



**TRIBUNALE DI CATANIA**



**SEZIONE SESTA CIVILE**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



N. 949/2019 Reg. Gen. Esec. Imm.



G.E.: Dott.ssa Venera Fazio



C.T.U.: dott. arch. Luisa Coco



## SESTA SEZIONE CIVILE

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILI

*Proc. N. 949/2019**Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Venera Fazio*

## INDICE

1.	<i>PREMESSE ED INCARICO</i>	<i>pag. 4</i>
2.	<i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</i>	<i>pag. 9</i>
3.	<i>RISPOSTA AI QUESITI</i>	<i>pag.10</i>
3.1.	<i>a. Identifichi esattamente i beni pignorati</i>	<i>pag.10</i>
3.2.	<i>b. Verifichi la correttezza dei dati ...</i>	<i>pag.11</i>
3.3.	<i>c. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore</i>	<i>pag.13</i>
3.4.	<i>d. Accerti l'esatta provenienza del bene;</i>	<i>pag.13</i>
3.5.	<i>e. Segnali l'impossibilità di procedere;</i>	<i>pag.13</i>
3.6.	<i>f. Accerti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;</i>	<i>pag.14</i>
3.7.	<i>g. Accerti l'identificazione catastale;</i>	<i>pag.15</i>
3.8.	<i>h. Indichi ...la destinazione del bene prevista ...</i>	<i>pag.15</i>
3.9.	<i>i. Verifichi la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico</i>	<i>pag.15</i>
3.10.	<i>j. Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria</i>	<i>pag.15</i>
3.11.	<i>k. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o ...</i>	<i>pag.17</i>
3.12.	<i>l. Individui i beni;</i>	<i>pag.17</i>
3.12.1	<i>Descrizione del contesto in cui sorge l'immobile</i>	<i>pag.17</i>



3.12.2 *Individuazione del bene*

*pag.18*

3.12.3. *Stato di conservazione*

*pag.19*

3.12.4 *Caratteristiche strutturali ed interne del bene pignorato*

*pag.19*

3.13. *m. Determini il valore di ciascun immobile*

*pag.20*

3.13.1. *Valutazione per comparazione*

*pag.20*

3.13.2 *Valutazione per capitalizzazione del reddito*

*pag.25*

3.13.3 *Confronto fra i due metodi utilizzati*

*pag.27*

3.13.4 *Più probabile valore di mercato*

*pag.28*

3.14 *n.: Indichi ... vendita in unico lotto o in ...*

*pag.29*

3.15. *p: Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, ...*

*pag.29*

3.16. *q: nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in ...*

*pag.29*

4. *CONCLUSIONI*

*pag.29*



**1. PREMESSE ED INCARICO**

Con decreto di nomina del 08.03.2022 il G. E. dott.ssa Venera Fazio, nominava la sottoscritta dott. arch. Luisa Coco, iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Catania al n. 982 e studio in Catania, via Galermo, 143, esperto nel procedimento di cui in epigrafe; col medesimo decreto, il Giudice esonerava l'esperto dal comparire in cancelleria, autorizzando il deposito telematico del verbale di giuramento. Giuramento avvenuto telematicamente in data 19 marzo 2022.

Il Giudice nel mandato concedeva gg 120 dal giuramento, oltre ulteriori proroghe richieste ed autorizzate, per il deposito della consulenza.

Di seguito si elenca il mandato conferito:

*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 nel 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 del titolo di proprietà), 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 nè la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d. **accerti l'esatta provenienza del bene**, 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. **accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicando 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 estremamente necessario;

h. **Indichi** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, **la destinazione del bene 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 autorizzativo, 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 verifichi 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. 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° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46c 5 DPR 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili o condonabili ai sensi del DL 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli onere concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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 dello stesso in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

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

l. **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 e i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui esse si trovino, le caratteristiche e le destinazioni 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 comune, 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, l'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 alle vigenti normative e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;**

m. **determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto dell'eventuale sanatoria; 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;**

n. **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;**

o. **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;**

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

q. **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 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 CTU dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all’apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all’intero o quando si dovessero costituire 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.*

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

A seguito dell’acquisizione del fascicolo telematico della procedura, effettuato un attento esame dello stesso, si è proceduto, in data 30-04-2022, ad inviare A.R. n. 145511335700 all’esecutata, regolarmente da questa ricevuta, e PEC ai procuratori delle parti, ove veniva comunicata la data del 26.05.2022 per il primo accesso agli immobili oggetto di pignoramento. *(vedasi all. n. 1);*

Alla data ed ora stabilita la scrivente è stata ricevuta dalla figlia della debitrice esecutata, come da questa dichiarato in sede di sopralluogo, riconosciuta a mezzo di carta d’identità i cui estremi sono riportati nel verbale.

Si è quindi proceduto alla ricognizione visiva, al rilievo metrico dell'immobile, poiché la distribuzione degli spazi interni è diversa da quella catastale, e al rilievo fotografico, si sono inoltre presi appunti su fogli a parte.

Alle ore 17:30 circa le operazioni venivano concluse con la redazione del verbale, che si allega alla presente, (vedasi all. n. 2).

Il CTU ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, il comune di Catania, il notaio Fiorito e l'archivio notarile del distretto di Catania le copie degli atti necessari all'esperimento del mandato.

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

### **3. RISPOSTE AI QUESITI**

#### **3.1 Quesito a: Identifichi esattamente i beni pignorati, ... dai certificati in atti;**

Dalla certificazione notarile, attestante le risultanze delle visure catastali, e dei registri immobiliari si evince che il bene pignorato è il seguente:

#### **IMMOBILE:**

Appartamento sito in piazza Eroi d'Ungheria n.18, scala B, Catania, censito al N.C.F. fg. 27, p.lla 47, sub. 10, classe A/2, consistenza 6 vani, superficie totale mq 149, totale escluse le aree scoperte mq 141, rendita catastale €.480,30; composto da quattro vani ed accessori, in piena proprietà della debitrice esecutata;

#### **Confini:**

a Nord : con area condominiale prospiciente su via Evangelista Torricelli;

ad Est : con area condominiale;

a Sud : con area condominiale ed altra ditta;

ad Ovest : con altra ditta, corpo scala ed ascensore condominiali;

Salvi altri più veri e precisi confini.

Lo stato dei luoghi verificato durante le operazioni peritali ha permesso di appurare che vi sono delle difformità, tra quanto ispezionato e quanto rappresentato sia nella

planimetria catastale che nell'elaborato progettuale in seno alla licenza edilizia n.732

del 28.12.1971.

Ed in particolare:

- l'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia presenta una distribuzione degli spazi interni assai diversa da quella visionata dalla scrivente, inoltre sono state realizzate due verande sui balconi esposti a Nord e a Sud. In particolare la porzione di terrazzo lato Sud su cui insiste la veranda di fatto è parte integrante di un bagno dell'appartamento. Ne deriva che è stata aumentata la cubatura dell'immobile.

**3.2 Quesito b: Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ...;**

Dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione è emerso che:

- L'immobile di proprietà della debitrice esecutata, sito nel comune di Catania, piazza Eroi d'Ungheria n.18 scala B, è stato oggetto del mutuo stipulato in data 21.03.2007 rep 435542/16342, iscritto presso la conservatoria dei registri di Catania.

- A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento

- In data 20/04/2007 ai numeri 29486/4322 di atto integrativo di contratto di mutuo di credito la banca Monte dei Paschi di Siena Spa ha concesso a XXXXXXXXXX



e XXXXXXXXXXXX mutuo di euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) e detta somma è stata consegnata ai mutuatari con mandato e messo sulle casse della banca mutuante contenente l'ordine di versare detta somma: - che i mutuatari hanno riconsegnato l'intera somma mutuata perché venisse costituita in deposito cauzionale infruttifero presso la banca stessa e tale circostanza risulta dalla documentazione interna bancaria, che con atto da me rogato in data 21 marzo 2007 registrato in Catania il 28 marzo 2007 al numero 5374/, a garanzia della restituzione della somma data a mutuo e degli interessi degli accessori di tutt'altro dovuto indipendenza del mutuo XXXXXXXXXXXX ha concesso alla banca Monte dei Paschi di Siena spa ipoteca per Euro 300.000 sull'immobile di sua esclusiva proprietà sito in Catania piazzero ed Ungheria numero 18, composto da quattro vani accessori confinante con proprietà di Castro Pietro, proprietà Romana, vano scala e area su cortile condominiale e riportata al catasto fabbricati al foglio 27 parte 47 sub 10 - che detta ipoteca è stata validamente scritta il 28 marzo 2007 ai nn. 2263/56276; che indetto atto è intervenuto quale parte mutuataria solo XXXXXXXXXXXX e non anche il mutuatario XXXXXXXXXXXX; Ciò premesso ad integrazione del suddetto atto da me erogato il 21 marzo 2007 i componenti hanno precisato quanto segue: la banca Monte dei Paschi di Siena Spa, come in atto rappresentata, ha consentito di mutare ai signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX che hanno accettato e confermato tale accettazione convincono della solidarietà e della indivisibilità per i propri successori ad aventi causa la somma di euro 150.000 all'interesse del 4,944% nominale anno, e pertanto entrambi i mutuatari rilasciano con il presente atto quietanza, da avere un unico e medesimo effetto con



quello già rilasciato al cassiere della banca mutuante, riconoscendo di aver ricevuto l'intera importo mutuato. Fermi e validi gli obblighi assunti e garanzie date da XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX accetta e fa proprio tutte le altre pattuizioni contenute nel succitato atto di mutuo del 21 marzo 2007 agli art. 7,8,9,10 e 11 che qui si intendono riportati e trascritti

**3.3 Quesito c: verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato...;**

Il bene oggetto della presente stima è di proprietà della debitrice esecutata (*Vedasi All.4*).

Come risulta dal Certificato Anagrafico di Stato civile rilasciato dal Comune di Catania in data 02 agosto 2022 la debitrice esecutata all'epoca dell'acquisto del bene pignorato (2007) era sposata in regime di separazione dei beni. In data 07.12.2021 il matrimonio si è concluso. In data 20.05.2022 la debitrice ha contratto nuovo matrimonio ed in questo caso è in regime di comunione dei beni, (*Vedasi All.7*).

**3.4 Quesito d: accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento ...;**

L'immobile è pervenuto in capo alla debitrice esecutata giusto atto di compravendita rogato in data 21.03.2007 dal notaio Adriana Fiorito di Catania, repertorio n. 435541 e raccolta n. 16341. Quanto acquistato dalla debitrice esecutata era pervenuto alla precedente proprietaria per atto a rogito notaio Michele Guzzardi di Adrano in data 23.11.1998 ; (*Vedasi All.4*).

**3.5 Quesito e: segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere**

Lo stato dei luoghi ispezionato è assai diverso da quello catastale e da quello depositato presso gli Enti preposti. Trattasi di una diversa distribuzione interna e la realizzazione di due verande su due dei tre terrazzi a disposizione dell'appartamento.

Null'altro vi è da segnalare.

### **3.6 Quesito f: accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni ...:**

Alla data del 02.08.2023 sul bene pignorato gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni, (Vedasi all. 4):

**IMMOBILE** censito al N.C.F. di Catania fg. 24 p.lla 47 sub. 10

**TRASCRIZIONE** del 07/02/2020 - Registro Particolare 3545 Registro Generale 7457

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 10875 del 15/11/2019 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili;

**ANNOTAZIONE** del 20/04/2007 - Registro Particolare 4322 Registro Generale

29486 Pubblico ufficiale Fiorito Adriana Repertorio 435896 del 16/04/2007

Annotazione a Iscrizione - Atto Integrativo di contratto di mutuo di credito fondiario;

**ISCRIZIONE** del 28/03/2007 - Registro Particolare 6276 Registro Generale 22635

Pubblico ufficiale Fiorito Adriana Repertorio 435542/16342 del 21/03/2007 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

**TRASCRIZIONE** del 28/03/2007 - Registro Particolare 12801 Registro Generale

22634 Pubblico ufficiale Fiorito Adriana Repertorio 435541/16341 del 21/03/2007 atto

tra vivi – compravendita;

**ISCRIZIONE** del 25/11/1998 - Registro Particolare 4811 Registro Generale 35833

Pubblico ufficiale Guzzardi Michele Repertorio 144408 del 23/11/1998 ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Annotazione n. 5053 del 17/05/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE);

**TRASCRIZIONE** del 25/11/1998 - Registro Particolare 27595 Registro Generale 35829 Pubblico ufficiale Guzzardi Michele Repertorio 144407 del 23/11/1998 atto tra vivi – compravendita.

**3.7 Quesito g: provveda alla identificazione catastale dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ...;**

*Dati catastali:*

Appartamento sito in piazza Eroi d'Ungheria n.18, Catania, censito al N.C.F. fg. 27, p.lla 47, sub. 10, classe A/2, consistenza 6 vani, superficie totale mq 149, totale escluse le aree scoperte mq 141, rendita catastale €.480,30; composto da quattro vani ed accessori, in piena proprietà della debitrice esecutata;

**3.8 Quesito h: Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**

**3.9 Quesito i: accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, ...;**

**3.10. Quesito j: Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria...;**

Di seguito la risposta ai tre quesiti su esposti.

Dopo una lunga ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Catania si è appurato che il fabbricato su cui insistono gli immobili oggetto della presente non è stato

realizzato in conformità al progetto approvato con licenza edilizia n. 732 rilasciata dal comune di Catania il 28.12.1971, così come si evince dagli atti di compravendita, ma giusto provvedimento del 30.06 1972 n°258.

Solo ai fini di una migliore lettura della documentazione urbanistica reperita si riporta quanto segue:

in data 01.04.1972 con provv. 142 e prot. 7258 del 22.05.1972 la licenza 732 del 1971 fu revocata, perché si riscontrò una difformità nell'elaborato relativo alla planimetria generale, sulla quale era stata riportata la situazione viaria dell'area su cui doveva sorgere il complesso, in cui la larghezza stradale e la via Grasso era indicata in metri lineari 12 mentre nel verbale di assegno di linea e di livello la larghezza della strada predetta era indicata in metri 16 pertanto i grafici non rispondevano alle previsioni del PRG. In seguito alla maggiore larghezza della sede stradale prevista dal PRG diminuiva la superficie edificabile dai lotti U e Z e inoltre il ritiro degli edifici dai margini stradali avrebbe dovuto essere di metri 10 anziché 7,5.

In data 30.06 1972 con provvedimento n°258 veniva approvato il nuovo progetto per il quale è stata rilasciata abitabilità in data 23.06.1976.

Null'altro risulta depositato presso l'ufficio tecnico del Comune.

**La diversa distribuzione degli spazi e la realizzazione delle verande non è mai stata autorizzata dagli enti preposti.**

Le norme in materia urbanistica sanciscono che è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla Legge;



Trattandosi, nel caso in specie, di un procedimento di esecuzione immobiliare disposto dal Tribunale a seguito di pignoramento è possibile sanare alcuni abusi.

La sanabilità è prevista applicando l'art. 40 c. 6 della L.47/85 e s.m.i., nel caso in cui la data delle ragioni del credito per cui si interviene risale in epoca antecedente a:

17.03.1985 in applicazione della L. 47/85;

01/01/1995 in applicazione della L.724/94 art.39;

26/11/2003 in applicazione della L. 326/2003;

e comunque dopo aver verificato la doppia conformità, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla L.R. 16/2016 art.14.

Orbene, non potendosi applicare le sanatorie di cui sopra poiché il credito è successivo all'ultima sanatoria del 2003 è sempre possibile sanare alcuni degli abusi riscontrati.

Ed in particolare, sia la nuova distribuzione degli spazi interni, applicando l'art. 37 del DPR 380/2001, che la realizzazione delle due terrazze, art.20 della L.R.04/2003. Ciò che non è possibile sanare è l'ampliamento del bagno su porzione di balcone, quest'ultima superficie, infatti dev'essere ripristinata come da luoghi originari.

*(Vedasi documentazione urbanistica rilasciata dal Comune All. 5 e confronto tra planimetria catastale e rilievo dello stato di fatto)*

### **3.11 Quesito k: accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, ....**

Al momento l'immobile è utilizzato dalla figlia dall'esecutata come da questa dichiarato al momento del sopralluogo.

### **3.12 Quesito l: Elenchi ed individui i beni, ....;**

#### ***3.12.1 Descrizione del contesto in cui sorgono gli immobili***

L'immobile occupa porzione del piano secondo di un fabbricato realizzato su un lotto compreso tra la piazza Eroi d'Ungheria e via Evangelista Torricelli.

La tipologia architettonica del tessuto urbano su cui sorge il fabbricato è caratterizzata da edifici del tipo isolato a più elevazioni fuori terra, (vedasi All. 6 foto n.1).

L'area su cui sorge l'edificio è posta alla periferia Ovest del centro storico di Catania, è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da attività amministrative e commerciali di qualunque tipo. La piazza su cui sorge il complesso architettonico è posta a chiusura dei quattro viali catanesi (Italia, XX Settembre, Regina Margherita e Mario Rapisardi), che iniziano da piazza Europa e si concludono proprio con piazza Eroi d'Ungheria.

L'immobile è ubicato al piano terzo fuori terra, (c.d. 2° piano) dell'edificio che lo ospita,

Il fabbricato è composto da tre elevazioni fuori terra oltre un piano copertura adibito a tetto non abitabile ed un piano cantinato adibito a garage. Alle residenze si accede dal civico 18 di piazza Eroi D'Ungheria. Il complesso è composto da due edifici, quello che ospita l'immobile oggetto della presente è individuato quale scala B. (vedasi All. 6 foto n.1).

L'area comune è composta dal cortile condominiale, la corsia carrabile che porta ai garage, dall'androne e dal corpo scala, (vedasi All. 6 foto n. 2 e 3).

Il fabbricato possiede ascensore, garage e posti auto.

Nel pianerottolo condominiale del piano secondo, ovvero 3° fuori terra, insistono oltre l'immobile oggetto della presente altri tre appartamenti, (vedasi All. 6 foto n. 3).

### **3.12.2 Individuazione del bene**

L'immobile oggetto della presente stima, subalterno 10, gode di affacci Nord, Sud ed Est.

L'appartamento è composto da:

- un ingresso/soggiorno, (Vedasi All. 6 foto n.4);
- una grande cucina, (Vedasi All. 6 foto n.5);
- una lungo ed articolato corridoio che serve tutti gli ambienti dell'appartamento, ove sono presenti anche dei ripostigli, (Vedasi All. 6 foto n.6 e 7);
- una camera da letto con guardaroba, (Vedasi All. 6 foto n.8);
- due camere da letto, (Vedasi All. 6 foto n.9 e 11);
- un bagno con vasca, (Vedasi All. 6 foto n.10);
- un bagno con doccia, quest'ultima realizzata nella veranda, (Vedasi All. 6 foto n.12);
- una lavanderia realizzata in veranda, (Vedasi All. 6, foto 13);

**3.12.3. Stato di conservazione:** Il fabbricato si presenta in buone condizioni così come l'immobile oggetto della presente perizia.

**3.12.4 Caratteristiche strutturali ed interne del bene pignorato:** Il fabbricato è stato realizzato in c.a. e tompagni in laterizi.

Esso è rifinito in tutte le sue parti è risulta dotato di servizi igienici, di allacciamento alla rete idrica, metano ed elettrica.

L'immobile, oggetto di stima, ha destinazione d'uso residenziale e si presenta rifinito in tutte le sue parti.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa cm 300, una superficie lorda coperta di circa mq 130 e scoperta di circa mq 27, di quest'ultima circa mq 6,00 sono adibiti a veranda.

Il pavimento è in ceramica.

Le pareti interne sono trattate con pittura, mentre i soffitti sono trattati con tempera.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco con doppio vetro.

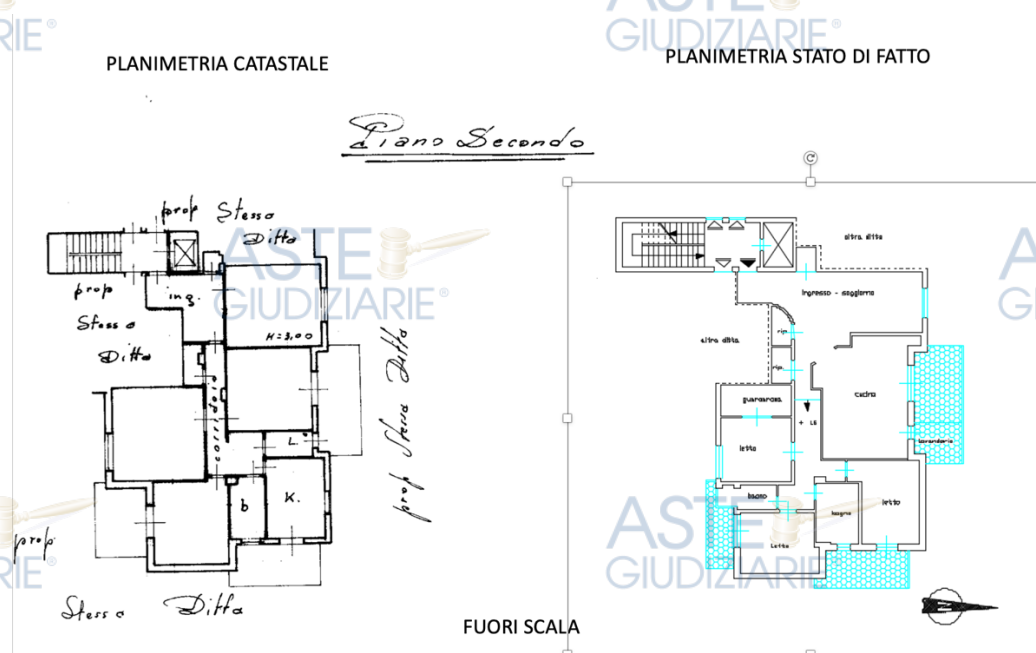
Le porte interne sono in legno con elemento in vetro satinato mentre quelle del guardaroba della camera padronale e di un ripostiglio sono interamente in vetro.

L'appartamento possiede impianto di riscaldamento e raffrescamento.

L'impianto elettrico è conforme al D.M. 37/08.

L'immobile non possiede né posto auto di pertinenza né garage.

Lo stato dei luoghi ispezionato durante le operazioni peritali non coincide con la planimetria catastale.



### **3.13. Quesito m: determini il valore di ciascun immobile ....**

Per poter giungere ad una valutazione più prossima al reale valore di mercato si ritiene di procedere con due diversi metodi di stima: valutazione per comparazione e valutazione per capitalizzazione del reddito.

Esaminiamo nel dettaglio i due metodi:

### **3.13.1. Valutazione per comparazione**

Con questo metodo si arriva alla determinazione di un valore unitario, solitamente a vano o a mq, per comparazione con i prezzi di compravendita di immobili con caratteristiche simili.

In una stima immobiliare si parte da una quotazione media unitaria commerciale "al nuovo" e applicando dei coefficienti di riduzione, in base all'esperienza del tecnico, si arriva a stabilire, con la maggiore approssimazione possibile, il valore dell'immobile.

$$V_{imm} = V_{nuovo} * K_t$$

$V_{imm}$  = valore immobile

$V_{nuovo}$  = valore immobile nuovo

$$K_t = K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_i$$

$K_i$  = coefficienti di riduzione

In particolare, da valori di mercato reali (cioè rilevati) si determina un valore di mercato probabile, modellato sulle caratteristiche del bene da stimare attraverso l'utilizzo di una serie di coefficienti correttivi; detti coefficienti, sono riportati in letteratura e sono desunti attraverso fonti dirette, elaborazioni comparate ed elaborazioni statistiche di dati eseguiti da Enti (ISTAT, Camere di Commercio, Università) ed altre autorevoli

società e studi professionali che trattano l'elaborazione di dati statistici ai fini dell'estimo.

La letteratura d'estimo definisce le categorie dei fattori estrinseci stabilendo che in essi rientrano, i caratteri del centro urbano...; i caratteri generali della zona...ecc; mentre sono classificati come fattori specifici ovvero intrinseci, perchè esclusivi dell'immobile, i seguenti parametri:

- tipologia edilizia del fabbricato...;
- finiture edilizie del fabbricato...;
- la vetustà;
- lo stato di conservazione;
- la consistenza del fabbricato;
- il livello del piano;
- gli affacci,...;
- l'eventuale interesse storico/artistico;
- altre caratteristiche specifiche;
- le servitù attive e passive...;
- la panoramicità, ecc;
- la conformità urbanistica, ecc

### **Caratteristiche estrinseche degli immobili**

L'immobile sorge nella periferia Ovest del nucleo storico della città di Catania, all'incrocio tra il viale Mario Rapisardi, arteria importante della città, e corso

Indipendenza. A pochi passi dalle grandi infrastrutture metropolitane cittadine (Circonvallazione, Tangenziale, Asse dei Servizi) e dall'ospedale Garibaldi Nesima.

La tipologia architettonica del tessuto urbano in cui sorge è caratterizzata da edifici prevalentemente isolati a più piani fuori terra, (vedasi All. 6 foto n.1).

L'area è ottimamente servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da attività commerciali e amministrative.

### **Caratteristiche intrinseche dell'immobile**

#### **Lotto Unico**

Considerando la difformità urbanistica riscontrata, vedasi paragrafi 3.8; 3.9 e 3.10 pagg. 15-16-17, si ritiene, alla fine della vendita, non presentare alcuna richiesta agli Enti preposti ma sarà cura del nuovo acquirente regolarizzare quanto dalla scrivente denunciato, così come indicato ai paragrafi 3.8; 3.9 e 3.10 pagg. 15-16 e 17.

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, perché è stato integralmente ristrutturato, mentre l'intero edificio è in buono stato.

L'edificio è servito da ascensore e da metano

L'appartamento possiede impianto di riscaldamento e di raffrescamento.

L'impianto elettrico è conforme al D.M. 37/08.

Le superfici opache non sembrano essere adeguatamente isolate, trattandosi di un edificio realizzato negli anni '70, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con doppi vetri.

Le caratteristiche su descritte incidono sul valore degli immobili, attraverso l'applicazione di coefficienti di adeguamento. Detti coefficienti vengono di volta in

volta *aggiustati* in virtù dell'esperienza che guida il perito estimatore e della sua discrezionalità, ovvero attraverso una sua personale valutazione empirica.

Alla luce delle su citate premesse la scrivente ritiene opportuno applicare dei coefficienti di deprezzamento dovuti prevalentemente alla mancanza di posto auto e/o garage. A ciò bisogna aggiungere i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica

Per tutto ciò su descritto si applicherà un coefficiente di deprezzamento pari al **15%**.

Per quel che concerne invece l'applicazione dei coefficienti inerenti la superficie commerciale, si è ragguagliata quest'ultima con quella dei vani principali, ovvero:

- i vani principali dell'immobile, (ad es. le camere, la cucina, i bagni, i disimpegni, i ripostigli, i saloni) sono considerati al 100% della superficie effettiva comprensiva dei muri perimetrali e divisori interni, nonché di eventuali scale interne di uso esclusivo;

- ai balconi è attribuito rispettivamente un coefficiente del 10% ;

- alle verande è attribuito rispettivamente un coefficiente del 50% ;

Per determinare il valore commerciale unitario medio di zona si è fatto riferimento ai dati statistici forniti dall'Agenzia dell'Entrate e relativi ai valori unitari massimo e minimo di compravendita di immobili aventi destinazione ed ubicazione simili agli immobili in esame; tali dati sono desunti dai vari uffici di conservatoria e catasto ed elaborati su scala provinciale, comunale e di zona.

Partendo dai dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate e riferiti a quotazione a metro quadrato in Catania, per immobili di tipo residenziale, (vedi tabella qui di seguito riportata).



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Periferica/S.LEONE RAPISARDI, P.ZZA RISORGIMENTO, P.ZZA E. DI UNGHERIA, CARACCIOLLO, INDIPENDENZA, XXXI MAGGIO, CIMITERO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 16

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1050	1550	L	3,4	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,3	3,4	L
Autorimesse	NORMALE	800	1200	L	3,2	4,8	L
Box	NORMALE	1000	1500	L	4	6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

e confrontandoli con i prezzi di mercato individuati dall'esperienza che guida il perito ad identificare dei valori prendendo in esame anche la presenza o meno delle caratteristiche comode o scomode del fabbricato e delle sue peculiarità, come sopra meglio descritto, si individuano, (applicando la formula già nota  $V_{imm} = V_{nuovo} * K_t$ , ovvero al valore massimo individuato dall'OMI si attribuiscono i coefficienti riduttivi) i seguenti valori:

**Lotto Unico** (superficie lorda coperta di circa mq 130 e scoperta di circa mq 27, di questa circa 6 mq sono adibiti a verande)

€/mq 1.317,50 ottenuto da  $(€1.550,00 * (0.85))$ ;

## VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE:

### Lotto Unico

Superficie lorda residenziale circa mq 130* €1.317,50 =	€.	171.275,00
S.l.n.r. escluso verande circa mq 21* €1.317,50*0,10 =	€.	2.766,75
S.l.n.r. verande circa mq 6* €1.317,50*0,50 =	€.	<u>3.952,50</u>
Totale	€.	177.994,25

### 3.13.2. Valutazione per capitalizzazione del reddito

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che il valore di un immobile è direttamente proporzionale al reddito che genera secondo una formula del tipo:

$$V = R \times K$$

Dove:

V = valore dell'immobile;

R = reddito netto;

$K = 1/i$ ;

i = tasso di capitalizzazione.

Considerato che,

per ottenere il reddito netto bisogna detrarre dal reddito lordo tutte le spese reali e presunte, quali manutenzione, tasse, ecc.;

Spese	Michieli		
	min	max	media
Manutenzione	4	8	6
Servizi	5	8	6,5
Improduttività	2	3	2,5
Assicurazioni	1	2	1,5
Reintegrazione	2	3	2,5
Amministrazione	2	4	3
Imposte	10	15	12,5
<b>Totale</b>	<b>26</b>	<b>43</b>	<b>34,5</b>

*La tabella riporta i valori percentuali delle spese attribuite nei principali manuali e pubblicati nel 2010*

Considerando che ad oggi la pressione fiscale ed economica delle spese è aumentata, la scrivente ipotizza forfettariamente, partendo dal dato pubblicato dalle fonti di estimo accreditate, un tasso pari **al 36%**;

Il saggio di capitalizzazione deriva dal rapporto tra il reddito ed il prezzo di mercato di un immobile; il primo deriva dal canone di affitto rilevato nel segmento di mercato degli affitti, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite. Esso varia dal 3% al 5% ed è influenzato da una serie di fattori che lo abbassano o lo aumentano, facendo rispettivamente crescere o diminuire il valore dell'immobile.

Tenendo conto dei dati reperiti dall'OMI si ipotizza di applicare un tasso di capitalizzazione pari al 3,5%.

Sostituendo i valori si ottiene:

**Lotto Unico**

reddito annuo lordo ipotizzato per l'immobile €.9.600,00.

-Reddito annuo lordo €. 9.600,00



-A detrarre il 36% circa per spese €. 3.456,00

-Reddito annuo netto €. 6.144,00

$$V = 1/3,5\% \times \text{€}. 6.144,00 = \text{€}.175.542,86$$

### 3.13.3 Confronto fra i due metodi utilizzati:

Riepilogando i valori ottenuti con i due metodi utilizzati si ha:

#### **Lotto “UNICO”**

per comparazione edifici: €.177.994,25

per capitalizzazione: €. 175.542,86

SOMMANO €. 353.537,71

$$- \text{€}.353.537,71 / 2 = \text{€}. 176.768,85$$

Si arrotonda per eccesso a €.177.000.00

### 3.13.4 Più probabile valore di mercato

#### **LOTTO UNICO:**

**Valore di mercato** €. 177.000.00

**Diconsi euro (centosettantasettemila/00)**

**Al valore così ottenuto bisogna detrarre le spese necessarie ed ipotizzabili al fine dell'ottenimento della conformità urbanistica, il cui onere e costo saranno integralmente a carico del nuovo acquirente.**

Spese per oblazione art.37 D.P.R. 380/01 non inferiore a €. 516,00

Spese per oblazione art.20 L.R. 4/03 €. 25,00/mq \* 6 mq circa €. 150,00

Diritti di segreteria comune di Catania €. 160,00

Diritti Agenzia delle Entrate per Catastazione €. 100,00



Sanzione tardiva catastazione art. 31 del Rdl n. 652/1939 non inferiore a	€.1.032,00
Spese tecniche per presentazione pratiche Comune e Catasto	€.4.500,00
S.C.A. per Agibilità	€. 1.000,00
Imprevisti e lavori edili per ripristino dei luoghi non sanabili	<u>€.1.542,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€.9.000,00</b>

**Più probabile valore di mercato**

Valore di mercato:	€. 177.000,00 –
Costo ipotizzato per conformità urbanistica	<u>€. 9.000,00</u>
<b>Valore stimato</b>	<b>€. 168.000,00</b>

**Diconsi euro (centosessantottomila/00)**

**3.14 Quesito n: indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in ...;**

**LOTTO UNICO**

Appartamento sito in piazza Eroi d'Ungheria n.18, scala B, Catania, censito al N.C.F. fg. 27, p.lla 47, sub. 10, classe A/2, consistenza 6 vani, superficie totale catastale mq 149, totale escluse le aree scoperte mq 141, rendita catastale €.480,30; composto da quattro vani ed accessori, in piena proprietà della debitrice esecutata;

**3.15 Quesito p: accerti, nel caso si tratti di bene indiviso,....;**

Il bene pignorato risulta in capo alla debitrice esecutata.

**3.16 Quesito q: nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in ...;**

I dati necessari per la dichiarazione INVIM sono i seguenti:

**LOTTO UNICO**

Appartamento sito in piazza Eroi d'Ungheria n.18, scala B, Catania, censito al N.C.F. fg. 27, p.lla 47, sub. 10, classe A/2, consistenza 6 vani.

Superficie totale circa mq 157, di cui coperta di circa mq 130; scoperta di circa mq 27, di quest'ultima circa 6 mq sono adibiti a verande.

#### 4. CONCLUSIONI

##### LOTTO UNICO

Appartamento sito in piazza Eroi d'Ungheria n.18, scala B, Catania, censito al N.C.F. fg. 27, p.lla 47, sub. 10, classe A/2, consistenza 6 vani, superficie totale catastale mq 149, totale escluse le aree scoperte mq 141, rendita catastale €480,30; composto da quattro vani ed accessori. Superficie totale effettiva mq 157 circa, di cui coperta di circa mq 130; scoperta di circa mq 27, di quest'ultima circa 6 mq sono adibiti a verande.

L'immobile è in piena proprietà della debitrice esecutata;

##### ***Più probabile valore di mercato***

*Valore di mercato:* € 177.000,00 –

*Costo ipotizzato per conformità urbanistica* € 9.000,00

**Valore stimato** € **168.000,00**

##### **Diconsi euro (centosessantottomila/00)**

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, si resta a Vostra disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione il caso dovesse necessitare.

Catania lì, 03.08.2023

L'esperto d'ufficio

Allegati:

- n. 1: Comunicazioni alle parti (PEC, A.R.);
- n. 2: Verbale di sopralluogo;
- n. 3: Visura e planimetria catastale;
- n. 4: Visure ipotecarie, note di trascrizione, atti di compravendita;
- n. 5: Documentazione urbanistica;
- n. 6: Documentazione fotografica esterna ed interna;
- n. 7: Certificato Anagrafico di Stato civile;
- n. 9: Generalità eseguita;
- n.10: Decreto di nomina.

