

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

Oggetto: Procedura Immobiliare Esecutiva n. 718/2021 promossa da [REDACTED] e da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Con riferimento al procedimento in intestazione e con ordinanza del 18/01/2023, il sottoscritto Geom. Claudio Bonanno è stato nominato Esperto per la stima dei beni pignorati. Sarà dato di seguito riscontro ai quesiti proposti, secondo la sequenza utilizzata nel mandato.

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Le unità immobiliari pignorate sono: uno studio al piano terzo ed un garage al piano sottostrada, di un edificio di cinque piani fuori terra ed uno entro terra, posto nel Comune di Mascalcucia in Corso San Vito n. 53. Esse sono censite al Catasto dei Fabbricati come segue (allegati n. 37 e n. 39):

F. 16, part. 224, sub 30, cat. A/10, cl. U, vani 7,5, RC € 1.684,94, Corso San Vito n. 53, piano 3
F. 16, part. 224, sub 24, cat. C/6, cl. 4, mq 14, RC € 43,38, Corso San Vito n. 1, int. 30, piano S1

Non sono censiti beni comuni, tuttavia si presumono comuni il l'androne, il corpo scala, l'ascensore e la corsia di manovra al piano S1.

B) VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento si riferisce ai seguenti immobili di proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, dei sigg.ri [REDACTED]

1. Appartamento sito in Mascalcucia (CT), codice Comune F005, Corso San Vito n. 53, piano terzo, in catasto urbano al foglio n. 16, part. 224, sub 30, categoria A/10, classe U, vani 7,5, rendita catastale € 1.684,94;
2. Garage sito in Mascalcucia (CT), codice Comune F005, Corso San Vito n. 1, piano S1, interno n. 30, in catasto urbano al foglio n. 16, part. 224, sub 24, categoria C/6, classe 4, mq. 14, rendita catastale € 44,38;

Può essere confermata la corretta individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, ad eccezione della destinazione dell'immobile di cui al punto 1

(appartamento) e della rendita catastale dell'immobile di cui al punto 2 (€ 44,38). Infatti gli immobili pignorati sono uno studio ed un garage, quest'ultimo con rendita catastale di € 43,38.

C) PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Catastale e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è emerso che le unità immobiliari sono di proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, dei sigg.ri:



D) PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti agli attuali proprietari per successione legittima a [REDACTED] e deceduta il 12/02/2019, giusta denuncia di successione presentata a Catania il 12/2/2019 con n. 9462, vol. 88888 e trascritta ai nn. 6279/4513. L'accettazione dell'eredità è stata trascritta a Catania il 06/12/2021 ai nn. 41378/54738. A [REDACTED] erano pervenuti per atto di vendita del 16/12/2002, rogato dal Notaio N. La Rosa di Catania, con rep. n. 21022, trascritto a Catania il 12/12/2002 ai nn. 34881/46821, da potere di [REDACTED]. A queste ultime erano pervenuti in virtù di successione legittima a [REDACTED] deceduto il 15/04/2000, giusta denuncia di successione presentata a Catania il 12/12/2000, con n. 15, vol. 3626, trascritta a Catania il 27/02/2012 ai nn. 10936/ 9072, e successivo atto di divisione del 07/01/2002, rogato dal Notaio G. Vigneri di Catania, con rep. n. 70564, e trascritto a Catania il 14/01/2002, ai nn. 1129/1383. Per tale ultima successione [REDACTED] aperta da oltre venti anni, è stata solo recentemente trascritta accettazione tacita di eredità (22/08/2022 nn. 38587/29436). A [REDACTED] gli immobili erano pervenuti tramite atto di vendita del 19/07/1972, rogato not. A. Riggio di Catania, con rep. n. 90110, registrato a Catania il 07/08/1972, al n. 9516.

Si segnala che il garage acquistato dalla sig.ra [REDACTED] con atto di vendita del 16/12/2002 (Notaio N. La Rosa, rep. n. 21022, trascr. Ct il 12/12/2002 ai nn. 34881/46821) era il n. 30, come descritto nell'atto, ma il garage rilevato e detenuto dal locatario è il n. 7. Nell'atto di compravendita è tuttavia corretta l'individuazione catastale. Nella descrizione dell'unità corrisponde inoltre il confine nord (corsia di accesso) ma non i confini sud ed ovest (garage 31 e 29).

E) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti è completa

F) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata agli atti e dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari locale, è stato accertato che sugli immobili oggetto di valutazione gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, per la quota della piena proprietà:

Iscrizione nn. 30447/9211 del 05/05/2006 (allegato n. 35). Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa, c.f. 80006150884, il 07/04/2006 con rep. n. 272, capitale € 29.350,18, ipoteca € 60.000,00, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa, con sede in Ragusa (Rg), c.f. 00026870881, contro [REDACTED];

Trascrizione n. 54739/41379 del 06/12/2021 (allegato n. 36), nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Catania, c.f. 80010390872, con rep. n. 8692/2021, a favore di [REDACTED] per la quota di 2/4 della proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/4 della proprietà, contro [REDACTED], per la quota di 1/4 della proprietà ciascuno;

Non vi sono, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. La documentazione utile è allegata agli atti della procedura ed alla presente relazione.

G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità pignorate sono attualmente censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mascalucia, con i seguenti dati censuari (allegato n. 49):

F. 16, part. 224, sub 30, cat. A/10, cl. U, cons. vani 7,5, RC € 1.684,94, Corso San Vito n. 53 P 3

F. 16, part. 224, sub 24, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 14, RC € 43,38, Corso San Vito n. 1 Int. 30 P S1

Circa la conformità della documentazione catastale si esprime il seguente giudizio:

La planimetria catastale dello studio (allegato n. 38) non è conforme rispetto allo stato dei luoghi (allegato n. 34) in quanto non è stata rappresentata la veranda realizzata nel ballatoio posto a nord.

La planimetria catastale del garage è conforme allo stato dei luoghi.

Per l'inserimento della planimetria dello studio aggiornata, dovrà essere redatta e presentata una nuova denuncia di variazione catastale utilizzando il software DOCFA 4.0. I costi da sostenere saranno i seguenti:

1. Oneri Tecnici	€ 650,00
2. Tributi catastali.....	€ 50,00

Si dovrà tenere conto dell'aumento della rendita catastale per l'ampliamento dovuto alla veranda.

H) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non necessario

I) REGIME GIURIDICO DELL'IMMOBILE

L'immobile non è stato edificato in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

J) CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Le due unità fanno parte del corpo "T" di un edificio condominiale di cinque piani fuori terra ed uno entro terra, edificato con licenza per esecuzione di lavori edili n. 197/69 del 19/12/1969 (allegato n. 42 bis). In data 09/12/1971 è stata rilasciata l'Abitabilità.

Lo studio era stato originariamente assentito con destinazione d'uso di appartamento. In successiva data 21/11/2005, con autorizzazione edilizia n. 103/2005, P. Aut. N. 12/2005, prot. n. 1714/U.T. (allegato n. 42), è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso da appartamento per civile abitazione a studio. Infine, in data 12/12/2005, con provv. n. 111, Prot. n. 1817/UTC del 12/12/2005, Prat. Aut. n. 192/2005, è stata rilasciata nuova autorizzazione di agibilità (allegato n. 43). Lo studio (allegato n. 34) non è però conforme al progetto approvato (allegato n. 42). Rispetto a quest'ultimo si riscontra sui luoghi una veranda non autorizzata.

Il garage (allegato n. 34) è invece totalmente difforme rispetto al progetto originariamente approvato (allegato n. 42 bis). L'intero piano sottostada non rispetta la disposizione planimetrica di progetto.

K) SANATORIA O CONDONO DELLE OPERE ABUSIVE

Per le difformità osservate, non può essere prevista l'applicazione dell'art 46, 5[^] comma del D.P.R. 380/01 o dell'art. 40 6[^] comma Titolo IV della legge n. 47/1985.

La veranda posta in opera nello studio potrà essere regolarizzata presentando apposita C.I.L.A. al Comune di Mascalucia, e previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania ai sensi degli artt. 181 e 167 del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42. Al fine di valutare la possibilità di sanare il garage, sarà indispensabile determinare preliminarmente il rispetto dei parametri previsti dalla L. 06/08/1967 n. 765 e s.m.i., e se vi siano state variazioni della struttura, dei volumi e delle superfici assentite. Dovrà successivamente essere accertata la compatibilità paesaggistica dell'opera da parte della Soprintendenza BB.CC.AA di Catania, ai sensi dell'art 182, comma 3-bis e 181, D.L. 22/01/2004 n. 42. Un simile accertamento non è tuttavia attuabile in sede di perizia, in quanto richiederebbe un rilievo metrico di dettaglio dell'intero corpo edificato e del lotto di terreno di pertinenza originario. All'esito positivo delle verifiche necessarie, ottenuto il rilascio dell'autorizzazione di compatibilità paesaggistica dall'ente preposto, potrà eventualmente essere presentato al Comune di Mascalucia una richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 14, L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e applicando l'art. 5, L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i. Ai sensi del comma 2 dell'art. 14, L.R. 10 agosto 2016, n. 16, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. In caso di esito negativo dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi in conformità al progetto approvato dal Comune di Mascalucia. Per tutti gli accertamenti necessari nonché per i successivi adempimenti sarà opportuno incaricare un professionista qualificato, il quale provvederà, sulla scorta delle risultanze della propria indagine preliminare, a valutare le

soluzioni possibili ed i costi reali. I costi da considerare, determinati in maniera provvisoria sono i seguenti:

1. Oneri Tecnici.....	€ 2.000,00
2. Diritti segreteria C.I.L.A. per veranda	€ 70,00
3. Oblazione verande (art. 20 L.R. 16/04/2003 n. 4 - € 25,00/mq x mq 5,66).....	€ 141,50
4. Sanzione accert. compatibilità paesagg. (art.167 D. Lgs 22/01/2004 n. 42 - calcolo presuntivo).....	€ 600,00
5. Dir. segreteria accert. compatibilità paesagg. Soprintendenza (D.A. n. 116 del 23/01/2014 - € 30,00 per unità).....	€ 30,00
6. Bolli accert. compatibilità paesagg. Soprintendenza.....	€ 32,00
Totale.....	€ 2.873,50

Per i motivi già esposti non è possibile attualmente stabilire con certezza ulteriori costi, né prevedere gli esiti dell'eventuale sanatoria.

L) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo (14/02/2023) l'unità era locata al

con sede in Mascalucia, n. 5. Il contratto di locazione è stato registrato in data 25/07/2005 al n. 9706/3.

M) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari pignorate sono: uno studio al piano terzo ed un garage al piano sottostrada, di un edificio di cinque piani fuori terra ed uno entro terra, posto nel centro Comune di Mascalucia in Corso San Vito n. 53 (allegato n. 34). Lo studio confina a nord con aria soprastante il cortile interno; a sud con aria soprastante il corso San Vito, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari. Vi si accede dal civico n. 53 di corso San Vito. Il piano terzo è raggiungibile attraverso l'ascensore o le scale interne. La superficie commerciale del locale, misurata secondo il D.P.R. 23/03/1998 n. 138, totalizza circa mq 163,00, incluse le pertinenze scoperte e gli accessori. La superficie interna utile misura circa mq 134,00, e l'altezza interna misura circa m. 3,00. All'interno dello studio sono state rilevate le seguenti dotazioni: infissi esterni in alluminio, con vetrocamera e serrande in PVC; impianto idrico sottotraccia; impianto elettrico sottotraccia. Sono installati cinque climatizzatori mono split per la climatizzazione invernale ed estiva. Di tutti gli impianti non sono presenti le certificazioni di conformità. Lo stato di manutenzione interno è buono. L'attuale dotazione tecnologica ed i criteri costruttivi di quest'unità, ne limitano l'efficienza energetica ponendola in una classe di svantaggio. I costi per l'adeguamento degli impianti esistenti ammontano ad € 4.500,00. È pertinenza esclusiva dello Studio un garage posto al piano sottostrada. Esso confina a sud, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari; a nord con la corsia di manovra. Vi si accede da una traversa del Corso San Vito (Corso San Vito s.n.) posta ad est dell'edificio, tramite una corsia comune. La superficie commerciale misurata secondo il D.P.R. 23/03/1998 n. 138, totalizza circa mq 17,00, mentre la superficie interna utile misura circa mq 14,00. L'altezza interna misura circa m. 3,00. Nell'unità sono state rilevate le seguenti dotazioni: impianto elettrico, portone a serranda metallica, vasca di raccolta idrica collocata a terra. Lo stato di manutenzione interno è discreto. Nell'edificio non sono state censite pertinenze comuni ma si presumono comuni il corpo scala, l'androne, l'ascensore e la corsia di manovra al piano S1. Lo stato di manutenzione generale dell'edificio è discreto.

La zona in cui sono collocati gli immobili ha destinazione residenziale ed è caratterizzata da edifici di vecchia e nuova costruzione. Essa è molto popolata, si trova a poca distanza dal centro storico del paese ed ospita innumerevoli insediamenti commerciali di vicinato. La viabilità nella zona è sufficientemente agevole e vi è una sufficiente presenza di aree adibite al parcheggio. Dal punto di vista della panoramicità, l'edificio, non presenta particolari caratteristiche rispetto a elementi paesaggistici (come ad esempio mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro).

N) VALORE DI MERCATO E VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Metodo di stima - Al fine di stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati è stato utilizzato il metodo di stima **finanziario (income approach)**, ossia il procedimento di **stima per capitalizzazione diretta del reddito**. Esso comprende i procedimenti estimativi che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare un reddito. Questo procedimento si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale, attraverso il saggio di capitalizzazione. Infatti le indagini di mercato eseguite a Mascalucia hanno mostrato una carenza di dati relativi alle compravendite di immobili con caratteristiche simili (A/10), ed una maggiore, sebbene esigua, quantità di dati relativa alle locazioni. A prescindere dal procedimento di stima utilizzato, si considerano le superfici commerciali, misurate secondo il DPR 138/98. Si applica infine il criterio del **più conveniente e migliore uso (HBU - Highest and Best Use)**, cioè si ipotizza la destinazione urbanistica che produrrebbe il più alto valore di ciascuna unità, non escludendo la destinazione attuale.

Migliore e più conveniente uso (HBU) – Dall'analisi delle dinamiche di mercato nella zona di interesse, è emerso che il valore della destinazione d'uso attuale degli immobili pignorati è maggiore rispetto ai possibili valori di trasformazione negli usi alternativi.

Valore di mercato – Nel procedimento di stima per **capitalizzazione diretta** si converte il reddito annuale R_t nel valore di mercato di un immobile. Il reddito è diviso per il saggio di capitalizzazione (i). Nel metodo della capitalizzazione diretta, il valore di mercato è espresso rispetto al reddito lordo, e di conseguenza, rispetto al saggio di capitalizzazione lordo. Dal contratto di locazione relativo agli immobili pignorati si ricava che il loro valore locativo corrente è pari ad € 750,00 mensili. Nel contratto, e dunque nel canone mensile, è incluso anche il garage. Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dai borsini di settore si ricavano, nella zona di interesse, i seguenti valori:

Reddito lordo medio €/mq/mese € 2,8; Prezzo €/mq 800,00

Conseguentemente si avrà:

Reddito lordo medio €/mq/anno € 33,60; Prezzo €/mq 800,00

da cui:

$$i = \frac{\text{Reddito lordo medio}}{\text{Prezzo}} = \frac{€ 33,60}{€ 800,00} = 0,0420$$

$$i = 0,0420 \text{ (4,20\%)} \text{ saggio lordo}$$

$$\text{Di conseguenza il valore degli immobili sarà: } V = \frac{R_t}{i} = \frac{€ 9.000,00}{0,0420} = € 214.285,71$$

A conclusione del procedimento estimativo si ritiene che il più probabile valore di mercato delle unità pignorate (abitazione e garage), in condizioni urbanistiche ordinarie, sia di € 214.285,71. Al

valore così calcolato dovranno essere detratti i costi per le opere necessarie alla regolarizzazione, calcolati ai capitoli precedenti e riportati in basso.

1. Oneri Tecnici.....	€ 2.650,00
2. Diritti segreteria C.I.L.A. per veranda	€ 70,00
3. Oblazione verande (art. 20 L.R. 16/04/2003 n. 4 - € 25,00/mq x mq 5,66).....	€ 141,50
4. Sanzione accert. compatibilità paesagg. (art.167 D. Lgs 22/01/2004 n. 42 - calcolo presuntivo).....	€ 600,00
5. Dir. segreteria accert. compatibilità paesagg. Soprintendenza (D.A. n. 116 del 23/01/2014 - € 30,00 per unità).....	€ 30,00
6. Bolli accert. compatibilità paesagg. Soprintendenza.....	€ 32,00
7. Tributi catastali.....	€ 50,00
Totale.....	€ 3.573,50

Sottraendo i superiori costi al valore calcolato di € 214.285,71, si avrà il più probabile valore di mercato delle unità nell'attuale situazione urbanistica, stimato in € 210.712,21.

valore di vendita giudiziaria

Il valore di Vendita Giudiziaria si otterrà riducendo il valore di mercato appena calcolato nella misura del 15%, per l'assenza di garanzia per vizi del bene. Applicando la riduzione si avrà un valore di € 179.105,38 (€ 214.285,71 - 15%), arrotondato ad € 179.000,00.

Il valore di € 179.000,00 è il Valore di Vendita Giudiziaria richiesto dal mandato

O) MODALITA' DI VENDITA

Trattandosi di unità immobiliare con pertinenza esclusiva (garage) se ne prevede la vendita in unico lotto.

P) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE

Alla relazione sono allegate la documentazione fotografica (allegati dal n.1 al n. 33) e le planimetrie catastali (allegati n. 38 e n 40).

Q) VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA

Non necessario.

R) PROGETTO DI DIVISIONE

Non necessario.

San Gregorio di Catania lì 28/09/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Claudio Bonanno