

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 238/2020 R.G. ES.

Promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

G. E. dott.ssa M.A.Chisari

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

1. Premesse

Il G. E. dott.ssa M.A.Chisari nominava il sottoscritto ing. Giovanni Monaco estimatore nel procedimento in epigrafe sottoponendo i seguenti 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;

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

c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di



eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

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

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

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

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

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia



urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

*j) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

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

*l) In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**,*



quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

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

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

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

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

RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO
MOD. 4/REV).



r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

*s) determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute*



(ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

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

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

v) allegli 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;

x) 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;

y) 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’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 dell’incarico

Prestato il giuramento di rito, lo scrivente ha svolto sopralluogo nell’immobile oggetto di pignoramento alla presenza dei debitori esecutati (Verbale di sopralluogo – AL- 1) accedendovi dal civico 31 della via Colomba di Catania.

Oltre agli accertamenti sui luoghi lo scrivente ha svolto gli ulteriori accertamenti tecnici e di mercato volti ad acquisire tutti gli elementi necessari all’espletamento del proprio incarico.

3. Identificazione e descrizione dei beni pignorati

3.1 Identificazione

L’immobile di cui al Pignoramento Immobiliare rep. N. 2182 del 10/03/2020 a favore di “**[REDACTED]**” sede Conegliano (TV) trascritto il 27/05/2020 ai nn. 20705/11638, - con le precisazioni che



saranno formulate nel seguito della relazione in ordine alla sua natura di bottega ed alla sua consistenza - può identificarsi come di seguito .

Immobile terraneo prospettante su strada autonomamente accessibile dalla via Colomba 31- in atto destinato ad uso abitativo - facente parte dell'edificio pluripiano collocato ad angolo tra Via Colomba e la Via Mirabella del comune di Catania località S Cristoforo (stralcio aerofotografico FO-0) .

L'immobile è composto allo stato da tre ambienti prospettanti su strada uno dei quali suddiviso in due piccoli locali finestrati (nell'odierno uso dell'immobile rispettivamente ingresso-soggiorno, letto e camerette), di un retrostante ambito composto da due locali separati da ampia apertura senza infisso orientati verso il cortile interno condominiale, da un piccolo wc e da un locale verandato (nell'uso odierno dell'immobile pranzo – cucina, wc di servizio e lavanderia) ed infine da un piccolo ripostiglio privo di aperture esterne e da un wc con disimpegno.

3.2 Dati catastali e precisazioni

L'immobile pignorato è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 69 particella 14406 subalterno 19 ; Zona censuaria 1; categoria A/3; Classe 2; consistenza di 4,5 vani ; superficie catastale totale mq 81 (escluse aree scoperte mq 81) rendita € 290.51; Via Colomba nn. 29-31 piano terra - intestato ai debitori esecutati [REDACTED], ciascuno per la proprietà di 1/2 (documentazione catastale allegato AL-2).

L'odierna unità immobiliare sub. 19 è stata introdotta in catasto il 10.01.2008 e deriva dalla fusione con modifiche delle unità immobiliari sub 18 (particella soppressa) e sub 4 (particella soppressa). La particella sub 18 era stata introdotta in catasto in data 30.07.2004 (AL-3) e derivava a sua volta



dalla fusione con parziale demolizione e modifiche degli originari immobili sub 2 e sub 3.

Sul punto va rilevato che le unità immobiliari subalterni 2-3-4 che per successive fusioni hanno dato origine all'immobile pignorato, nelle planimetrie catastali di impianto del fabbricato risultano coerentemente rappresentate con la destinazione di botteghe assentita dal titolo abilitativo edilizio rilasciato per l'edificio (AL-4 - La planimetria dell'immobile sub 4, non disponibile in formato digitale, è stata ispezionata direttamente dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia alla busta partita n. 88616).

Le medesime unità immobiliari subalterni 2-3-4 sono state rubricate in catasto con la categoria di abitazione. La categoria di abitazione è stata riportata in tutti gli atti di compravendita ed inoltre introdotta nelle piante catastali degli immobili costituiti successivamente per fusione di quelli originari (prima sub. 18 e successivamente sub. 19 oggetto del pignoramento).

Cambi di destinazione d'uso e fusioni sono state operate nel tempo, per quanto noto in questa sede in assenza di titoli abilitativi edilizi.

Risulta in conclusione che allo stato la destinazione d'uso legittimamente assentita dell'immobile pignorato è quella di bottega, ancorchè in atto venga utilizzato per usi abitativi.

Nel seguito della presente relazione la stima dell'immobile pignorato sarà pertanto svolta basandosi sulla sua destinazione di bottega assentita dai titoli abilitativi rilasciati per l'edificio all'atto della sua edificazione, unici titoli reperiti in questa sede.

La pianta catastale dell'immobile pignorato, introdotta in catasto in data



10.01.2008, non è coerente con lo stato dei luoghi.

Prescindendo dalle minime differenze dimensionali verosimilmente riconducibili alla scala grafica di rappresentazione, nella pianta catastale non sono rappresentate la suddivisione della camera sud-ovest nelle due odierne camerette con relativi ingressi e finestre ed il locale posto ad ulteriore ampliamento del corpo cucina wc all'interno del cortile condominiale.

Si rilevano inoltre una diversa posizione del divisorio tra le camere 1 e 2 e la mancata rappresentazione della porzione della camera "2" ricadente all'interno dell'androne condominiale.

Si precisa inoltre che i locali convenzionalmente denominati 4 e 5 nella pianta dei luoghi allegata (PL-1), locali oggi inclusi nella pianta catastale dell'immobile pignorato, non facevano parte della pianta catastale della bottega sub 4 che costituisce l'originaria parte sud dell'odierno appartamento.

Nella pianta di questa bottega introdotta in catasto in data 07.07.1965 (pianta non disponibile in copia digitalizzata e visionata dallo scrivente nella relativa busta direttamente presso l'Agenzia del Territorio) l'area occupata da questi due locali era parte del cortile comune del fabbricato.

Nell'area occupata dagli odierni locali 4 e 5 (corrispondente all'estremità sud del cortile) in detta pianta catastale dell'unità immobiliare sub 4 è riportato a matita (può ipotizzarsi, almeno secondo consuetudine, a seguito dell'accertamento svolto nell'immobile il 08/01/1969) un locale di minore superficie di quello attuale (detto locale è costituito nella pianta catastale da un corpo racchiuso tra il prospetto interno del fabbricato ed i muri di cinta.



Questo corpo è delimitato verso il cortile da una linea retta posta a distanza - per quanto apprezzabile dalla scala di rappresentazione del disegno - di circa ml 2.00 dal confine sud. Il corpo è suddiviso internamente da due divisori ortogonali rispettivamente in un ambito rettangolare della superficie di circa mq 1.30 confinato nell'angolo nord est ed in un ambito di maggiore consistenza indicato "k" (cucina).

Si precisa inoltre che la pianta catastale della bottega sub 2 costituente la parte nord dell'odierno appartamento, comprendeva un piccolissimo locale wc della consistenza di circa mq 1.60 collegato internamente, ubicato in corrispondenza dell'estremità nord dei balconi aggettanti sul cortile. Questo locale non è stato più rappresentato nelle successive piante dell'immobile introdotte in catasto a partire dall'anno 2004 (sub. 18 compravenduto agli odierni esecutati e sub. 19 immobile pignorato) e non è di fatto esistente sui luoghi.

Anche la mappa catastale dell'edificio condominiale non è conforme con lo stato dei luoghi.

3.3 Confini

L'immobile nella sua attuale configurazione confina nell'intero a nord in parte con vano scala in parte con cortile condominiale, ad est in parte con vano scala e cortile condominiale in parte con proprietà di terzi (in catasto particella 1800), a sud con proprietà di terzi (in catasto particella 15916) ad ovest con via Colomba.

4. Dati di pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono coerenti con quelli della relativa nota di trascrizione.



Il pignoramento colpisce quote di proprietà dei debitori esegutati.

5. Proprietà e provenienza dell'immobile in capo ai debitori esegutati

L'immobile pignorato risulta in proprietà di entrambi i debitori esegutati nella quota di 1/2 ognuno in regime di separazione di beni.

Dalla relazione notarile prodotta in documentazione e dagli ulteriori accertamenti svolti dallo scrivente, risulta che l'immobile pignorato in catasto subalterno 19 sorto dalla fusione degli originari sub 18 e sub 4 è pervenuto ai debitori esegutati in parti uguali tra loro rispettivamente

- quanto all'originario subalterno 18 per atto di compravendita Rep 22709 del 19.10.2004 (Allegato AL-5) a ministero del notaio G. Vacirca di Acicastello trascritto il 22.10.2004 ai nn. 35321/56391

- quanto all'originario subalterno 4 per atto di compravendita Rep 31668 del 10.04.2006 (Allegato AL-6) a ministero del notaio C. Sinatra di Giarre trascritto il 12.04.2006 ai nn. 25829/15058.

Nella vendita dell' unità immobiliare sub 4 risulta compresa “..... la vasca di raccolta per l'acqua potabile posta nel locale comune delle vasche.”

I due immobili foglio 69 particella 14406 subalterni 2 e 3 divenuti in catasto subalterno 18 con presentazione di denuncia in data 30/07/2004, erano pervenuti ai venditori per atto di compravendita a rogito notaio Fragomeni di Catania Rep. 3717 del 22.04.1981 trascritto il 14.05.1981 ai nn. 17830/14492 da potere del costruttore dell'edificio (AL- 7).

L'immobile foglio 69 particella 14406 subalterno 4 era pervenuto ai venditori quanto alla quota di 3/6 per successione denuncia n.43 vol. 3655 del 20.03.2001 trascritta il 05.12.2012 ai nn. 61336/49929 e quanto alla quota di 1/2 per atto di compravendita dell'immobile a ministero del notaio



Aquilina di Catania Rep. 286360 del 15.11.1977 trascritto il 25.11.77 ai nn. 35608/30012 da potere del costruttore dell'edificio (AL-8).

In ordine a questa unità immobiliare sub 4 si rileva che i titoli di provenienza elencati non comprendono i locali oggi esistenti nel cortile condominiale (locali denominati 4 – 5 - 6 nella pianta dei luoghi allegata - PL-1).

Nell'atto di compravendita del 10.04. 2006 riguardante l'unità immobiliare sub 4 la proprietà immobiliare trasferita viene descritta come *"....casa composta di un vano, un retrovano ed accessorio, a piano terra confinante nell'insieme: con la detta via Colomba, con proprietà di terzi, con cortile comune e con proprietà Campagna o aventi causa, salvo se altri..... ..Fa parte di quanto venduto ogni pertinenza e diritto accessorio per legge, stato dei luoghi e destinazione, senza riserva o esclusione alcuna, come posseduto dalla parte venditrice in forza dei titoli più avanti citati.....Si precisa che fa parte della presente vendita la vasca di raccolta per l'acqua potabile posta nel locale comune delle vasche"*.

La medesima consistenza della unità sub 4 compravenduta risulterebbe confermata anche nell'atto originario di vendita dell'immobile da parte del costruttore dell'edificio in data 15.11.1977 – atto che comprendeva anche altro distinto appartamento di primo piano - nel quale l'unità immobiliare di cui trattasi viene descritta *"... vano terraneo con piccolissimo retrovano e servizio igienico al civico 33 di via Colomba confinante [../.]. "Ed essi immobili con ogni loro accessorio e pertinenza, con la proprietà di una vasca di raccolta per l'acqua potabile situata nel locale comune delle vasche e con la comproprietà di tutti i corpi dell'edificio comune per lo stato dei luoghi....."*



6. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra di un fabbricato di cinque elevazioni edificato alla fine degli anni 50 ad angolo tra la via Colomba e la via Mirabella del comune di Catania (foto FO-1/ 2/3).

Lo stabile è realizzato con struttura in calcestruzzo armato e presenta uno stato d'uso ordinario in relazione alla sua epoca costruttiva, con qualche traccia di vetustà in particolare nelle finiture del prospetto rivolto verso il cortile interno.

Con riferimento alla indicativa pianta dei luoghi allegata (PL-1), l'immobile pignorato si compone

- di una prima camera fronte strada dalla quale ha ingresso, qui denominata "1" (ingresso - soggiorno nell'attuale uso dell'immobile), delle indicative dimensioni di ml 4.00 x 3.35 con altezza di ml 3.85 (foto FO-4/ 5) ;

- altra camera prospetto strada (ambiente 2) accessibile dall'ambiente 1, delle indicative dimensioni di indicativi ml 3.45x4.15 con altezza di ml 3.85 dotata di finestra verso la strada (foto FO-6/ 7),

- camera delle indicative dimensioni di ml 4.05x2.40 con altezza di ml 3.85 (locale 3) anche questo accessibile dall'ambiente "1", oggi collegato da un'ampia apertura senza infisso all'ambiente "4" (foto FO-8/ 9). Questo locale "3" è dotato di finestra di luce sul cortile realizzata con mattonelle di vetro nel tratto di parete est (prospetto interno dell'edificio) che resta sopraelevato rispetto al locale "4"

- locale delle dimensioni di ml 2.65x2.30 con altezza di ml 2.70 (locale 4) oggi con uso di cucina avente soffitto rivestito in legno e pareti piastrellate (foto FO-10/ 11/12).



- piccolo wc della larghezza di circa ml 1.00 ed altezza di ml 2.60 dotato di finestrella (locale 5), accessibile direttamente dal locale “4” attraverso porta a soffietto in plastica (foto FO-13/14).

- locale delle indicative dimensioni di ml 3.40x1.50 ed altezza di ml 2.70 (locale 6) con pareti piastrellate, accessibile dal locale 4 e dotato di apertura verso il cortile. Il locale è delimitato verso il cortile da una parete dell'altezza di circa ml 1.20 sormontata da infissi metallici vetrati. Questo locale risulta realizzato nel cortile condominiale ed in atto è destinato a lavanderia (foto FO-15/16);

- n. 2 piccole camere esposizione ovest entrambe delle indicative dimensioni di ml 3.45 x 1.85 con altezza di ml 3.85 accessibili dal vano 3 e dotate ognuna di finestra sulla strada (camera 7 – foto FO-17/ 18 e camera 8 – foto FO-19/ 20);

- ripostiglio privo di aperture all'esterno delle indicative dimensioni di ml 1.40x1.45 (locale 9 – FO-21)

- wc delle indicative dimensioni di ml 2.50x2.50 (locale 10) controsoffittato ad altezza di ml 2.60 dotato di finestra verso il cortile (foto FO-22/ 23) entrambi accessibili da un piccolo disimpegno collegato agli ambiti “1” e “3”.

L'immobile è pavimentato con mattonelle ceramiche a posa obliqua. I servizi e il locale cucina hanno pareti piastrellate. Anche i locali 1 e 2 hanno le pareti piastrellate sino ad altezza di circa ml 1.10 verosimilmente quale misura di carattere estetico contro l'umidità risalente. Entrambi i wc sono accessoriati con doccia e sanitari ordinari. Le pareti dell'immobile sono tinteggiati in parte a “terra” in parte con idropitture.

Gli infissi esterni sono metallici in alluminio pre-verniciato dotato di vetro



camera, in particolare quelli sulla strada hanno anche persiane esterne in alluminio pre-verniciato. La porta d'ingresso ha la medesima tipologia di infisso vetrato con persiane esterne. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'immobile presenta manifestazioni di umidità risalente ed anche di permeazione in tutte le camere rivolte verso la strada.

E' dotato di impianto idrico sotto traccia e di impianto elettrico sottotraccia con interruttore differenziale. Per entrambi gli impianti non sono disponibili le certificazioni di buona esecuzione e rispondenza alle norme.

7. Superficie commerciale e superficie netta

La superficie commerciale dell'immobile è stata ottenuta con l'applicazione dei seguenti coefficienti di ragguaglio (Linee guida Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e DPR 138/98)

- 100% della superficie calpestabile dei locali principali e dei locali accessori e servizi in relazione alla loro funzionalità;

- 100% della superficie superficie dei divisori interni e dei muri perimetrali esterni

- 50% della superficie di muri perimetrali comuni;

e risulta pari ad indicativi mq 67 avendo escluso dal computo - per quanto si preciserà di seguito - i locali 4-5-6 e l'ampliamento del locale "2" all'interno del vano scala (aree campite a punti nell'allegata pianta dei luoghi PL-1).

La superficie netta computata tenendo conto della sola superficie effettivamente praticabile dell'immobile anche in questo caso con l'esclusione dei locali 4-5 e 6 e dell'ampliamento del locale 2 è pari a circa



mq 56,00 , in tal modo con un rapporto rispetto alla superficie commerciale pari a 0.82.

8. Regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UTC (AL-9) risulta che in base al vigente P.R.G. reso esecutivo con Decreto Presidenziale 28.06.1969 n. 266-A l'area in cui sorge l'edificio è tipizzata:

- in parte in zona "verde pubblico" di cui all'art. 22 delle Norme di Attuazione;

- in parte in zona omogenea "D1" di cui all'art. 14 bis -16 ter delle Norme di Attuazione, zona nella quale l'edificazione può avvenire esclusivamente a mezzo "*... di progetti edilizi unitari interessanti l'intera estensione di almeno un comparto...*"

La realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è stata assentita con provvedimento n. 509 del 19 giugno 1958 , Nulla Osta del 25/2/1959 (AL-10 documentazione fornita dall'Archivio Storico comunale) e successivo provvedimento n. 315 del 14 marzo 1960 riguardante la variante per sopraelevazione del piano attico (AL- 11 documentazione fornita dall'Archivio Storico comunale) .

Per l'edificio è stata rilasciata licenza d'uso per le opere in calcestruzzo armato in data 17.12.1960 ed autorizzazione di abitabilità ai fini sanitari e legali con provvedimento in data 30.11.1961 (AL-12).

Il progetto assentito prevedeva al piano terra 5 botteghe, tre delle quali sono divenute, con successive rimodulazioni, l'odierno immobile pignorato.

Dal certificato di abitabilità rilasciato in data 30.11.1961 si prende atto che , coerentemente con le previsioni progettuali assentite, le botteghe terranee



originarie erano composte “ ..ciascuna di due vani e due accessori (anticesso-cesso)“.

Il progetto dell'edificio non includeva i locali 4 e 5 e 6 dell' odierno immobile pignorato, locali che in tal modo costituiscono ampliamenti di volume realizzati nell'ambito del cortile dell'edificio, per quanto è noto in assenza di titolo edilizio e di successive regolarizzazioni.

Sino alla data del loro trasferimento agli odierni eseguiti, per le unità immobiliari compravendute non risulterebbero infatti rilasciati titoli abilitativi ulteriori a quelli originari dell'edificio, né risulterebbero intraprese procedure di regolarizzazione.

Di questa circostanza può prendersi atto solo dalle dichiarazioni in materia edilizia rese dai venditori ai sensi dell'art. 40 comma secondo della legge 47/85 rispettivamente nell'atto di compravendita del 19/10/2004 che ha riguardato il trasferimento dell'immobile sub 18 precedentemente originato dalla fusione delle due botteghe sub 2 e sub 3.

(recita l'atto.. che le opere di costruzione relative all'immobile oggetto del presente atto, sono state eseguite in data anteriore al primo settembre 1967; che non esistono opere successive alla costruzione dell'immobile per le quali si sarebbe dovuto richiedere la concessione edilizia) e nell'atto di compravendita del 10/04/2006 che ha riguardato il trasferimento dell'immobile sub 4 (recita l'atto.....che l'immobile in oggetto è stato realizzato in esecuzione e conformità degli strumenti urbanistici all'epoca vigenti, che i relativi lavori di costruzione sono stati iniziati ed ultimati in data anteriore all'Uno Settembre 1967; e che, successivamente alla costruzione, relativamente all'immobile in oggetto, non sono stati apportati



interventi edilizi e/o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il preventivo rilascio di autorizzazioni amministrative).

La richiesta di informazioni formulata a tal fine all'UTC a mezzo p.e.c. in data 02.08.2022 (AL-13) non è stata riscontrata.

9. Irregolarità rilevate nell'appartamento, procedure e costi di regolarizzazione

L'immobile pignorato risulta difforme rispetto al progetto approvato e realizzato mediante successive trasformazioni operate nel corso della storia dell'edificio, per quanto noto in assenza di titoli edilizi. Queste trasformazioni sono consistite nella fusione delle tre botteghe originarie mediante esecuzione di opere interne, di nuovo servizio igienico, di impianti ed opere accessorie, di pavimentazioni e finiture, di una nuova disposizione di aperture sia sul prospetto verso la strada sia sul prospetto verso il cortile ed inoltre con la eliminazione di un piccolo wc facente parte della bottega sub 2 che risulta indicato in progetto e nelle piante catastali e con l'aggiunta di due nuovi corpi realizzati in ampliamento alla volumetria assentita con i titoli abilitativi originari.

Nell'immobile è stato inoltre riscontrato l'ampliamento del locale "2" in area costituente androne dell'edificio ed una minore altezza interna dai ml 4.00 progettuali agli attuali circa ml 3.85 .

Infine l'immobile risulta rubricato in catasto, ed utilizzato, con destinazione d'uso di abitazione.

Segnatamente le opere eseguite nel corso della storia dell'edificio consistono, sulla base della pianta dei locali di piano terra facente parte della pratica di cui alla licenza edilizia 373/1958 (la planimetria PL-2 riporta



l'indicativa sovrapposizione tra l'immobile odierno e le piante catastali delle tre botteghe originarie)

a) nella rimodulazione dei tramezzi divisorii volta a realizzare la fusione in unico immobile delle tre botteghe originarie e le attuali divisioni interne dei suoi ambienti.

b) nella rimodulazione delle aperture esterne e segnatamente

- delle aperture sulla strada, originariamente tutte porte di ingresso, due oggi divenute rispettivamente finestra del locale "2" e finestre dei locali 7 e 8,

- delle finestre sul cortile interno delle quali due divenute parte dell' unica apertura senza infisso realizzata nel prospetto interno dell'edificio per collegare gli odierni locali 3 e 4, una eliminata (originaria apertura in corrispondenza del ripostiglio 9) ed una rimodulata (apertura dell'odierno wc).

c) nella eliminazione degli originari wc delle botteghe e nella realizzazione di un nuovo wc (odierno locale 10) con relativa impiantistica ;

d) nel rifacimento di pavimentazioni e finiture interne

e) sulla base del progetto dell'edificio i lavori eseguiti nel corso della storia hanno compreso , non può dirsi in quale epoca, anche la eliminazione dell'originario locale wc facente parte della bottega sub 2 ubicato – per quanto in documentazione - in corrispondenza dell'estremità nord della fila di balconi prospettanti sul cortile e della sua apertura di accesso dai locali interni dell'edificio. Dalla pianta catastale dell'immobile sub. 18 trasferito in proprietà agli odierni eseguiti con l'atto del 19.10.2004, questo piccolo locale non formava parte della consistenza immobiliare compravenduta.

Le opere che sulla base della documentazione resasi disponibile risultano



eseguite nel corso della storia dell'edificio includono inoltre

f) la realizzazione dei volumi in ampliamento all'interno del cortile del fabbricato che oggi costituiscono i locali qui denominati "4" - "5" - "6" dell'immobile pignorato.

g) l'ampliamento del locale denominato "2" all'interno di area costituente androne condominiale.

Le originarie botteghe divenute l'odierno immobile sono state come detto rubricate in catasto e compravendute con categoria di abitazione. L'immobile pignorato allo stato è utilizzato con destinazione abitativa.

L'immobile di cui trattasi non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 legge 47/85 o successive in materia di condono edilizio e non risulta sanabile ai sensi del D.L. 269/2003.

Le modifiche indicate ai punti a) b) c) d) e la eliminazione del piccolo wc di cui al punto e) indicato nel progetto dell'edificio possono essere regolarizzate mediante SCIA tardiva ai sensi della LR 16/2016 di recepimento del DPR 380/2001.

Per le opere elencate ai punti f) e g) si rende necessaria la messa in pristino dei luoghi in conformità al progetto originario, in particolare relativamente alle opere f) in quanto non si rende possibile la regolarizzazione di volumi non compresi nel progetto originario e per entrambi i punti f) e g) in quanto in ogni caso realizzati in suolo che per quanto in documentazione risulta di natura condominiale oltre che di diversa destinazione .

Il costo delle regolarizzazioni di cui ai punti a),b),c),d) e) può stimarsi in € 1.032,00 per sanzioni amministrative, € 200,00 per l'acquisizione dei preliminari pareri (sanitario), € 600,00 per aliquota 1.50% sul costo delle



opere di trasformazione eseguite, quest'ultimo computato con computo metrico a parte, e complessivamente:

€ 1.032,00+200,00+600,00 = in c.t. € 1.850,00

I costi riguardanti le opere di messa in pristino di cui ai punti f), g) compresa la realizzazione di un necessario locale antibagno con rimodulazione dell'odierno disimpegno e spostamento di aperture nonché l'adattamento delle aperture sulla strada ai requisiti minimi di luminosità, stimati attraverso l'allegato computo metrico redatto con l'applicazione del vigente prezzario regionale (AL- 14) ammontano nelle previsioni a € 10.800,00

Per l'immobile si renderà inoltre necessaria nuova agibilità (SCA) che dovrà essere rilasciata nel rispetto dei requisiti igienico sanitari richiesti per la destinazione d'uso.

A tal fine si stima l'importo di € 300 per la revisione impiantistica e rilascio delle certificazioni di legge.

Le spese tecniche possono stimarsi complessivamente di € 2.500,00

Si dovrà inoltre provvedere all'allineamento dei dati catastali con deposito di nuova pianta coerente con i luoghi e con rettifica della categoria catastale dell'immobile a quella assentita di bottega, delle superfici e della rendita . A tal fine si prevede un costo di € 500,00 comprese spese tecniche.

I costi di regolarizzazione edilizia e catastale ammontano dunque complessivamente a:

€ 1.850,00+10.800,00+300+2.500,00+500,00 = € 15.950,00

10. Valutazione dell'immobile

La stima dell'immobile pignorato, come detto, sarà svolta nel seguito basandosi sulla sua destinazione di bottega assentita dai titoli abilitativi



rilasciati per l'edificio all'atto della sua edificazione, unici titoli reperiti in questa sede.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è stato determinato mediante l'applicazione di due distinti metodi di stima e più precisamente

- il metodo di stima "sintetico comparativo" applicato all'unità di superficie commerciale, avendo assunto quale riferimento i valori medi di mercato di immobili simili in condizioni ordinarie ed avendo tenuto conto della specifica ubicazione geografico-urbanistica del bene, della sua consistenza, della vetustà, del grado di rifiniture e dello stato di conservazione nonché delle caratteristiche intrinseche dell'intero edificio.

- il metodo di stima "analitico" basato sulla capitalizzazione del reddito ritraibile dall'immobile in relazione al mercato delle locazioni della zona.

L'immobile è ubicato nel quartiere di S.Cristoforo, in area semicentrale densamente edificata e dotata dei principali servizi.

Trattandosi di area prossima al centro storico sono numerosi anche i collegamenti viari minori.

L'immobile è collocato al piano terra di un edificio che presenta nel complesso uno stato d'uso ordinario sia relativamente ai prospetti nei quali si rinviene qualche lieve traccia di vetustà sia relativamente alle altre parti comuni.

Ai fini della determinazione del più probabile valore ordinario nella zona, è stata svolta una analisi di mercato tenendo in considerazione

- le inserzioni di compravendita reperite attraverso gli annunci commerciali. Il valore unitario medio per botteghe con analoga collocazione



assimilabili per tipologia a quello in stima e considerate in condizioni ordinarie è risultato pari ad €/mq 900,00 ;

- le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona in esame – Catania semicentrale zona C6 microzona 12 - relative al 1° semestre 2022 (ultimo dato disponibile) nelle quali i valori delle botteghe variano nell'intervallo € 500-850 e 850-1500 in relazione al loro stato (AL-15)

Tenuto conto inoltre dell'intervallo di valori risultanti allo scrivente da proprie informazioni confidenziali, il valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale per immobili in condizioni ordinarie di tipologia comparabile con quello in stima si ritiene che possa essere stabilito in conclusione in €/mq 1000,00 .

Tenuto ora conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi di sintesi degli elementi determinanti ai fini della valutazione

K1 – coeff. di età e manutenzione edificio 1.00

K2 – coeff. di luminosità dell'immobile e impianto distributivo 0.95

K3 – coeff. manutenzione immobile 0.95

Coefficiente correttivo totale Ktot = 0.90

Segue il valore dell'immobile pignorato calcolato con metodo comparativo:

mq 67,00 x 0.90 x €/mq 1000,00 = in c.t. € 60.300,00

Il secondo metodo applicato per la determinazione del valore dell'immobile è il metodo analitico di capitalizzazione del reddito.

Da indagini di mercato il più probabile canone locativo dell'immobile di cui trattasi in condizioni ordinarie e nella sua destinazione di bottega è stato



determinato per comparazione in €/mese 300,00.

Valutando per la tipologia di edificio nel 25% del reddito annuo lordo l'ammontare delle spese per imposte, manutenzioni, assicurazione ed ammortamenti e capitalizzando al saggio del 3.5 % segue il valore dell'immobile con l'applicazione del metodo analitico:

$$\text{€/mese } 300,00 \times 12 \times (1 - 25\%) / 0.035 = \text{€ } 77.142,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi estimativi esposti, il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi a muri vuoti risulta quindi pari a:

$$(\text{€ } 60.300,00 + \text{€ } 77.142,00) / 2 = \text{in c.t. € } 68.721,00$$

comprensivo delle parti condominiali comuni e di tutto quanto altro nascente dallo stato dei luoghi e dall'atto di compravendita.

Tenendo conto di una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 15 % del valore stimato segue ;

$$\text{68.721,00} \times (1 - 15\%) = \text{in c.t. € } 58.412,00$$

Detraendo i costi necessari per le regolarizzazioni edilizie e catastali , pari a € 15.950,00 come calcolati al precedente capitolo 9 segue

$$\text{€ } 58.412,00 - 15.950,00 = \text{in c.t. € } 42.450,00$$

che costituisce in conclusione il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato.

Si è appreso in corso di sopralluogo che il palazzo in cui ricade l'immobile non sarebbe gestito da amministratore e, pertanto, non si è in grado di indicare eventuali morosità di natura condominiale a carico dell'immobile.

11. Utilizzo dell'immobile

L'immobile sottoposto a pignoramento è in atto occupato dai debitori



esecutati che lo utilizzano a fini abitativi.

12. Vendita dell'immobile

Le caratteristiche dell'immobile consentono esclusivamente la vendita in unico lotto.

13. Trasferimento dell'immobile

Si ritiene che non debba essere corrisposta l'IVA da parte dell'aggiudicatario non ricorrendone i presupposti di legge.

14. Trascrizioni ed iscrizioni da cancellare alla vendita

Sulla base della certificazione rilasciata dal notaio Maurizio Lunetta allegata agli atti e della ispezione ipotecaria aggiornata eseguita dallo scrivente (AL-16) risulta che nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Atto Esecutivo o Cautelare trascritto il 27/05/2020 ai nn. 20705/11638 nascente da verbale di pignoramento immobili del 10/03/2020, Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania rep n. 2182 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) codice fiscale [REDACTED] e contro i signori [REDACTED] (debitori esecutati) avente per oggetto beni di [REDACTED] per 1/2 in piena proprietà in regime di separazione di beni : Abitazione di tipo economico (A3) in Catania foglio 69 particella 14406 sub 19.

(*) la nota non risulta elencata nella visura per immobile, come allegata

- Iscrizione n. 25830/7918 del 12.04.2006 per ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo in notaio C. Sinatra del 10.04.2006 rep. n. 31669/5502 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro i debitori esecutati, capitale € 100.000,00, ipoteca € 200.000,00 gravante beni



degli esecutati per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione di beni:

- Abitazione di tipo economico (A3) in Catania Foglio 69 particella 14406 sub

18 - Abitazione di tipo popolare (A4) in Catania Foglio 69 particella 14406

sub 4

15. Conclusioni

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato consistente nell'immobile terraneo prospettante su strada autonomamente accessibile

dalla via Colomba 31- in atto destinato ad uso abitativo - facente parte dell'

edificio pluripiano collocato ad angolo tra Via Colomba e la Via Mirabella

del comune di Catania località S Cristoforo censito al N.C.E.U. del

Comune di Catania Foglio 69 particella 14406 subalterno 19 in ditta ai

debitori esecutati, può stimarsi alla data odierna in € **42.450,00**.

Sono allegati alla presente relazione in distinti elaborati

- AL-1 Verbale di sopralluogo ;

- AL- 2 Estratto di mappa - Pianta sub 19 – Visura storica sub 19

- AL- 3 Pianta sub 18 – Visura storica sub 18

- AL- 4 Pianta sub 2 e 3 – Visura storica sub 2,3,4

- AL - 5 Atto di compravendita sub 18

- AL - 6 Atto di compravendita sub 4

- AL – 7 Atto di compravendita sub 2 e sub 3 dei danti causa degli esecutati

- AL – 8 Atto di compravendita sub 4 dei danti causa degli esecutati

- AL - 9 CDU

- AL - 10 Licenza edilizia ed elaborati

- AL - 11 Variante ed elaborati

- AL - 12 Certificato di abitabilità



- AL - 13 P.e.c. trasmessa a UTC

- AL-14 Computo metrico opere di regolarizzazione

- AL-15 Quotazioni immobiliari OMI Agenzia Entrate

- AL-16 Ispezione ipotecaria

- PL-1 Pianta indicativa dell'immobile

- PL-2 Schematica sovrapposizione piante catastali

- da FO-0 a FO-23 Documentazione fotografica

Per quanto sopra esposto il sottoscritto consulente tecnico ritiene di avere
adempito al mandato affidatogli.

Catania, 06.03.2023

Il tecnico estimatore

ing. Giovanni Monaco

