

**TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**NELLA ESECUZIONE N. 531/2019 REG. GEN. ESEC. IMM.**

**G.E. DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI**

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

La Banca Mediolanum S.p.A., rappresentata dall'Avv. Massimo Mannocchi, del Foro di Milano, è creditrice del Sig. "Omissis", in forza del contratto di mutuo ipotecario del 10.02.2015 in Notar Giuseppe Boscarino rep. n. 275614, racc. n. 28347. Con l'atto di precetto notificato in data 17-26/04 – 7/05/2019, parte Creditrice ha intimato il pagamento della somma complessiva di € 91.879,5, oltre spese, interessi ed accessori. Non avendo il Sig. "Omissis" proceduto al pagamento di quanto dovuto, per il recupero del saldo debitore, il Creditore ha avviato la Procedura Esecutiva Immobiliare n. 531/2019 R.G. Esec. Imm. avanti al Tribunale di Catania, al fine di sottoporre ad esecuzione l'immobile oggetto dell'ipoteca a garanzia del mutuo.

L'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania, su istanza di parte Creditrice, come sopra rappresentata, ha provveduto in data 14.06.2019 a consegnare l'atto di pignoramento dei seguenti immobili:

*"Quota pari al 100% del diritto di proprietà delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio sito in Catania, Via Fossa della Creta n. 40, e precisamente:*

- 1) Appartamento ubicato al piano rialzato (prima elevazione fuori terra) della Scala "C", contraddistinto con il numero interno "1", composto da tre vani ed accessori. Confinante con vano scala, con area su corte interna e con proprietà di terzi, salvo migliori confini. Nel C.F. del Comune di Catania, al foglio 30, ,mappale 120 sub 59, Via Fossa della Creta n. 40, P.1°, interno*



*“1”, Scala “C”, z.c. 1^, catg. A/3, cl. 6^, vani catastali 5,5 – R.C. Euro 610,71;*

- 2) *Vano garage ubicato al piano seminterrato, contraddistinto con il numero “49”, della superficie di circa metri quadrati ventitre (mq 23). Confinante con passaggio condominiale e da due lati con proprietà di terzi, salvo migliori confini”.*

L'Ufficiale Giudiziario provvedeva contestualmente ad avvertire il Debitore Esecutato che: *“ai sensi dell’art. 492, comma secondo, c.p.c. è invitato ad effettuare presso la Cancelleria del giudice dell’Esecuzione dell’intestato Tribunale la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l’esecuzione, con l’avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a loro dirette saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Giudice; ai sensi dell’art. 495, può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pario all’importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lui depositata in Cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l’assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un sesto dell’importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale; a norma dell’articolo 615, secondo comma, terzo periodo, l’opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l’assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l’opponente dimostri di*



*non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile”.*

L'Ill.mo G.E. del Tribunale di Catania delegato alla presente procedura, Dott.ssa F. Gallucci, esaminati gli atti di causa, visti gli atti della procedura esecutiva n. 531/2019, nominava **quale Custode degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva l'Avv. Annamaria Gambilonghi.**

Ritenuto di dover procedere alla stima dei beni oggetto del presente procedimento, **nominava quale Esperto estimatore il sottoscritto Dott. Agr. Luciano Marino,** iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Catania con il n° 1084, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania al n° 282, conferendogli il seguente mandato:

### **IL MANDATO**

- a) **Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se gli stessi 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 parentele 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 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 precedente;
- f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi 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 provvede, 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) 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 preposto, 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<sup>a</sup> 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 di Enti Pubblici territoriali, allegandole in copia;



- 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 saranno inopponibili all'acquirente;
- o) Verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se via sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore esecutato 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 di 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'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- r) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle



zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché la 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 a 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 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 un **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) alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto



- per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

\*\*\*\*\*

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In assolvimento dell’incarico ricevuto, lo scrivente tecnico, dopo una attenta disamina degli atti di causa e dopo avere provveduto a reperire presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, copia della documentazione catastale dell’immobile oggetto di accertamento, provvedeva, unitamente al Sig. Custode nominato, a dare inizio alle operazioni peritali. Si evidenzia che le operazioni peritali, sebbene già fissate, sono state rinviate a causa della positività al “Covid 19” dello scrivente tecnico e solamente alla accertata “negatività” dei test diagnostici e, non per ultimo, alla Autorizzazione Ministeriale di avvenuta guarigione, si è provveduto all’accesso sui luoghi.

Il giorno 8 febbraio alle ore 15:00, giusta comunicazione A/R al Sig. Debitore Esecutato, sui luoghi siti in Catania, Via Fossa della Creta n. 40, lo scrivente tecnico, accompagnato dal Custode nominato, Avv. Annamaria Gambilonghi, ha proceduto a svolgere il sopralluogo. Era altresì presente il Sig. Debitore Esecutato “*Omissis*”.

Si è proceduto alla ispezione dell’appartamento e del locale garage oggetto della presente procedura esecutiva, scattando fotografie e prendendo appunti delle



condizioni di manutenzione, oltre ad aver fatto alcuni rilievi metrici degli ambienti per effettuare un controllo della raffigurazione planimetrica reperita in copia dall’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania (Catasto Fabbricati). Si è rilevato nel corso dell’ispezione, come meglio e più specificatamente verrà illustrato dal Sig. Custode nominato dal Sig. G.E., che l’immobile è abitato dal Sig. debitore Esecutato che lo occupa con la famiglia a titolo di “*abitazione principale*”. Alle 15:30, ritenendo di avere raccolto gli elementi necessari, lo scrivente tecnico chiudeva le operazioni peritali con la sottoscrizione del verbale di sopralluogo, redatto dal Sig. Custode, che sia allega alla presente consulenza (cfr. allegato).

Si specifica, ma si evidenzierà anche nella successiva parte estimativa, che il Sig. debitore Esecutato ha rilevato di avere un debito con il condominio dello stabile cui è parte l’immobile oggetto di esecuzione, per un ammontare complessivo di € 500,00 circa. Somma questa che verrà detratta dal più probabile valore di mercato dei beni.

Successivamente sono stati svolti gli accertamenti di natura urbanistica presso l’Ufficio Tecnico comunale ed anche accertamenti di natura estimativa svolti presso tecnici ed esperti immobiliari al fine di avere chiari i valori di riferimento per immobili simili su cui basare la stima dell’appartamento in oggetto.

\*\*\*\*\*

**Punto a):**

**IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI E LOTTI**

Lo scrivente tecnico ha appurato una perfetta corrispondenza tra quanto indicato nell’atto di pignoramento e la identificazione degli immobili effettuata sui luoghi.

Si tratta di due immobili distinti e diversi che possono essere venduti separatamente e pertanto si procederà di seguito ad una loro suddivisione, per quanto attiene la eventuale vendita in due lotto distinti così identificati:



## LOTTO 1

*“Quota pari al 100% del diritto di proprietà dell’appartamento di tipo economico al piano rialzato, ubicato in Catania, Via Fossa della Creta n. 40, catastalmente identificato al foglio 30, particella 120 sub 59”*

## LOTTO 2

*“Quota pari al 100% del diritto di proprietà del garage al piano seminterrato ubicato in Catania, Via Fossa della Creta n. 44/D, catastalmente identificato al foglio 30, particella 120 sub 167”*

\*\*\*\*\*

### Punto b), c), d):

### CORRETTEZZA DATI PIGNORAMENTO E PROVENIENZA

Si è provveduto ad una disamina delle documentazione agli atti di causa e nello specifico della nota di trascrizione del presente pignoramento immobiliare. I dati riportati nella nota di trascrizione corrispondono perfettamente con l’immobile oggetto di pignoramento.

L’immobile è pervenuto al Sig. Debitore Esecutato per atto di vendita rogato dal Sig. Notaio Giuseppe Boscarino in data 10.02.2015, rep. 275613, trascritto il 19.02.2015 ai nn. 5679/4281, da potere dei Sig.ri F. A. nata a Misterbianco il 30.06.1930 (per la quota di 8/12); V.A., nato a Catania il 23.02.1954 (per la quota di 1/12); V.R. nata a Catania il 21.12.1963 (per la quota di 1/12) e V.R., nato a Catania il 27.01.1961 (pe la quota di 1/12).

Ai suddetti Signori le rispettive quote di pertinenza erano così pervenute:

- in parte (la quota di  $\frac{1}{2}$  alla Sig.ra F.A.) per atto di vendita in Notaio Antonio Las Casas del 21.09.1970 rep. 84905, trascritto il 06.10.1970 ai nn. 29858/24147;
- -in parte ( la quota di 2/12 alla Sig. F.A. e la quota di 1/12 ciascuno ai Sig.ri



V.A, V.R, V.G. e V.R.) per successione legittima in morte di V.A. nato a Catania il 06.05.1921 e deceduto il 02.12.2007 (Uff. Reg. Acireale den. 46 vol. 241/9 del 14.04.2009) trascritta il 04.04.2011 al nn. 18088/13008)  
L'accettazione tacita della suddetta eredità, nascente da atto del Notaio Giuseppe Boscarino del 10.02.2015 rep. 275613, è stata trascritta il 19.02.2015 ai nn. 5678/4280.

Al Sig. V.A., la propria quota di pertinenza degli immobili era pervenuta per il sopracitato atto di vendita in Notar Antonio Las Casas del 21.09.1970 rep. 84905, trascritto il 06.10.1970 ai nn. 29858/24147.

\*\*\*\*\*

### **Punto f):**

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Lo scrivente C.T.U. in data 21.02.2022 si è recato presso l'Agencia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catania, dove ha eseguito gli accertamenti richiesti in mandato.

Dalla ispezione ordinaria n. *T379299 e T383124 del 21/02/2022*, esercitata sulla identificazione catastale degli immobili oggetto del pignoramento, **risultano esservi le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli** (cfr. copia certificati RR.II. allegati).

- **ISCRIZIONE** n. 5681/561 del 19.02.2015 nascente da atto di mutuo fondiario in Notar Giuseppe Boscarino del 10.02.2015 rep. 275614 a favore di Banca Mediolanum S.P.A. contro il Sig. Debitore Esecutato per € 88.048,33 durata anni 30, ipoteca € 176.096,66.
- **TRASCRIZIONE** n. 28574/21099 del 16.07.2019 nascente da pignoramento Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, del 14.06.2019 - Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca Mediolanum



S.P.A. contro il Sig. debitore Esecutato.

\*\*\*\*\*

**Punto g) h), i), j) k), l):**

**IDATI CATASTALI**

**LOTTO 1**

*“Quota pari al 100% del diritto di proprietà dell’appartamento di tipo economico al piano rialzato, ubicato in Catania, Via Fossa della Creta n. 40, catastalmente identificato al foglio 30, particella 120 sub 59”*

L’immobile è così catastalmente individuato al suddetto Comune censuario (cfr. allegati):

**Catasto Fabbricati**

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.,	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
30	120	59	1	A/3	6	5,5 vani	105 mq	€ 610,71

In ditta al Sig. debitore Esecutato proprietà 1/1

\*\*\*\*\*

**LOTTO 2**

*“Quota pari al 100% del diritto di proprietà del garage al piano seminterrato ubicato in Catania, Via Fossa della Creta n. 44/D, catastalmente identificato al foglio 30, particella 120 sub 167”*

L’immobile è così catastalmente individuato al suddetto Comune censuario (cfr. allegati):

**Catasto Fabbricati**

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.,	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
30	120	167	1	C/6	6	23 mq	23 mq	€ 79,59

In ditta al Sig. debitore Esecutato proprietà 1/1

Si tiene ad evidenziare che nell’atto di pignoramento, nella relativa trascrizione ed



anche nella visura catastale, il detto immobile viene identificato al n. 28/A della Via Fossa della Creta. Nel corso del sopralluogo eseguito, si è appurato, presumibilmente a seguito di variazione numerica dei civici, che il bene, è posto al piano seminterrato con accesso da una scivola che si diparte dall'attuale civico 44/D.

\*\*\*\*\*

**Punto m), n),o),p):**

### **FORMALITÀ, VINCOLI, PESI, SPESE**

Da quanto appurato nel corso delle indagini svolte e da quanto si desume dagli atti di causa, l'immobile oggetto di pignoramento non presenta vincoli ed oneri oltre al debito condominiale sopra indicato e che sarà detratto dal più probabile valore di mercato.

Al momento del sopralluogo eseguito, così come si evince dalla relazione del Sig. Custode nominato dal Sig. G.E. si presentava occupato dal Sig. debitore Esecutato e famiglia, quale abitazione principale.

\*\*\*\*\*

**Punto r):**

### **DESCRIZIONE**

#### **LOTTO 1**

*“Quota pari al 100% del diritto di proprietà dell'appartamento di tipo economico al piano rialzato, ubicato in Catania, Via Fossa della Creta n. 40, catastalmente identificato al foglio 30, particella 120 sub 59”*

L'immobile è così catastalmente individuato al suddetto Comune censuario (cfr. allegati):

#### **Catasto Fabbricati**

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens.,</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Cat.</b>	<b>Rendita</b>
<b>30</b>	<b>120</b>	<b>59</b>	<b>1</b>	<b>A/3</b>	<b>6</b>	<b>5,5 vani</b>	<b>105 mq</b>	<b>€ 610,71</b>



In ditta al Sig. debitore Esecutato proprietà 1/1

Si tratta di un appartamento di tipo economico (catastalmente identificato come A/3) ubicato al piano rialzato, anche se catastalmente individuato al piano primo, di un grande condominio adibito ad abitazioni di tipo economico/popolare, ubicato in Catania, Via Fossa della Creta, con accesso dal civico n. 40.

All'appartamento oggetto di indagine, identificato come interno "1", si giunge, dopo essere entrati dall'accesso al civico 40, attraverso una rampa di scale che conduce ad un grande androne comune aperto, da cui si dipartono le varie "scale" di accesso ai vari settori condominiali. Per giungere al corpo di scale "C" è necessario prima accedere attraverso il corpo di scale "B" ad un altro ampio spazio comune da cui poi si può finalmente raggiungere l'appartamento. Tale sintetica spiegazione dei luoghi, anche attraverso il rilievo fotografico svolto nel corso del sopralluogo (cfr. allegato) è necessaria per far comprendere che, sebbene si tratti di un "piano rialzato", per accedervi è indispensabile, oltre che percorrere un lungo tragitto dal civico di ingresso, di dover affrontare parecchi corpi di scale, sebbene non composti da tanti scalini, ma pur sempre impraticabili a chi ha problemi di deambulazione.

Come sopra riferito, l'appartamento oggetto di indagine è parte di un grande complesso immobiliare realizzato agli inizi degli anni '70, in una zona dell'abitato urbano comunale identificato come semiperiferia, caratterizzato da insediamenti abitativi di tipo economico/popolare e da insediamenti produttivi di tipo artigianale, servita da infrastrutture primarie e secondarie. Lo scrivente tecnico, per meglio identificare l'ubicazione dell'immobile in riferimento all'abitato comunale, ha provveduto ad una sua empirica rappresentazione sul fotogramma aereo tratto dal portale gratuito Google Earth (cfr. allegato fotografico).

Si procede di seguito ad una sintetica descrizione dell'immobile oggetto di stima,



facendo esplicito riferimento sia alla allegata planimetria catastale che rappresentano perfettamente i luoghi visitati, che al rilievo fotografico eseguito nel corso della ispezione effettuata (cfr. allegati).

Come si evince dalla suddetta documentazione, si tratta di un piccolo appartamento posto al piano rialzato, identificato come interno 1 del corpo di scale “C”. presenta una **superficie commerciale di mq 105** e si compone di tre vani ed accessori così identificati:

Si procede alla descrizione dell'appartamento da Nord verso Sud avvalendosi come guida anche della planimetria catastale che rappresenta perfettamente lo stato dei luoghi. Dal pianerottolo al piano rialzato del corpo di scale C, l'accesso avviene attraverso una porta in legno che conduce ad un piccolo ingresso. Dall'ingresso si diparte un corridoio che permette l'accesso ai vari vani. Lungo l'estremo lato Nord del corridoio è presente un piccolo ripostiglio. Sul lato sinistro del corridoio si trova dapprima il vano cucina/soggiorno, è dotato di doppio affaccio sul balcone perimetrale. Si evidenzia che lungo l'estremo lato Nord del detto balcone risulta essere ubicata la “zona lavanderia” che risulta essere chiusa mediante una veranda in alluminio (struttura precaria che necessita di apposita autorizzazione e per la quale si determina forfettariamente una spesa di regolarizzazione pari ad € 1.000,00 circa, complessivi di oneri e diritti). Proseguendo lungo il corridoio, sempre lato sinistro vi è un vano letto; al termine del corridoio, estremo lato Sud è ubicato l'unico vano WC dell'appartamento, dotato di apparecchiatura idrosanitaria completa di doccia; lungo il lato destro del corridoio è infine presente un altro vano letto. I detti vani letto sono dotati di autonomo affaccio sul balcone posto lungo il lato Sud (cfr. allegato fotografico).

Occorre evidenziare che nel corso del sopralluogo è stato rilevato che i balconi posti



rispettivamente ad Est ed a Sud dell'appartamento, lungo il lato Sud, non risultavano chiusi verso le estremità (cfr. foto allegata) ma aperti, permettendo l'accesso diretto su di una vasta area condominiale. Detta "irregolare" situazione, comporta un costo forfettariamente calcolato in € 500,00 circa, necessario al ripristino delle originarie condizioni.

**Nel corso della successiva fase estimativa, il superiore costo di € 500,00, unitamente ai presumibili costi necessari alla regolarizzazione della veranda rilevata, pari ad € 1.000,00 circa, ed al debito contratto con il condominio di € 500,00 circa, per un importo complessivo di € 2.000,00 saranno detratti al più probabile valore di mercato del bene rilevato.**

\*\*\*\*\*

#### **CONDIZIONI E RIFINITURE**

L'immobile, come testimonia perfettamente il rilievo fotografico svolto, presenta scarse condizioni di manutenzione, mostrando altresì ancora con le rifiniture dell'epoca di costruzione (primi anni '70). Pavimentazione in segato di marmo; infissi interni in legno tamburato ed esterni in legno; impianto idrico ed elettrico sottotraccia (non a norma - cfr. foto allegate).

#### **REGOLARITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE**

La situazione urbanistico edilizia degli immobili oggetto di indagine, è così rappresentata. L'appartamento è perfettamente censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania ed è altresì dotato di idonea planimetria catastale che rappresenta lo stato dei luoghi.

Dalla disamina dell'atto di compravendita reperito in copia ed allegato alla presente consulenza, si evince che l'intero complesso immobiliare di cui è parte l'appartamento oggetto di indagine è stato realizzato giusta Licenza Edilizia rilasciata dal Sig.



Sindaco del Comune di Catania n. 1499 in data 21 agosto 1963 e successiva Variante n. 270 del 18 marzo 1968. Inoltre si evince pure che l'intero complesso è dotato del Certificato di Abitabilità del 21 maggio 1970.

Sulla scorta di tale situazione urbanistica l'immobile è quindi liberamente commercializzabile.

\*\*\*\*\*

## LOTTO 2

*“Quota pari al 100% del diritto di proprietà del garage al piano seminterrato ubicato in Catania, Via Fossa della Creta n. 44/D, catastalmente identificato al foglio 30, particella 120 sub 167”*

L'immobile è così catastalmente individuato al suddetto Comune censuario (cfr. allegati):

### Catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.,	Categ.	Classe	Cons.	Sup.	Cat.	Rendita
30	120	167	1	C/6	6	23 mq	23 mq		€ 79,59

In ditta al Sig. debitore Esecutato proprietà 1/1

Si tratta di un locale garage, della superficie commerciale di mq 23 avente accesso dalla scivola ubicata al civico 44/D della Via Fossa Creta (cfr. foto allegate). L'immobile, ubicato al piano seminterrato, raggiungibile da un passaggio condominiale, è identificato dal numero “49” ed è chiuso da una saracinesca con apertura manuale.

\*\*\*\*\*

### CONDIZIONI E RIFINITURE

L'immobile, come testimonia perfettamente il rilievo fotografico svolto, presenta scarse condizioni di manutenzione. L'interno, che presenta un'altezza di ml. 3,90, si mostra allo stato rustico, privo di rifiniture di completamento con pavimentazione in



battuto di cemento. Una piccola porzione è stata soppalcata in maniera approssimativa, per permettere il posizionamento di materiale vario (cfr. foto allegate). È da rilevare comunque, in termini di fruibilità, che la manovra di accesso è facilitata dalle dimensioni della corsia condominiale di accesso (cfr. foto allegate).

## **REGOLARITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE**

La situazione urbanistico edilizia dell'immobile oggetto di indagine, è la medesima di quella dell'appartamento sopra indicato.

È stato realizzato giusta Licenza Edilizia rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Catania n. 1499 in data 21 agosto 1963 e successiva Variante n. 270 del 18 marzo 1968. Sulla scorta di tale situazione urbanistica l'immobile è quindi liberamente commercializzabile.

\*\*\*\*\*

**Punto s), t), u), v), w), x):**

## **PARTE ESTIMATIVA**

Trattandosi della valutazione di beni finalizzati alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene stesso, con riferimento al suo stato e valore attuale. Lo scrivente, pertanto, ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetico o comparativa ritenendo che altri metodi di stima avrebbero portato a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetico o comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale, cioè in rapporto al valore che il bene oggetto della stima potrebbe spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trova il bene da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone,



è possibile formare una “scala di valori” ove inserire, previ gli opportuni confronti per parametri omogenei, il bene da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale dello stesso.

Tale condizione teorica, nel caso in oggetto, è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte sia presso esperti operatori economici, sia attraverso la consultazione di tecnici, da valori pubblicati su riviste specializzate del settore nonché sulla scorta della propria personale esperienza. Lo scrivente tecnico ha avuto quindi modo di acquisire dati e parametri di riferimento su cui basare la stima del bene in questione. Per quanto riguarda l’unità di misura verrà utilizzato il metro quadrato di superficie.

\*\*\*\*\*

## **LA STIMA**

### **LOTTO 1**

*“Quota pari al 100% del diritto di proprietà dell’appartamento di tipo economico al piano rialzato, ubicato in Catania, Via Fossa della Creta n. 40, catastalmente identificato al foglio 30, particella 120 sub 59”*

L’immobile è così catastalmente individuato al suddetto Comune censuario (cfr. allegati):

#### **Catasto Fabbricati**

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens.,</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Cat.</b>	<b>Rendita</b>
<b>30</b>	<b>120</b>	<b>59</b>	<b>1</b>	<b>A/3</b>	<b>6</b>	<b>5,5 vani</b>	<b>105 mq</b>	<b>€ 610,71</b>

Appartamento di tipo economico (catastalmente identificato come A/3) ubicato al piano rialzato, anche se catastalmente individuato al piano primo, di un grande condominio adibito ad abitazioni di tipo economico/popolare, ubicato in Catania, Via Fossa della Creta, con accesso dal civico n. 40. L’appartamento, identificato come interno “1” al corpo di scale “C” presenta una superficie commerciale di mq 105.

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico presso operatori del settore



immobiliare, notai, e tecnici della zona, si è appurato che, il mercato immobiliare della zona in oggetto, semiperiferica e caratterizzata da insediamenti economici/popolari, da parecchi anni risente della crisi del settore e le azioni di compravendita appaiono sempre meno frequenti.

Per quanto attiene l'immobile sopra identificato, destinato ad abitazione di tipo economico, è stato rilevato un valore di mercato a metro quadro con un range da €/mq 650,00 ad €/mq 900,00 circa, valori coerenti anche con quelli tabellari pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania.

Tenendo conto delle scarse condizioni di manutenzione rilevate, si ritiene tecnicamente congruo applicare il valore minimo tra quelli individuati pari ad €/mq 650,00 e moltiplicare il suddetto valore per la superficie dell'immobile di complessivi mq 105.

$$V = \text{€/mq } 650,00 \times \text{mq } 105 = \text{€ } 68.250,00$$

Al superiore importo, come in precedenza riferito, occorre detrarre i costi relativi alle problematiche inerenti sia il ripristino delle originarie condizioni (balconi), quella inerente la regolarizzazione della veranda (sanatoria) ed infine il debito con il condomino, pari complessivamente ad € 2.000,00 in cifra tonda.

Si ha pertanto che il presumibile valore di mercato dell'appartamento in oggetto viene determinato in complessivi € 66.250,00

In riferimento al **punto t) del mandato** avuto affidato:

**“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”**

il più probabile valore di mercato del detto LOTTO 1, pari a complessivi € 66.250,00 viene ridotto del 15% (-€ 9.937,50), si ottiene così il valore di € 56.000,00 in cifra



tonda (€ 66.250,00 – € 9.937,50 = € 56.312,50).

Si ha pertanto che il valore di base d'asta dell'immobile identificato come LOTTO 1 oggetto della presente procedura esecutiva, nelle condizioni in cui è stato rilevato, è pari ad **€ 56.000,00 in cifra tonda.**

\*\*\*\*\*

## LOTTO 2

*“Quota pari al 100% del diritto di proprietà del garage al piano seminterrato ubicato in Catania, Via Fossa della Creta n. 44/D, catastalmente identificato al foglio 30, particella 120 sub 167”*

L'immobile è così catastalmente individuato al suddetto Comune censuario (cfr. allegati):

### Catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.,	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
30	120	167	1	C/6	6	23 mq	23 mq	€ 79,59

In ditta al Sig. debitore Esecutato proprietà 1/1

Locale garage, della **superficie commerciale di mq 23** avente accesso dalla scivola ubicata al civico 44/D della Via Fossa della Creta, ubicato al piano seminterrato, raggiungibile da un passaggio condominiale, identificato dal numero “49”.

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico presso operatori del settore immobiliare, notai, e tecnici della zona, si è appurato che, il mercato immobiliare della zona in oggetto, semiperiferica e caratterizzata da insediamenti economici/popolari, da parecchi anni risente della crisi del settore e le azioni di compravendita appaiono sempre meno frequenti.

Per quanto attiene l'immobile sopra identificato, destinato ad locale garage, è stato rilevato un valore di mercato a metro quadro con un range da €/mq 700,00 ad €/mq 1.000,00 circa, valori coerenti anche con quelli tabellari pubblicati dall'Osservatorio



del Mercato Immobiliare (OMI), dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania.

Tenendo conto delle scarse condizioni rilevate, si ritiene tecnicamente congruo applicare il valore minimo tra quelli individuati pari ad €/mq 700,00 e moltiplicare il suddetto valore per la superficie dell'immobile di complessivi mq 23.

$$V = \text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 23 = \text{€ } 16.100,00$$

In riferimento al **punto t) del mandato** avuto affidato:

**“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”**

il più probabile valore di mercato del detto LOTTO 1, pari a complessivi € 16.100,00 viene ridotto del 15% (-€ 2.415,00), si ottiene così il valore di € 13.700,00 in cifra tonda (€ 16.100,00 – € 2.415,00 = € 13.685,00).

Si ha pertanto che il valore di base d'asta dell'immobile identificato come LOTTO 1 oggetto della presente procedura esecutiva, nelle condizioni in cui è stato rilevato, è pari ad **€ 13.700,00 in cifra tonda.**

\*\*\*\*\*  
Ritenendo concluso l'incarico in adempimento del mandato ricevuto dalla S.V.I., rassegno la presente relazione.

Catania

L'Esperto

*Dott. Agr. Luciano Marino*



**PROSPETTO RIASSUNTIVO:**

**LOTTO 1**

*Quota pari al 100% del diritto di proprietà dell'appartamento di tipo economico al piano rialzato, ubicato in Catania, Via Fossa della Creta n. 40, catastalmente identificato al foglio 30, particella 120 sub 59"*

**Valore € 56.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 2**

*"Quota pari al 100% del diritto di proprietà del garage al piano seminterrato ubicato in Catania, Via Fossa della Creta n. 44/D, catastalmente identificato al foglio 30, particella 120 sub 167"*

**Valore € 13.700,00**

\*\*\*\*\*

**VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 69.700,00**

