.27*) è la settima posizionata a sinistra percorrendo il tratto della corsia di manovra condominiale (*Corsia di manovra condominiale - Foto n.28*) accessibile dalla prima entrata in corrispondenza dell'ingresso sulla Via Adone.

L'immobile n.2 è composto da un unico vano (Garage - Foto n.29) con un'altezza netta di circa 2,50 m, in cui è presente il soppalco già citato ai precedenti punto g e punto i (Soppalco garage - Foto n.30).

Il garage possiede pavimentazione in battuto cementizio, pareti intonacate ma prive di tinteggiatura, infisso d'ingresso dotato di basculante metallica ed infisso esterno in alluminio anodizzato preverniciato.

Suddetto immobile è dotato di impianto elettrico di cui si reputa necessario l'adeguamento ai requisiti di legge, con costi stimati approssimativamente e a corpo in €.500,00 che verranno detratti in fase di stima del valore (vedi risposta al quesito s del mandato).

Dalle misurazioni eseguite si desume che l'immobile n.2 possiede la seguente superficie utile netta:

SUPERFICIE NETTA IMMOBILE N.2	
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. (mq)</i>
Superficie netta interna	
-Vano garage (escluso soppalco)	22,04
TOTALE SUPERFICIE NETTA	22,04

mentre la superficie commerciale, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, è quella riportata nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE N.2				
	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficienti di omogeneizzazione (destinazione)</i>	<i>Coefficienti di omogeneizzazione (piano)</i>	<i>Superficie commerciale omogeneizzata (mq)</i>
<i>Superficie coperta:</i>				
-Locale garage (escluso soppalco)	24,67	1,00	1,00	24,67
TOTALE				24,67

L'immobile n.2 possiede uno stato di conservazione di tipo mediocre in relazione al quale verrà introdotto uno specifico coefficiente correttivo in fase di stima del valore (vedi risposta al quesito s del mandato).

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).*

Relativamente alle superfici ed allo stato degli immobili sopra descritti, viene eseguita perizia di stima comparativa adottando il criterio della ricerca del più probabile prezzo di mercato e scegliendo a tale scopo il parametro delle superfici commerciali omogeneizzate precedentemente definite.

Avendo presenti i dati presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, si deduce che €/Mq. 1.000,00 rappresenta il più probabile prezzo di mercato sia di abitazioni che di garage appartenenti alla medesima zona degli immobili in esame:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/S.G.Galermo: Via Badia, Orsa Minore, Grotta S.Giovanni, Macello

Codice zona: E7

Microzona: 27

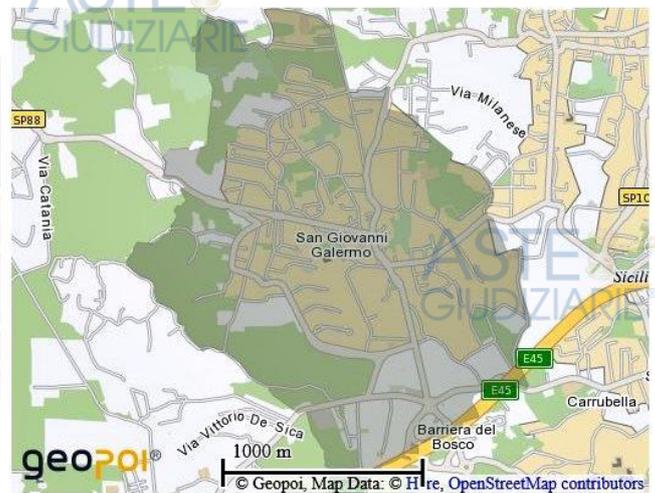
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,9	2,8	L
Autorimesse	Normale	600	900	L	2,4	3,6	L
Box	Normale	800	1100	L	3,2	4,4	L

Stampa

Legenda



ed inoltre che risulta necessario introdurre gli opportuni coefficienti correttivi, avremo il seguente calcolo per l'immobile n.1:

IMMOBILE N.1				
Superficie commerciale omogeneizzata (mq)	Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà	Coeff. corr. per assenza garanzia vizi	Prezzo di mercato (€/mq)	Valore (€)
132,89	0,95	0,85	1.000,00	107.308,68
a detrarre spese per:				
	- presentazione C.I.L.A.			€ 2.500,00
	- affrancazione prezzo massimo			€ 8.400,00
	- adeguamento impianti a norma di legge			€ 2.000,00
	- somme condominiali non pagate			€ 3.542,30

per cui:

$$€. 107.308,68 - €. 2.500,00 - €. 8.400,00 - €. 2.000,00 - €. 3.542,30 = €. 90.866,38$$

Ne consegue un valore stimato dell'intero immobile n.1 pignorato, arrotondato, pari a:

$$V_1 = €. 91.000,00$$

ed il seguente calcolo per l'*immobile n.2*:

IMMOBILE N.2				
Superficie commerciale omogeneizzata (mq)	Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà	Coeff. corr. per assenza garanzia vizi	Prezzo di mercato (€/mq)	Valore (€)
24,67	0,80	0,85	1.000,00	16.775,60
a detrarre spese per:				
- opere di ripristino				€ 2.000,00
- affrancazione prezzo massimo				€ 1.600,00
- adeguamento impianti a norma di legge				€ 500,00
- somme condominiali non pagate				€ 708,45

per cui:

€ 16.775,60 - € 2.000,00 - € 1.600,00 - € 500,00 - € 708,45 = € 11.967,15

Ne consegue un valore stimato dell'intero *immobile n.2* pignorato, arrotondato, pari a:

$V_2 = € 12.000,00$

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;

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno introdurre nella determinazione del valore di mercato di entrambi i beni pignorati, effettuata al precedente *punto s*, un coefficiente di correzione pari a 0,85 corrispondente ad una riduzione per assenza garanzia vizi nella misura del 15%.

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.

Il sottoscritto C.T.U., tenendo conto della natura e tipologia dei beni stimati e seguendo il criterio di funzionalità e fruibilità, suggerisce la vendita dell'*immobile n.1* e dell'*immobile n.2* in un unico lotto al fine di aumentarne le potenzialità di trasferimento e l'interesse all'acquisto:

LOTTO UNICO (*immobile n.1 ed immobile n.2*): Piena proprietà dell'appartamento destinato a civile abitazione sito a Catania (Ct), Frazione San Giovanni Galermo, in Largo Giovanni Meli n.4, Scala B piano quarto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (Ct), alla Sezione Urbana 2, Foglio 1, Particella 1528, Sub.15, e del garage sito a Catania (Ct), Frazione San Giovanni Galermo, in Via Adone n.1, piano primo seminterrato, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (Ct), alla Sezione Urbana 2, Foglio 1, Particella 1528, Sub.26

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

Allegato 3 – Documentazione fotografica;

Allegato 4 – Visure storiche catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa.

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.*

I beni in esame appartengono al debitore esecutato in piena proprietà, dunque sono pignorati per l'intera quota e non risulta necessario prevedere una loro divisibilità.

LOTTO UNICO (immobile n.1 ed immobile n.2): Piena proprietà dell'appartamento destinato a civile abitazione sito a Catania (Ct), Frazione San Giovanni Galermo, in Largo Giovanni Meli n.4, Scala B piano quarto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (Ct), alla Sezione 2, Foglio 1, Particella 1528, Sub.15, e del garage sito a Catania (Ct), Frazione San Giovanni Galermo, in Via Adone n.1, piano primo seminterrato, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (Ct), alla Sezione 2, Foglio 1, Particella 1528, Sub.26

Valore di stima (V): € 103.000,00

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...(omissis).*

Non sono presenti molteplici beni pignorati in quota, ed è stato verificato che i beni pignorati appartengono al debitore in piena proprietà, stante che il diritto di proprietà superficaria si è estinto a seguito dell'atto di convenzione per la cessione della proprietà di area destinata ad edilizia residenziale ai sensi dell'art.35 della Legge 22/10/1971 n.865 già concessa in diritto di superficie, rogato il 12/11/2007 dal Notaio in Catania Dr. Giuseppe Reina, n.36304 del Repertorio e n.19284 della Raccolta, trascritto il 23/11/2007, Registro Generale n.77661 e Registro Particolare n.45498, come già specificato al precedente punto c.



4. Conclusioni

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto, si rassegna la presente relazione.

Si allega alla presente:

- *Allegato 1* - Verbale di sopralluogo;
- *Allegato 2* - Planimetrie generali rilievo stato di fatto *immobile n.1* ed *immobile n.2*;
- *Allegato 3* - Documentazione fotografica;
- *Allegato 4* - Visure storiche catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa;
- *Allegato 5* - Atti di provenienza;
- *Allegato 6* - Certificato di stato libero del debitore;
- *Allegato 7* - Visure ipotecarie;
- *Allegato 8* - Certificato di destinazione urbanistica;
- *Allegato 9* - Documentazione tecnica;
- *Allegato 10* - Estratto conto spese condominiali.

Catania (Ct), 15/12/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Ing. Salvatore Rao)

