
TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Sezione Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 205/2022 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione - Dott.ssa MANGIAMELI Nelly Gaia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



INDICE

PREMESSA.....	3
CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	6
RISPOSTA AI QUESITI	7
QUESITO “a”	7
QUESITO “b”	8
QUESITO “c”	8
QUESITO “d”	9
QUESITO “e”	9
QUESITO “f”	10
QUESITO “g”	10
QUESITO “h”	11
QUESITO “i”	12
QUESITO “j”	12
QUESITO “k”	13
QUESITO “l”	13
QUESITO “m”	14
QUESITO “n”	17
QUESITO “o”	19
QUESITO “p”	19
QUESITO “q”	20
QUESITO “r”	20
CONCLUSIONI	21
ELENCO DEGLI ALLEGATI	22



PREMESSA

La scrivente dott. Ing. Caterina DIPOLLINA, con studio in Gravina di Catania via Caduti del Lavoro n. 46, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania alla posizione n. A 4659 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania alla posizione n. 1196 veniva nominata, dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa MANGIAMELLI, esperto per la stima dei beni pignorati relativi alla Procedura Esecutiva n. 205/2022 R.G.Es.

La scrivente avendo accettato l'incarico estraeva fascicolo processuale dal portale dei servizi telematici del Tribunale di Catania (www.pst.giustizia.it).

La scrivente prestava Giuramento di rito in modalità telematica in data 05/10/2022.

Venivano affidati alla scrivente 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 del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali,



- eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- i. in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);*
- j. 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;*
- k. verifichi, inoltre, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi, 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali allegandole in quota*
- l. 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**).*
- m. 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;

- n. determini **il valore di ciascun immobile** con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo 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**;
- o. 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;
- p. 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;
- q. 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;
- r. 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'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 procedente.



CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

La scrivente in data 08/10/2022 con lettera raccomandata A.R. alla parte debitrice e con pec alla parte creditrice, comunicava l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso ai luoghi per il giorno 21/10/2022, con invito alle parti a presenziare al sopralluogo.

In data 21/10/2022 alle ore 15.30 la scrivente si è portata sui luoghi, constatando l'assenza delle parti. Non è stato possibile effettuare il sopralluogo di rito.

Nonostante l'accertamento della correttezza della residenza, il nominativo del debitore esecutato risultava sconosciuto.

Nei giorni successivi la scrivente ha cercato di contattare il debitore esecutato, facendo recapitare presso la cassetta di posta sia della residenza dell'esecutato che all'indirizzo dell'immobile pignorato un avviso di mancato accesso con invito a contattare la scrivente.

Dopo svariati tentativi, la scrivente riusciva a contattare il debitore esecutato ed in accordo per le vie brevi veniva fissato e svolto il sopralluogo di rito giorno 12/01/2023. Al termine del sopralluogo è stato redatto verbale di sopralluogo (ALLEGATO 1).

In data 07/02/23 veniva inoltrata istanza di proroga per i motivi suddetti.

Mediante piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate venivano acquisiti estratto di foglio di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali e visure catastali degli immobili. Inoltre veniva effettuata sempre mediante piattaforma SISTER ispezione ipotecaria per immobili (ALLEGATO 2).

Veniva acquisito presso l'Archivio Notarile di Catania l'atto di provenienza (Atto di Compravendita) (ALLEGATO 3).

In possesso di tutti i dati necessari, ultimati tutti gli adempimenti e accertamenti necessari la scrivente risponde ai quesiti posti.



RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "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.

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e dagli accertamenti condotti risulta che i beni pignorati oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 205/2022 sono: due locali a piano seminterrato siti nel Comune di Gravina di Catania (CT), destinati a deposito.

L'accesso avviene dal numero civico 9 della Via Cavalieri di Vittorio Veneto da cancello carrabile. Inoltre è presente un accesso pedonale dal civico 11 della Via Cavalieri di Vittorio Veneto.

I locali a piano seminterrato S1 della scala C sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al foglio di mappa n. 2

particella 531 sub 46 categoria C/2, classe 7, consistenza 310 mq, superficie catastale 331 mq, rendita catastale € 896,57.

particella 531 sub 53 categoria C/2, classe 9, consistenza 66 mq, superficie catastale 79 mq, rendita catastale € 262,46.

Di fatto risultano comunicanti mediante un vano porta

L'immobile nel suo complesso (due locali deposito) confina a nord con terrapieno, a sud con cortile condominiale, a est con altra ditta, a ovest con corpo scala condominiale e con cortile condominiale.

Entrambi i beni oggetto di pignoramento risultano intestati al debitore esecutato in ragione di 1/1.

È stato possibile constatare in fase di sopralluogo che la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto, ad eccezione della realizzazione di un locale attestato nel sub 46 lungo la parete di confine ovest e di una parete in corrispondenza del sub. 53.

In Catasto risulta ancora l'identificazione della Via Vittorio Veneto in luogo della Via Cavalieri di Vittorio Veneto.

I restanti dati catastali risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.



QUESITO "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.

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 17/03/2022 risulta che i beni sottoposti a pignoramento sono siti in Gravina di Catania, via Vittorio Emanuele 88 e consistono in

- *"magazzino sito in Gravina di Catania, Via Vittorio Emanuele 88 di mq 310. Censito al Foglio 2 part 531 sub. 46 (cat C/2)"*
- *"magazzino sito in Gravina di Catania, Via Vittorio Emanuele 88 di mq 66. Censito al Foglio 2 part 531 sub. 53 (cat C/2)"*

C'è corrispondenza tra atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione del 11/04/2022 registro generale n. 15980 registro particolare n. 12092.

Il pignoramento ha colpito la quota del debitore esecutate in ragione di 1/1.

QUESITO "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

Dalla consultazione della visura catastale, dalla certificazione ipocatastale e dalla ispezione ipotecaria risulta che gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in proprietà all'esecutato, per atto di compravendita del 27/03/1991 in notar Giorgio Inzirillo repertorio 32002, trascritto il 20/04/1991 al n. 17759 RG e n. 12934 RP da Marr Costruzioni srl.

All'epoca dell'acquisto il debitore esecutato era coniugato in regime di comunione legale dei beni.



QUESITO “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.

Dall'esame della visura catastale, dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, nonché dalla ispezione ipotecaria relativamente alla provenienza dei beni, è stato possibile rilevare che gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in proprietà dell'esecutato per

- atto di compravendita del 27/03/1991 in notar Giorgio Inzirillo repertorio 32002, trascritto il 20/04/1991 al n. 17759 RG e n. 12934 RP da Marr Costruzioni srl.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, nonché dalla ispezione ipotecaria **è stata verificata la continuità delle trascrizioni del ventennio anteriore la data del pignoramento.**

È stato prodotto l'atto di acquisto del debitore.

QUESITO “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

La documentazione presente agli atti e prodotta dalla scrivente **risulta completa** pertanto **è stato possibile procedere all'istruzione della perizia.**



QUESITO "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

Dall'analisi della documentazione in atti, nonché dagli accertamenti e dalle indagini svolte dalla scrivente presso l'Ufficio Provinciale di Catania – Agenzia del territorio - Sezione di Pubblicità immobiliare, mediante il sistema SISTER, è risultato che sul bene oggetto di causa (subalterni 46 e 53) gravano le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) che verranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE del 12/04/2017 - Registro Particolare 1854 Registro Generale 13067 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3456 del 05/08/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 16/07/2019 - Registro Particolare 3648 Registro Generale 28536 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3111 del 12/04/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 11/04/2022 - Registro Particolare 12092 Registro Generale 15980 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANIA - UNEP Repertorio 1984 del 17/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO "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*

i beni pignorati oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 205/2022 sono:

due locali a piano seminterrato siti nel Comune di Gravina di Catania (CT), destinati a deposito.

L'accesso avviene dal numero civico 9 della Via Cavalieri di Vittorio Veneto da cancello carrabile.

Inoltre è presente un accesso pedonale dal civico 11 della Via Cavalieri di Vittorio Veneto.

I locali a piano seminterrato S1 della scala C sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al foglio di mappa n. 2



particella 531 sub 46

- categoria C/2, classe 7,
- consistenza 310 mq, superficie catastale 331 mq,
- rendita catastale € 896,57.

particella 531 sub 53

- categoria C/2, classe 9,
- consistenza 66 mq, superficie catastale 79 mq,
- rendita catastale € 262,46.

Di fatto risultano comunicanti mediante un vano porta

L'immobile nel suo complesso (due locali deposito) confina a nord con terrapieno, a sud con cortile condominiale, a est con altra ditta, a ovest con corpo scala condominiale e con cortile condominiale.

Entrambi i beni oggetto di pignoramento risultano intestati al debitore esecutato in ragione di 1/1.

È stato possibile constatare in fase di sopralluogo che la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto, ad eccezione della realizzazione di un locale attestato nel sub 46 lungo la parete di confine ovest e di una parete in corrispondenza del sub. 53.

In Catasto risulta ancora l'identificazione della Via Vittorio Veneto in luogo della Via Cavalieri di Vittorio Veneto.

I restanti dati catastali risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

QUESITO "h"

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

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è inserito in particella satura, con aree esterne di pertinenza (aree comuni non censibili) inferiori a mq 5.000, pertanto non è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica.



QUESITO “i”

in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

Non si è nel campo di applicazione di cui al *punto i*

QUESITO “j”

*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*

i beni pignorati oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 205/2022 fanno parte di un complesso edilizio per civile abitazione, composto nel suo insieme da tre palazzine con accesso dalla Via Cavalieri di Vittorio Veneto. In particolare gli immobili pignorati ricadono nella palazzina identificata con la lettera “C”, che risulta edificata in conformità alla C.E. n. 84/88 rilasciata dal Sindaco del Comune di Gravina di Catania in data 18/07/1988 in testa alla Società MARR Costruzioni srl e successiva variante n.45/90 del 27/02/1990.

Per i suddetti immobili è stata rilasciata agibilità il 20/10/1990

Successivamente sono state realizzate alcune opere interne (divisori in cartongesso e vani porta), che potranno essere rimossi per ripristinare lo stato dei luoghi.



QUESITO "k"

*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 si è nel caso di immobile abusivo.

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto ad eccezione di alcuni interventi (divisori in cartongesso e vani porta).

Si stima una somma di € 3.000,00 per il ripristino dello stato dei luoghi
Detta somma andrà detratta dal valore di stima dell'immobile pignorato.

Non si è nel caso di abusi non sanabili.

QUESITO "l"

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).

Durante il sopralluogo è stato possibile appurare che l'immobile non è utilizzato dal debitore esecutato, non risulta affittato o locato.



QUESITO "m"

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.

Il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 205/2022, che per le caratteristiche, l'ubicazione costituisce un unico lotto, è composto da due locali deposito posti a piano seminterrato, comunicanti mediante un vano porta e siti nel Comune di Gravina di Catania (CT).

L'accesso avviene dal numero civico 9 della Via Cavalieri di Vittorio Veneto da cancello carrabile (FO 1).

Inoltre è presente un accesso pedonale dal civico 11 della Via Cavalieri di Vittorio Veneto.

La Via Cavalieri di Vittorio Veneto è una traversa della centrale Via Via Vittorio Emanuele, prossima al centro del paese etneo, in cui troviamo immobili destinati prevalentemente al settore residenziale. La zona è ben servita ed è prossima agli svincoli autostradali.

Il lotto (due locali deposito posti a piano seminterrato) confina a nord con terrapieno, a sud con cortile condominiale, a est con altra ditta, a ovest con corpo scala condominiale e con cortile condominiale.

La prima edificazione dell'immobile risale alla fine degli anni ottanta.

L'edificio in cui è inserito il lotto oggetto di pignoramento fa parte di un complesso edilizio destinato a civile abitazione composto nel suo insieme da tre palazzine. In particolare il lotto ricade nella palazzina denominata "C". essa presenta quattro elevazioni fuori terra (FO 2). Il lotto occupa una parte di piano seminterrato, con accesso da piazzale condominiale totalmente fuori terra.



La **struttura portante** dell'intero edificio è in cemento armato ordinario con elementi del tipo trave-pilastro. Le tamponature esterne e le tramezzature sono in laterizio.

La copertura è a falda.

Il lotto ha un affaccio totalmente fuori terra da piazzale condominiale (prospetto sud) e un affaccio su cortile condominiale (prospetto est).

Complessivamente lo stato di conservazione è buono, ad eccezione della porzione del locale identificato con il sub. 53, che presenta evidenti stati di degrado funzionale, causati da fenomeni di infiltrazione ad intradosso di solaio che da fenomeni di risalita capillare.

Ai fini della vendita è stato individuato un **unico lotto** composto da

Deposito di piano seminterrato:

- LOCALE PROSPICIENTE IL PIAZZALE CONDOMINIALE (sub. 46) (FO 3, FO 4, FO 5, FO 6, FO 7, FO 8)
- WC (FO 9)
- LOCALE DI SGOMBERO (sub. 53) (FO 10, FO 11, FO 12, FO 14)
- WC (FO 13)

Si accede direttamente da strada a mezzo di cancello carrabile e/o pedonale dal numero di civico 9 / 11 della via Cavalieri di Vittorio Veneto (FO 1).

Una corsia condominiale immette alla piazzola condominiale con gli accessi ai depositi e garage di piano seminterrato. (FO 2)

Attraverso un portone in ferro si accede all'ampio locale deposito identificato con il sub. 46, comunicante internamente con il sub. 53.

Un secondo accesso solo pedonale è attestato in corrispondenza del prospetto est da scala che immette in area scoperta condominiale (FO 14).

Il deposito è pavimentato, gli ambienti sono intonacati con intonaco civile e tinteggiati con idropittura lavabile, i servizi igienici sono attrezzati di sanitari e le pareti sono rivestite in maiolica.

Si presenta globalmente in discreto stato di conservazione ad eccezione della porzione corrispondente con il sub. 53 e localmente all'intradosso del solaio, dove sono persistenti fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche.

Tutti i locali hanno un'altezza utile interna di ml 4.40.



Gli infissi esterni sono in ferro. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

SUPERFICI NETTE

Le superfici nette sono specificate nella seguente tabella:

PIANO SEMINTERRATO

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
DEPOSITO SUB. 46	mq 310.0
DEPOSITO SUB. 53	mq 53.00

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata, in accordo al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, dalla sommatoria della superficie dei vani principali e accessori diretti, compreso dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore di cm 50.

Per il computo delle superfici dei muri esterni in comunione si è considerata una incidenza del 50% per spessore massimo di cm 25.

Alla luce di quanto sopra la superficie commerciale risulta:

Destinazione	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
DEPOSITO SUB. 46	310,00	340,00	100%	340,00
DEPOSITO SUB. 53	53,00	58,00	100%	58,00

La superficie commerciale del LOTTO risulta mq 398,00, arrotondata mq 400,00



QUESITO “n”

*determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo 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***

Scopo della presente relazione estimativa è di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile alla data attuale

Si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Secondo la dottrina estimale per la determinazione di detto valore di mercato sono due i procedimenti da adottare, aventi come fondamento logico la comparazione: metodo diretto sintetico e metodo indiretto o analogico.

Nel caso in esame è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

La stima sintetica comparativa conduce “al più probabile valore di mercato” attraverso indagini rivolte ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello preso in esame in quanto a destinazione d'uso, ubicazione, età, tipologia costruttiva ed edilizia, condizioni d'uso e manutenzione, nonché stato di conservazione.

Il giudizio estimativo è stato espletato con modalità empiriche e con l'elaborazione critica a mezzo di confronto di dati e informazioni di carattere immobiliare assunte sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuti presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, sia da dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate nella medesima zona per immobili simili, sia da offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate, listini di mercato, ecc.

ANALISI DI STIMA:**✓ OSSERVATORIO IMMOBILIARE:**

Dalla consultazione delle tabelle pubblicate dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'anno 2022 II semestre, per la Zona D2, microzona catastale 3, zona Periferica /GRAMSCI – VITTORIO EMANUELE – LEOPARDI - S.PAOLO - DELL'AUTONOMIA, in cui ricade la Via Cavalieri di Vittorio Veneto, per immobili a destinazione d'uso deposito con conservativo normale, il valore di mercato unitario risulta compreso tra 600,00 €/mq e 1.000,00 €/mq.



✓ OFFERTE DI VENDITA:

Sono state prese in considerazione un numero congruo di inserzioni di compravendita significative di immobili focalizzate sullo stesso “segmento di mercato”, nelle medesime condizioni di conservazione, tipologia, caratteristiche costruttive, ecc.

COMPARABLES PER IL SEGMENTO DI MERCATO					
N.	Tipologia	Ubicazione	Prezzo	Superficie	Prezzo/mq
1	DEPOSITO	Via Coviello	€ 299.000	700 mq	427,00 €/mq
2	DEPOSITO	Via Maiorana	€ 119.000	130 mq	915,40 €/mq
3	DEPOSITO	Via Gramsci	€ 95.000	150 mq	633,00 €/mq
4	DEPOSITO	Via Marconi	€ 180.000	358 mq	502,80 €/mq
Valore medio unitario delle inserzioni					619,55€/mq
Raggiungimento alea di contrattazione (15%)					526,60€/mq

Il valore unitario medio delle inserzioni è stato ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita. Per quanto sopra è stato ritenuto opportuno applicare una detrazione pari al 15%, ricavando un valore unitario medio ragguagliato arrotondato pari a €/mq 530,00.

✓ VALORE MEDIO DI STIMA:

Dai valori ricavati dall'Osservatorio Immobiliare e dalle offerte di vendita sul mercato, si ricava il **valore medio di stima**:

$$V_{\text{medio di stima}} = \text{€/mq} (600,00 + 1.000,00 + 530,00) : 3 = 710,00 \text{ €/mq}$$

✓ DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE:

Essendo la superficie commerciale dell'immobile pari a 400,00 mq, ed in considerazione delle condizioni generali di manutenzione, vetustà dell'immobile e ubicazione (seminterrato con accesso carrabile), per cui si applica una decurtazione del 15%,

si ottiene il più probabile valore di mercato pari a

$$V_{\text{mercato}} = \text{Valore medio di stima €/mq} \times \text{superficie commerciale mq} - 15\%$$



Vmercato = (€ 710,00/mq x 400,00 mq) -15% = € 241.400,00

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

Oneri opere per demolizioni tramezzi e ambientazioni interne

da detrarre € 3.000,00

Si ottiene = € 241.400,00 - € 3.000,00 = € 238.400,00

Occorre altresì tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto.

Per il caso in esame si ritiene congrua una decurtazione del 15%

Valore a base d'asta: € 238.400,00 - 15% = € 202.640,00

in cifra tonda € 203.000,00 (euro duecentotremila/00)

QUESITO "o"

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

Per le caratteristiche del bene pignorato, per la tipologia, per l'ubicazione e per la sua destinazione d'uso si procederà alla vendita in un **UNICO LOTTO**

QUESITO "p"

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;

Durante il sopralluogo di giorno 12 gennaio 2023 è stato effettuato rilievo metrico e fotografico. Si allega documentazione fotografica e planimetrie con i coni ottici (ALLEGATO 4).

In data 22/10/22 mediante il sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Ufficio provinciale di Catania sono state acquisite planimetrie catastali degli immobili (ALLEGATO 2).



QUESITO "q"

*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*

Il pignoramento ha colpito la quota del debitore esecutato in ragione di 1/1

QUESITO "r"

*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.

Non si è nel caso di più beni pignorati in quota.

Trattasi di un lotto che risulta in testa al debitore esecutato che detiene l'intera proprietà, per come specificato nel paragrafo precedente.



CONCLUSIONI

LOTTO UNICO

Intera proprietà di depositi in Gravina di Catania Via Cavalieri di Vittorio Veneto n.9
piano seminterrato S1 della scala C

individuati al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al f. di mappa n. 2 part. 531

- sub 46 categoria C/2, classe 7, consistenza 310 mq, superficie catastale 331 mq, rendita catastale € 896,57.
- sub 53 categoria C/2, classe 9, consistenza 66 mq, superficie catastale 79 mq, rendita catastale € 262,46.

Superficie commerciale: 400,00 mq

Valore a base d'asta: € 203.000,00 (euro duecentotremila/00)

Ritenendo con la redazione della presente perizia di avere espletato l'incarico di esperto del Giudice, avendo ottemperato allo svolgimento di accertamenti e verifiche di rito indispensabili per rispondere ai quesiti, la scrivente rimette la presente consulenza tecnica, unitamente agli allegati composti da elaborati prodotti e documenti acquisiti nel corso delle operazioni peritali.

Rimanendo in ogni caso a disposizione per eventuali chiarimenti, la scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata.

Gravina di Catania,

Il tecnico esperto per la stima
Dott. Ing. Caterina Dipollina
f.to digitalmente



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ALLEGATO 1 **SOPRALLUOGO**
Comunicazione inizio operazioni peritali
Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 2 **AGENZIA DELLE ENTRATE - CATASTO E ISPEZIONI IPOTECARIE**
Estratto foglio di mappa (Foglio n.2)
Elaborato planimetrico
Planimetrie catastali F. 2 part.531 sub.46, sub. 53
Visure catastali F. 2 part.531 sub.46, sub. 53
Ispezione ipotecaria per immobile
- ALLEGATO 3 **DOCUMENTI VARI**
Copia atto di compravendita
- ALLEGATO 4 **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E GRAFICO**

