

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E.
DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI PER LA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE n° 169/2022 Reg. Gen. Esec. Imm.**

PREMESSA

Con decreto del 19.03.2024, notificato il 20.03.2024, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando esperto stimatore lo scrivente dott. agr. Gregorio Cassar Scalia, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n. 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n. 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito entro giorni cinque dalla notifica del decreto di nomina e conferendogli il seguente mandato:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia

- colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita 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) 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) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6[^] comma della legge n. 47/1985 o dell'art 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;
- k) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- l) 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;

*m) 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;***

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo,

ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

- o) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- p) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita 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;*
- q) q. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava al debitore ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali stabilite per la data del 19.04.2024, giorno in cui nessuno si presentava per parte esecutata.

Successivamente, avendo appreso che l'appartamento oggetto di pignoramento risulta disabitato poiché il debitore risiede in continente, preso contatto col suddetto debitore lo stesso inviava le chiavi ad un legale di sua fiducia. Recuperate le chiavi, il giorno 30.05.2024 lo scrivente procedeva autonomamente al sopralluogo compiendo una accurata perizia dell'immobile oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e planimetrici.

(Cfr. All. 1: verbali di sopralluogo)

Le operazioni peritali venivano completate con diversi accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Catania nonché presso l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile in esame.

Venivano altresì eseguite indagini di mercato presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui trattasi.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

DATI DESCRITTIVI

Il bene oggetto di stima, come indicato in atto di pignoramento, risulta essere:

"unità immobiliare in San Gregorio di Catania, via XX Settembre n. 25 oggi Via Cristoforo Colombo n. 1, al terzo piano, scala M, int. xx, di quattro vani ed accessori, risultante al Catasto Fabbricati Foglio 5, particella 678, sub xx, categ. A2, classe 3, vani 7, R.C. euro 325,37"

Trattasi di un luminoso appartamento sito in San Gregorio di Catania (CT) in Via Cristoforo Colombo n. 1, Complesso Residenziale "Eden Park", scala "M", piano terzo, int. xx.

Detta Via Cristoforo Colombo, traversa della più nota Via XX Settembre, è ubicata all'interno di un tranquillo quartiere residenziale altresì caratterizzato dalla prossimità a qualsiasi servizio essenziale.

1. DATI CATASTALI E COERENZE

L'appartamento risulta così rubricato al N.C.E.U. del Comune di San Gregorio di Catania:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
5	678	xx	A/2	3	7 vani	Tot. 136 mq Esc. aree scop. 130 mq	€ 325,37

(Cfr. All. 2: documentazione catastale)

Da un confronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l’Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l’ausilio di apposita strumentazione laser, sono emerse difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Tali difformità, che comunque non alterano la superficie lorda complessiva, sono state dallo scrivente graficamente descritte ed evidenziate in rosso nell’elaborato planimetrico che si allega alla presente.

(Cfr. All. 3: elaborato planimetrico CTU)

L’appartamento confina nel suo insieme a Nord con vano scala e appartamento altra ditta, a Sud ed Ovest con aree libere su giardini di pertinenza dei piani rialzati prospicienti la Via Cristoforo Colombo, ad Est con appartamento altra ditta, salvi più esatti e migliori confini.

2. DATI DESCRITTIVI

L’immobile, avente superficie lorda complessiva rilevata di circa mq 130, e superficie netta di circa mq 112 – h 2.95m, è così suddiviso:

- ingresso – salone.....(mq 38);
- vano "1".....(mq 16);
- vano "2".....(mq 16);
- vano "3".....(mq 14);

- cucina.....(mq 13);
- disimpegno.....(mq 5);
- bagno(mq 6);
- lavanderia.....(mq 4).

Completano l'appartamento cinque ballatoi estesi complessivamente mq 17 circa.

RIFINITURE

L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato beige di cm 60x60; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo "ducotone"; gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato color grigio e vetrocamera; le porte interne sono in legno tamburato.

Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano una buona disposizione, luminosità ed arieggiamento.

(Cfr. All. 4: figure esplicative FO 1-28)

L'immobile, provvisto di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è fornito d'impianto di riscaldamento autonomo con gas metano allacciato alla rete pubblica.

Il condominio è dotato di ascensore.

STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione del pertinente edificio e dell'appartamento possono definirsi discrete.

3. PROVENIENZA

L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore Sig. xxx nato a Catania il 07.04.xxxx per la quota di 1/1 piena proprietà in virtù dell'atto di

compravendita ai rogiti del Notaio Reina Giuseppe da Catania (CT) del giorno xx.08.2007 rep. n. xxxxx e trascritto il 10.08.2007 ai n.ri xxxxx da potere xxxx; pervenuto alle suddette signore xxxx per la quota di 1/4 ciascuno in piena proprietà in virtù di atto per causa morte, certificato di denuncia di successione Ufficio del Registro di Catania, in data xx.10.1995 rep. n. xxx e trascritto il giorno xx.02.2012 ai n.ri xxxxx in morte della Sig.ra xxx nata il 31.03.xxx a xxx deceduta il 29.04.xxx (non risulta accettazione espressa/tacita in morte della Sig.ra L.P.M.R.). L'immobile pervenne al suddetto Sig. xxx nato il 27.09.xxx a xxxxx (ME) e alla suddetta Sig.ra xxxxx nata il xx.xx.xxx a xxxxx (ME) in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Ponte Ercole da Catania (CT) del xx.03.1988 n.rep. xxx e trascritto il giorno xx.03.1988 ai n.ri xxxxx da potere del Sig. xx nato a xxx il 31.07.xxx, e della Sig.ra xxx nata a Catania il 12.06.xxx.

4. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 30.05.2024, l'appartamento risultava disabitato.

5. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Da quanto appurato presso i competenti uffici l'immobile risulta conforme in virtù della Autorizzazione di Abitabilità, prot. n. xxx/78, del 30.09.1989 (pratica edilizia n. xx/1975) rilasciata dal Comune di San Gregorio di Catania (**Cfr. All. 5: copia attestazione abitabilità**).

6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **iscrizione nn. xx/xx del xx.08.2007**, nascente da ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Reina Giuseppe con sede in Catania (CT) in data xx.08.2007 rep.n. xxx/xx a favore della "xxxx" con sede in xxx, e contro il debitore xx nato il xxx a xxxx; importo capitale Euro 240.000,00, importo totale Euro 480.000,00, durata 25 anni;
- 2) **trascrizione nn. xx/xx del xx.06.2012**, nascente da atto tra vivi, costituzione di fondo patrimoniale concesso con atto ai rogiti del Notaio Di Giorgi Paolo con sede in Catania in data xx.06.2012 rep. n. xxx/xx a favore del Sig. xx nato il xx.04.xx a xx e della Sig.ra x nata il 04.xx a xx e contro xx nato il xx a xx;
- 3) **trascrizione nn. xx/xx del xx.04.2022**, nascente da atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili, notificato con atto ai rogiti di Uff. Giudiziario Tribunale di Catania con sede in Catania in data 17.02.2022 rep. n. 1744 a favore di "xxx" con sede in Milano (domicilio eletto presso Avv. xxx, Via xxx

, Catania) e contro il Sig. xx nato il xx a xx.

(Cfr. All. 6: ispezioni ipotecarie aggiornate)

N.B.: da quanto appreso dall'amministratore del Complesso Residenziale "Eden Park" di cui è parte l'immobile in esame, risulta che l'esecutato è attualmente debitore della complessiva somma di **Euro 7.382,48** a favore del suddetto condominio.

7. STIMA

Trattandosi di una valutazione relativa ad un immobile urbano finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene stesso, con riferimento alle condizioni rilevate ed ai valori attuali.

Si evidenzia che, attesa la variabilità dei canoni di locazione riscontrati in zona, spesso discordanti e poco attendibili, lo scrivente si avvarrà unicamente del criterio di stima sintetica-comparativa, poiché altri metodi porterebbero a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che il bene oggetto di stima potrebbe spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trova il cespite 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 prezzi" ove inserire, previa gli opportuni confronti per parametri omogenei, gli immobili da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), riferiti al Secondo Semestre 2023 (cod. zona D2), nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

Le analisi di mercato condotte su beni simili e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per appartamenti analoghi per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, sono compresi tra €/mq 1.050,00 ed €/mq 1.550,00.

Tenendo conto della modalità di vendita (**asta giudiziaria**), considerate le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto congruo attribuire allo stesso un valor medio pari ad €/mq 1.300,00.

Applicando quindi i coefficienti di ragguaglio alle superfici pertinenti rilevate (ballatoi: sup. tot. ca. mq 17), il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà pari ad **Euro 174.525,00**, come da seguente esposizione:

V appartamento = [€/mq 1.300,00 x (mq 130 x 1 + mq 17 x 0,25)] = **€ 174.525,00**.

In ossequio al punto "m" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la "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", nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 20%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in **Euro 139.500,00** in cifra tonda, come da seguente esposizione:

Valore Mercato Corretto = VMx0.80 _ VMC = 174.525,00 x 0,80 = € 139.620,00.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

Appartamento per civile abitazione (sup. lorda tot. ca. mq 130) composto da effettivi n. 4 vani più accessori ubicato in San Gregorio di Catania (CT), Via Cristoforo Colombo n. 1, Complesso Residenziale "Eden Park", Scala "M", piano terzo, int. 28; rubricato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 5, particella 678, sub 15.

- **EURO 139,500.00.**

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Catania, 27 Giugno 2024

Con osservanza

l'esperto
Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

- 1) verbale di sopralluogo;
 - 2) documentazione catastale;
 - 3) elaborato planimetrico CTU;
 - 4) n° 28 figure esplicative;
 - 5) copia attestazione abitabilità;
 - 6) ispezioni ipotecarie aggiornate;
 - 7) generalità del debitore esecutato.
 - 8) Istanza liquidazione CTU.
- **file separato: prove invio relazione alle parti**