

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

GIUDICE - DOTT.SSA Floriana GALLUCCI

Procedura esecutiva immobiliare n. 815/2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Mandato

Con ordinanza notificata alla sottoscritta il 6.6.2019, il Giudice Dott.ssa Floriana Gallucci ha disposto la nomina di un esperto estimatore, con il seguente mandato:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, 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 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi;
- l. in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota;
- m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

- derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- q. accerti **se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli **elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale

medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. determini il **valore di 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 più lotti** separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

v. alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati, direttamente in formato digitale, secondo le "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 precedente.

2. Risposte ai quesiti



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*



Il bene pignorato è soltanto uno. Si tratta di un immobile al piano terra di un piccolo condominio. Non vi sono pertinenze a corredo. Il bene è catastalmente censito nel comune di Paternò (CT), fg. **60** part. **5658** sub. **17**, categoria C/3, classe 2, consistenza 100 mq, superficie catastale di 115 mq, rendita 377,01 euro. L'identificativo catastale deriva dalla bonifica dell'identificativo che risulta nelle prime formalità, ovvero dalla bonifica della part. 6110 sub.14 (medesimo foglio).

La planimetria catastale (estratta per la consulenza il 12.09.2019) è stata presentata il 23.08.1994, relativa ad immobile in corso di costruzione, variazione per DIVISIONE - FUSIONE - AMPLIAMENTO (n.5331.1/1994). Risulta l'ultima planimetria in atti.



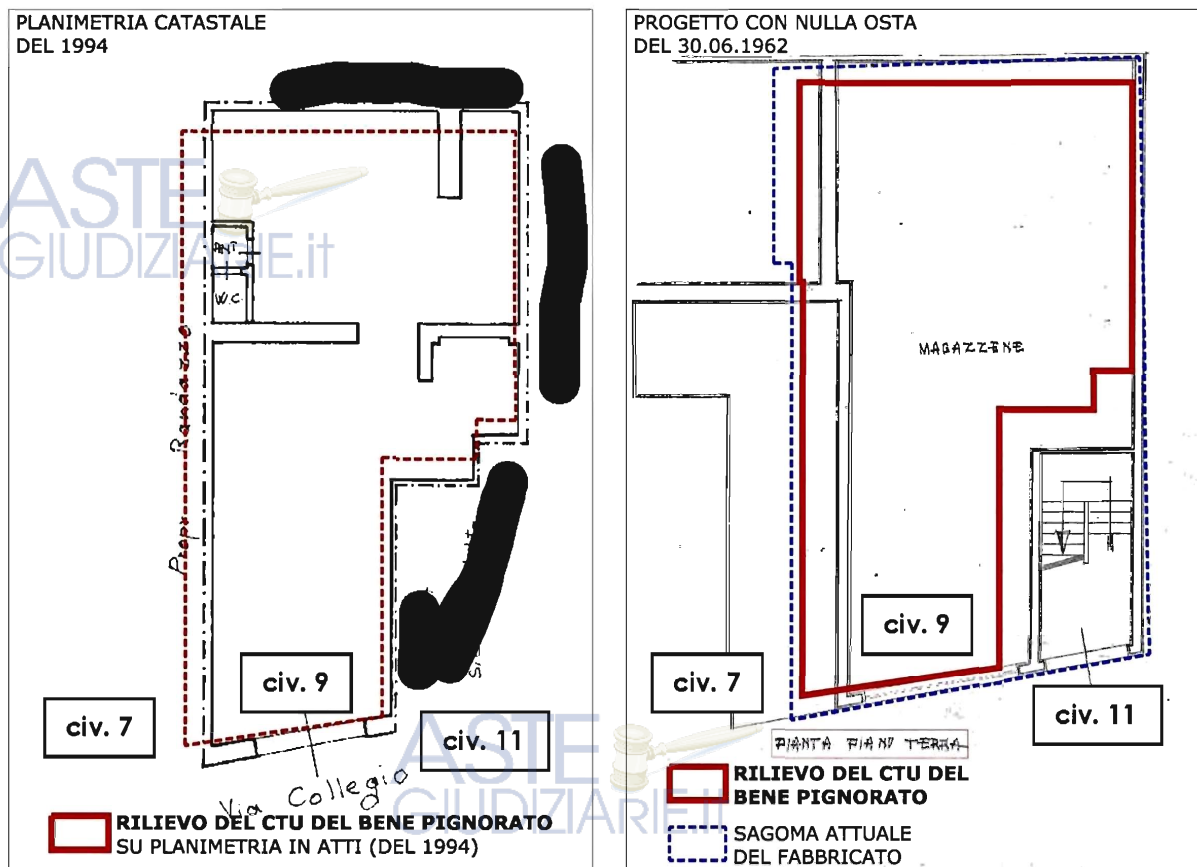
L'immobile confina ad est con la Via Collegio, a nord con l'androne del civico 11, proprietà di terzi, ad ovest e sud con altre ditte.

Il bene pignorato (civico 9), insieme all'immobile a cui si accede dal civico 11 e alla casa di vecchia costruzione con annesso cortile (a cui si accede dal civico 7), originariamente facevano parte di un unico caseggiato.

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono coerenti con quelli emergenti dai certificati in atti in termini di identificativo catastale e confini, ma non rispetto alla planimetria catastale. Quest'ultima non coincide perfettamente con lo stato dei luoghi e



con il progetto autorizzato. Si presenta ampliata sul confine sud, apparentemente a svantaggio del bene confinante, cui si accede dal civico 7.



Come appreso da uno degli atti di provenienza, i due beni (di cui al confine non rispondente) appartenevano ad un unico caseggiato e costituivano un'unica proprietà, in quota 1/1 della madre di parte debitrice. Ella, con la scrittura di un solo atto, nel 1987 donò: ad una figlia l'immobile con ingresso dal civico 7 e al nipote, per parte dell'altra figlia (debitrice) il fabbricato con ingressi dai civici 9 e 11. Nell'atto di donazione si legge che entrambi i beni le erano pervenuti nel 1957. Nello stesso atto si definisce "di vecchia costruzione" il bene con ingresso dal civico 7, lasciando intendere che esistesse già prima

della costruzione dell'immobile oggi pignorato. Si legge anche dell'esistenza di una porta al piano terra che metteva in comunicazione i due beni. Sulla base di questi contenuti, si interpreta che la costruzione più recente, cui appartiene l'immobile pignorato, non può avere occupato un'area già edificata.

È ammissibile ritenere che la divergenza nella larghezza dell'immobile derivi da errori di rilievo all'epoca della presentazione del progetto che ottenne il Nulla Osta nel 1962 e, di conseguenza, di rappresentazione della planimetria presentata in Catasto.

Dalla descrizione si dirà nel dettaglio ai punti 2.g e 2.i (rispettivamente inerenti la materia catastale e la materia urbanistica).

Si allegano:

ALL.1 - visure catastali fg.60 part. 6110 sub. 14 (bonificata), part. 5658 sub.17, n.8 visure funzionali a comprendere proprietà e confini, planimetria catastale del bene pignorato, planimetria catastale del sub.18.

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono riportati correttamente.

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

Per accertare l'esatta provenienza del bene, almeno nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, è stata condotta una **ricerca a ritroso degli atti di provenienza**, chiedendone per ciascuno copia conforme **presso l'archivio notarile e verificandone la trascrizione** con un'ispezione ipotecaria sugli immobili.

La debitrice risulta proprietaria in quota 1/1 del bene pignorato. Non risultano, né dagli atti di provenienza, né dalla visura catastale, altri soggetti che possano esercitare diritti sul bene.

La debitrice ha ricevuto il bene in donazione dal figlio, con atto redatto dal Dott. Fabrizio Grassi, Notaio in Trecastagni (CT), in data 3 ottobre 2001, Rep. 88051 Racc. 25955, trascritto il 5 ottobre 2001, Registro Particolare 27700, Registro Generale 36452.

L'immobile era pervenuto al donante per effetto di un altro Atto di Donazione, redatto dal Dott. Gaetano Dovì, Notaio in Paternò (CT), in data 26 agosto 1987, Rep. 44185, Racc. 10317, trascritto il 15 settembre 1987, Registro Particolare 26843, Registro Generale 34176.

Dall'atto del 1987 si apprende che l'edificio, di cui fa parte l'appartamento pignorato, è stato costruito giusto Nulla Osta rilasciato il 30.06.1962. La lettura dell'atto consente, quindi, di risalire all'epoca di costruzione ed avviare la ricerca dei titoli autorizzativi che lo riguardano, per accertarne la legittimità urbanistica.

Si allegano:

ALL.2 - Titoli di provenienza citati (n .2) in ordine cronologico



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*

Alla luce delle ricerche condotte si è **verificata la continuità delle trascrizioni** anche oltre il ventennio antecedente il pignoramento. Si producono, come detto al punto precedente, gli atti e le trascrizioni in allegato alla relazione.

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*


Non risulta documentazione mancante.

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*



Tra i documenti prodotti da parte creditrice, è presente anche relazione notarile.

Si è comunque eseguita un'ispezione ipotecaria, sia sull'immobile che per soggetto, ovvero con riferimento a tutti i soggetti proprietari che si sono avvicendati nell'ultimo ventennio. Dallo studio incrociato della certificazione notarile, dell'ispezione per immobile e di quella per soggetto, **risultano** le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione del 25.01.2005 - Registro Particolare 1314, Registro Generale 5209, Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI, Rep. 207968/2003 del 3.12.2004, Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.
- Iscrizione del 08.02.2007 - Registro Particolare 1972, Registro Generale 9451, Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI, Rep. 22092/1977 del 21.04.2006, Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.
- Iscrizione del 30.04.2010 - Registro Particolare 7868, Registro Generale 27032, Pubblico ufficiale Tribunale di Catania Sezione distaccata di Paternò, Rep. 107/2010 del 19.04.2010, Ipoteca legale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Crupi Salvatore, nato a Paternò il 18.04.1952.
- Iscrizione del 03.03.2011 - Registro Particolare 1653, Registro Generale 11707, Pubblico ufficiale Tribunale di Catania Sezione distaccata di Paternò, Rep. 274 del 29.12.2010, Ipoteca legale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni.
- Trascrizione del 27.06.2013 - Registro Particolare 29682, Registro Generale 36241, Pubblico ufficiale Tribunale di Catania, Rep. 2111/2013 del 08.04.2013, Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili 

- Iscrizione del 03.04.2017 - Registro Particolare 1676, Registro Generale 11748, Pubblico ufficiale Tribunale di Catania Sezione distaccata di Paternò, Rep. 197 del 21.09.2010, Ipoteca legale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Credito Etneo Banca di Credito Cooperativo, Società Cooperativa a responsabilità limitata.
- Trascrizione del 21.07.2017 - Registro Particolare 20763, Registro Generale 27322, Pubblico ufficiale Tribunale di Catania Sezione distaccata di Paternò, Rep. 7765 del 06.07.2017, Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Credito Etneo Banca di Credito Cooperativo, Società Cooperativa a responsabilità limitata.

Si allegano:

ALL.3 - le visure ipotecarie estratte dal perito.

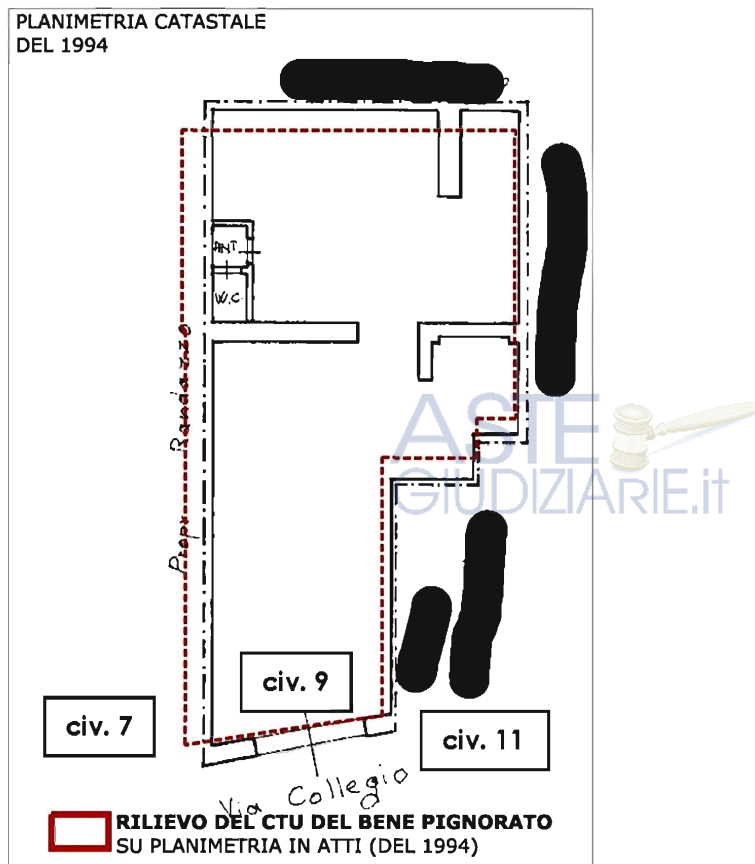
g. *Provveda alla **identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario*

L'immobile è censito nel fg. **60** part. **5658** sub. **17**, categoria C/3, classe 2, consistenza 100 mq, superficie catastale di 115 mq, rendita 377,01 euro. L'identificativo catastale deriva dalla bonifica dell'identificativo che risulta nelle prime formalità, ovvero dalla bonifica della part. 6110 sub.14 (medesimo foglio). I dati riportati in atti sono corretti.

La planimetria catastale (estratta per la consulenza il 12.09.2019) è stata presentata il 23.08.1994. Risulta l'ultima planimetria in atti.

Quest'ultima non coincide perfettamente con lo stato dei luoghi. Si presenta ampliata sul confine sud, apparentemente a svantaggio del bene confinante, cui si accede dal civico 7.

L'immagine che segue sovrappone il perimetro interno, rilevato in corso di operazioni peritali, sulla planimetria catastale.



La lettura dall'atto di donazione del 26.08.1987, Notaio Dovì, Rep. 44185, Racc. 10317, ha condotto alla seguente interpretazione:

- nel 1987 erano già esistenti sia la casa al civico n. 7 che la casa ai civici nn. 9-11;

- nel medesimo atto, la casa al civico n. 7 viene definita "di vecchia costruzione" e viene descritta nella sua distribuzione interna, organizzata tra piano terra e piano primo;
- sempre nello stesso atto, la casa sita in via Collegio ai civici nn. 9-11 viene rappresentata, invece, "in corso di costruzione, composta dalle strutture portanti in cemento armato a pianterreno e dai tamponamenti esterni; e dalle strutture portanti in cemento armato (pilastri, travi e solaio) a primo piano".

La descrizione riportata nell'atto di donazione porta a comprendere che **il bene pignorato fu costruito, sul confine sud, accanto ad una casa già esistente, "di vecchia costruzione". Non poteva quindi occupare una superficie già edificata. Si conclude che la divergenza nella sagoma tra rilievo e planimetria catastale derivi da mero errore di rappresentazione che non inficia la trasferibilità del bene. Non si potrà, invece, chiedere il cambio d'uso da Laboratorio ad Abitazione.**

Si ritiene che la correzione della planimetria possa essere presentata anche dopo il trasferimento del bene.

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

Non occorre chiedere certificato di destinazione urbanistica, perché l'immobile è un fabbricato in area urbana di edilizia consolidata.

*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*



L'intero stabile, civici nn. 9-11, fu realizzato in virtù del progetto che ottenne Nulla Osta per l'esecuzione dei Lavori Edili il 30.06.1962.

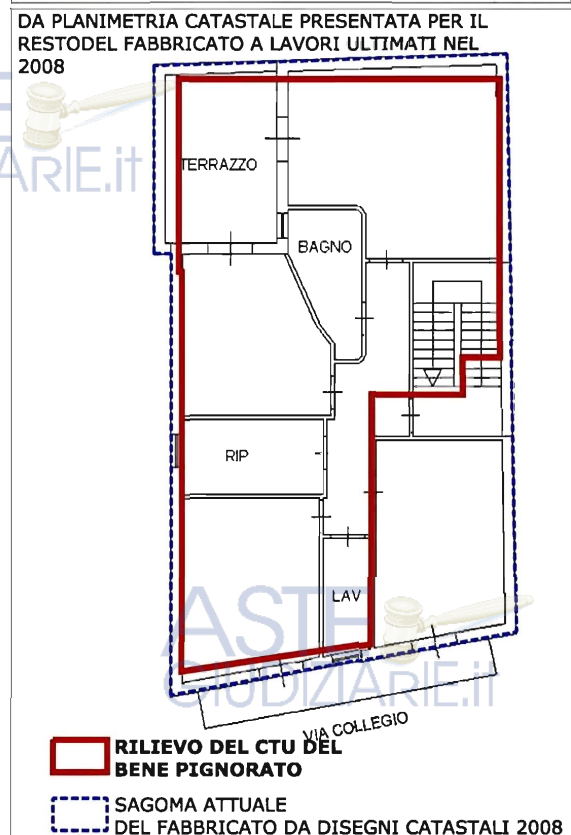
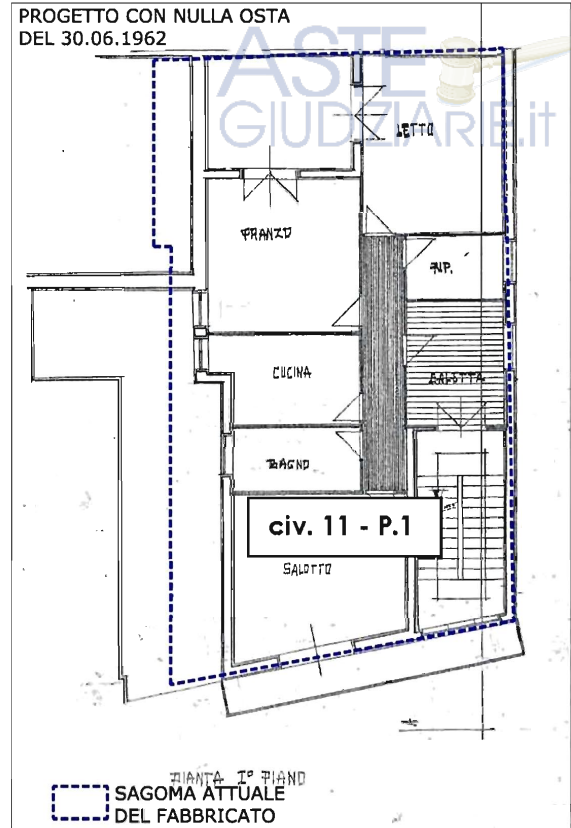
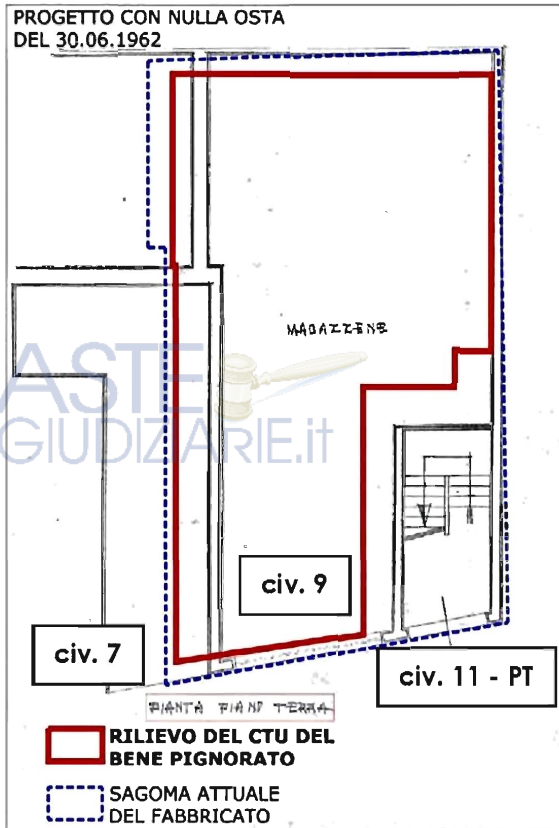
Nel 1987 l'intera struttura portante (pilastri, travi e solai) era già realizzata e il piano terra era già chiuso dai tamponamenti esterni.

Così come rilevato per la rappresentazione catastale, sovrapponendo il medesimo rilievo, eseguito in corso di operazioni peritali, con il progetto che ottenne il Nulla Osta del 1962, si evidenzia che nella realtà esiste tra le pareti perimetrali Nord e Sud una distanza maggiore di quella raffigurata nel progetto. Si precisa che all'epoca, per ottenere il Nulla Osta, non si presentavano disegni quotati.

A conferma che le misure rilevate sono corrette, si mostra che esse sono perfettamente coerenti con la planimetria del bene che ha ingresso dal civico 11 e che riproduce l'intera sagoma del fabbricato. Si tratta di una planimetria casualmente presentata in Catasto il 13 settembre del 2019.

Per le ragioni già espresse al punto g. della presente relazione, si ritiene che il piano terra non possa avere ingombrato il bene vicino e, quindi, che sia da ritenersi conforme (limitatamente alla sagoma) al progetto autorizzato.





Non è coerente con l'autorizzazione, invece, l'attuale destinazione d'uso. Il bene è censito in Catasto Fabbricati come Laboratorio di Arti e Mestieri, nel 1962 ne era stata autorizzata la destinazione di Magazzino. In progetto era rappresentato come ambiente unico, senza servizi igienici né pareti divisorie interne, né luci sulle pareti laterali.

Oggi è utilizzato come alloggio. Nel cambio d'uso non ha subito trasformazioni rilevanti. È stato adattato per essere abitato, con la realizzazione di qualche parete in cartongesso, la realizzazione di un bagno, la creazione degli impianti idrico e di scarico per zona cottura e lavanderia. Questa destinazione non può essere sanata per le caratteristiche intrinseche del bene.

Il bagno può essere sanato nelle more di spostare il tubo della doccia sulla parete interna, per garantire la distanza di un metro dal fabbricato attiguo. Per le stesse ragioni, non potranno mantenersi attivi i tubi di adduzione e scarico della lavatrice posizionata nel sottoscala.

Le luci sulla parete sud, con altezza del lato inferiore superiore ai due metri e mezzo, potranno essere regolarizzate se verranno dotate di inferriate, in ottemperanza all'art. 901 del Codice Civile.

Si allega:

ALL.4 - Nulla Osta per l'esecuzione dei Lavori Edili il 30.06.12 con relativi elaborati.

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

Non sono stati commessi abusi sull'immobile pignorato. Risulta regolarmente autorizzato urbanisticamente. **Si stima un costo di regolarizzazione di 8.000 euro tra opere edili e costo delle pratiche.**

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 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi

Non esiste sanatoria pendente sull'immobile. Si potranno sanare con una SCIA la realizzazione del bagno, assente nel progetto del 1962, e le finestre alte sul confine sud, dal momento che non costituiscono servitù di veduta, nelle more di dotarle di grate di sicurezza per ottemperare all'art. 901 del codice civile.

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

L'immobile non è abusivo.

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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Lo stabile, in cui si inserisce il bene pignorato, è composto da sole due unità:

- il bene pignorato che occupa l'intero piano terra, se si esclude il vano scala di ingresso alla seconda unità;
- l'unità con ingresso dal civico 11, che comprende piano primo e piano secondo.

Le due unità non hanno superfici in comune, né interne né esterne. Non ci sono spese ordinarie condominiali, né risulta che sia stato assunto l'impegno di eseguire lavori di manutenzione alle facciate.

Non è un bene che abbia attitudine edificatoria o su cui gravino vincoli di carattere storico-artistico.

Si può concludere che il bene sia libero da formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

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

Non risulta vi siano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

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

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

p. Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione perché non vi sono spazi comuni, né interni né esterni.

q. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio

L'immobile pignorato è occupato ed abitato dalla figlia della debitrice e dalla nipote minorenni. Il godimento è regolato da Contratto di Anticresi controfirmato il 23.04.2010 e registrato giorno 11.05.2010 della durata di cinque anni con rinnovo tacito di anno in anno.

Si allega:

ALL.5 - Contratto di anticresi

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*

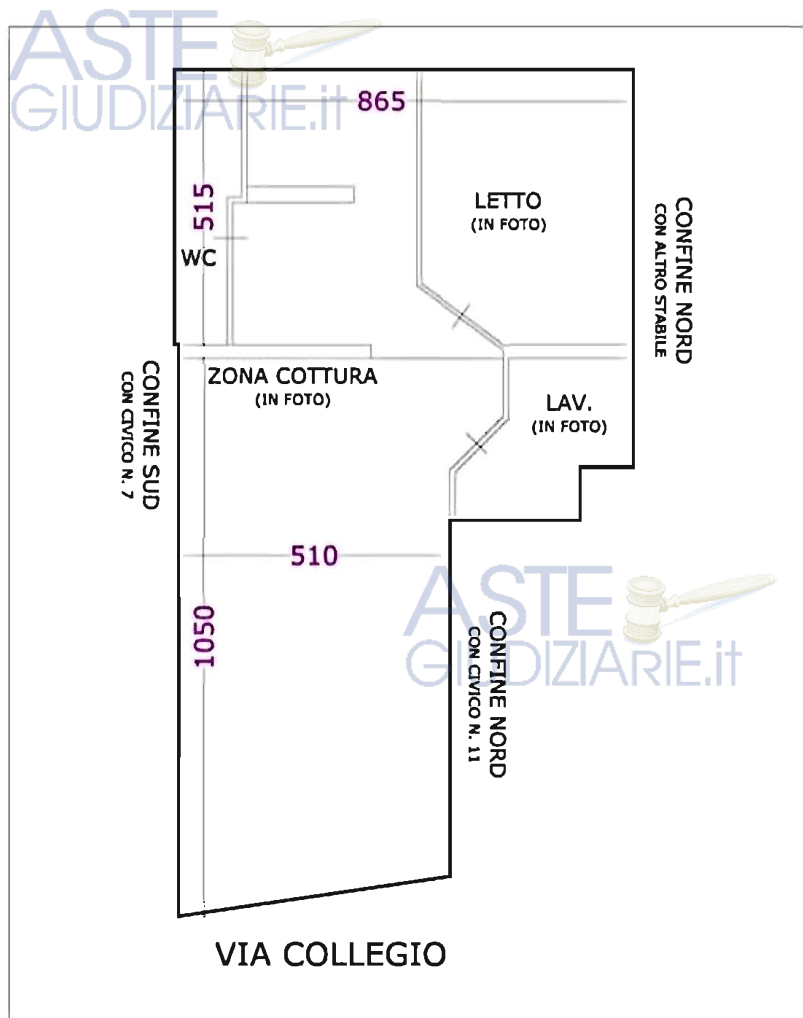
La procedura esecutiva riguarda un unico bene immobiliare, utilizzabile immediatamente come Laboratorio di Arti e Mestieri, ma convertibile in magazzino o in garage.

L'immobile è ben tenuto. La pavimentazione è in ceramica o in gres, in buone condizioni. Il bagno è nuovo, completo di doccia, sanitari e lavabo (mediocre la condizione della rubinetteria). **Tuttavia, si dovrà intervenire sul bagno per i tubi della doccia sulla parete interna, al fine di garantire la distanza di un metro dal muro di confine.** Le pareti sono tinteggiate. In alcuni punti, si evidenzia sulle pareti lo sgretolamento degli intonaci prodotto dall'umidità di risalita o da infiltrazioni in corrispondenza delle finestre lato sud. È probabile che il fenomeno di umidità di risalita sia diffuso giacché è stata realizzata una controparete, ove possibile, che appare come un lambri.

La superficie interna complessiva misura 108 mq. L'altezza utile interna misura 3,95 metri nella parte davanti, 3,70 metri nella porzione sul retro.

La luce entra dalla via Collegio, infisso in ferro verniciato e vetri sabbiati, e dalle aperture sulla parete sud, rivolte verso il lastrico che copre il civico n. 7.

Di seguito il rilievo della planimetria dell'immobile e alcune foto degli interni.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



s. Determini il **valore 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)

La superficie dell'immobile, effettiva e commerciale, misura 108 mq.

La consultazione della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ha dimostrato che il mercato è in una fase di crescita dei prezzi. La tabella che segue riassume i valori minimo e massimi riportati dall'OMI per la tipologia di Laboratori nell'area territoriale in cui ricade il bene.

Periodo OMI	Centro storico	
	Valore minimo [Laboratori]	Valore massimo [Laboratori]
2°sem. 2018	550	950
1°sem. 2018	550	950
2°sem. 2017	520	800
1°sem. 2017	520	800

Dati ricopiati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate di Catania

Come procedimento di stima è stato applicato il *Market Comparison Approach*, o metodo del confronto di mercato. La ricerca di compravendite su immobili analoghi è stata eseguita con il supporto dell'applicativo "*Comparabilitalia.it*", che mette a sistema i dati catastali dell'Agenzia del Territorio con la Banca dati della Conservatoria. La ricerca,

condotta a partire dal giorno 01.01.2018 fino al 15.9.2019, ha rivelato che, nell'arco di tempo indicato, sono stati trascritti n. 3 atti per il trasferimento di immobili in categoria catastale C/3, ma solo uno di compravendita (si tratta delle sole trascrizioni di cui è disponibile in formato elettronico il titolo).

L'atto di compravendita estratto riguarda un compendio costituito da casa terrana, cat. A/5, con superficie catastale di 21 mq, e deposito artigianale di pertinenza, cat. C/3, di superficie 51 mq. Il compendio di cui nel titolo viene venduto al prezzo di 20.000 euro, ovvero 280 euro/mq.

Avendo trovato un solo atto e non essendone note le condizioni interne, non lo si assume come comparabile.

La valutazione viene condotta, quindi, attraverso il mercato degli annunci che, grazie alla documentazione fotografica allegata, consente di selezionare immobili analoghi, non solo per caratteristiche estrinseche (posizione, contesto, servizi ecc.) e per tipologia edilizia del fabbricato cui appartengono, ma anche per condizioni interne.

Segue una tabella che riassume gli annunci, con indirizzo, prezzo richiesto e superficie commerciale. Avendo selezionato solo annunci di immobili analoghi anche per condizioni e finiture, l'unica caratteristica che varia è la superficie.

	Indirizzo	Prezzo [Euro]	Sup. commerciale [mq]	Piano	Prezzo unitario [€/mq]
a	Via Verginelle angolo Via Nazario Sauro	49.000	80	Terra	612
b	Via Bellini	70.000	100	Terra	700

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per determinare il prezzo marginale della superficie, si divide il prezzo di ciascun comparabile per la rispettiva superficie commerciale; tra i valori ottenuti, come prezzo marginale della superficie, si assume il minore, ovvero **612 euro/mq.**

COMPARABILI	Via Verginelle	Via Bellini
Prezzo vendita	49.000	70.000
Superficie	$(108 - 80) \times 612€ = 17.136$	$(108 - 100) \times 612€ = 4.896$
Prezzo corretto del bene da valutare	66.136	74.896

Il test di verifica dei prezzi corretti, basato sulla divergenza percentuale assoluta, ha condotto ad una divergenza del 13%, ritenuta sufficiente.

Dal mercato degli annunci, calcolando la media dei valori di cui sopra si ha

$$(66.136 + 74.896) / 2 \approx 70.000 \text{ euro}$$

ma trattandosi di annunci, sul valore determinato si applica una riduzione del 20% per tenere conto dell'incidenza che avrebbe una trattativa, giungendo ad un valore di 56.000 euro.

Per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi, si applica un'ulteriore riduzione del 15% ottenendo il seguente valore

$$85\% \text{ di } 56.000 \text{ euro} \approx 47.600 \text{ euro}$$

Al valore determinato vanno sottratti i costi per regolarizzare bagno e finestre, al fine di sanare gli abusi, stimati in circa 8.000 euro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La valutazione conduce ad un prezzo ultimo con cui immettere il bene nel mercato delle aste di 40.000 euro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

f. *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*

Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, si è considerata una riduzione del 15% sul valore stimato, giungendo ad una valutazione ultima di

40.000 euro

u. *Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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*

Oggetto del pignoramento è solo immobile, quindi si procederà in unico lotto.

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

Si allegano alla relazione **21 foto**.

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

L'immobile pignorato è proprietà intera della debitrice.

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.

Non ricorre la circostanza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si allegano:



ALL.1 - visure catastali fg.60 part. 6110 sub. 14 (bonificata), part. 5658 sub.17, n.8 visure funzionali a comprendere proprietà e confini, planimetria catastale del bene pignorato

ALL.2 - Titoli di provenienza citati (n .2) in ordine cronologico

ALL.3 - le visure ipotecarie estratte dal perito

ALL.4 - Nulla Osta per l'esecuzione dei Lavori Edili il 30.06.12 con relativi elaborati

ALL.5 - Contratto di anticresi

ALL.6 - Atto di acquisto di immobili compravenduto, possibile comparabile

ALL.7 - Verbale di sopralluogo

ALL.8 - Documentazione fotografica

Catania, 16 settembre 2019

Ing. Valentina Bruno

