

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Giudice Mangiameli Nelly Gaia

CAUSA: N. 642/2021



contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Indice

1. Premessa
2. Operazioni di consulenza
3. Risposte ai quesiti della consulenza
4. Conclusioni

Allegati

- A: Trasmissione alle parti dell'inizio delle Operazioni Peritali
- B: Verbale di sopralluogo nell'immobile della [REDACTED]
- C: Estratto di Mappa
- D: Planimetria Catastale appartamento
- E: Visura Catastale appartamento
- F: Visura Storica appartamento
- G: Planimetria Catastale garage
- H: visura catastale Garage
- I: visura storica garage
- L: Ispezioni Ipotecarie - elenco
- M: Note ispezioni ipotecaria
- N: Concessione edilizia Tremestieri Etneo
- O: Progetto condominio "La Maison"
- P: Atto compravendita Notaio Riggio
- Q: Certificato di Destinazione urbanistica
- R: Documentazione fotografica
- S: Situazione contabile condominio "La Maison" – [REDACTED]
- Q: Computo metrico lavori vano scala
- Q: trasmissione alle parti



1. Premessa

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, con ordinanza del 30/01/2023 (notificata tramite Pec il 7 gennaio 2023), ha conferito al sottoscritto Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A4732 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n.1237, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare promossa dalla [REDACTED] contro la Sig.ra [REDACTED], procedura iscritta al n. 642/2021 in epigrafe.

Il sottoscritto, accettando l'incarico ed effettuando il giuramento di rito, ha proceduto alle operazioni peritali richieste dal mandato conferitogli.

2. Operazioni di consulenza

Viene dato inizio alle operazioni peritali, contattando a mezzo Pec, in data 26 febbraio 2023, il difensore della parte ricorrente, [REDACTED] e la parte eseguita, nella persona della sig.ra [REDACTED] tramite raccomandata "a mano" in data 25 febbraio 2023, con la richiesta di una data per eseguire il sopralluogo negli immobili oggetto del procedimento, (vedi **Allegati A**).

Viene stabilito successivamente con la parte eseguita, il sopralluogo per giorno 13 giugno 2023 alle ore 17.00, per la verifica sia dell'appartamento che del garage.

In tale data, il sottoscritto ha effettuato regolare sopralluogo alla presenza della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] accedendo a tutti i beni interessati dalla procedura, e si è posto termine alle operazioni di sopralluogo alle ore 19.00 (**Allegato B**).

Nel corso dell'ispezione, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici degli immobili in oggetto (**Allegato R**).

Al fine, poi, di verificare quanto richiesto in sede di nomina, il sottoscritto si è recato presso i seguenti uffici:

- Ufficio tecnico del Comune di Tremestieri per l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica, oltre che per la ricerca di documentazione tecnica e progettuale, quale la concessione edilizia o il certificato di abitabilità;
- U.T.E. di Catania, per il controllo dei dati catastali riferiti all'immobile e ai terreni, e per accertare la rispondenza con quelli esistenti sui luoghi e a quanto indicato nell'atto di pignoramento;
- Conservatoria dei RR. II. di Catania per la verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento;
- Agenzia delle Entrate per acquisire gli atti delle ipoteche e dei pignoramenti effettuati sui beni pignorati;



- Studio Notarile Riggio per acquisizione documentazione inerente la compravendita dell'appartamento;

3. Risposte ai quesiti della Consulenza

Quesito a): “Identificare 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”;

- *Identificazione dei beni pignorati*

Il bene pignorato fa parte della procedura di esproprio n. 642/21, e riguarda l’atto di pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] relativo ad due beni immobili, e nello specifico:

- appartamento adibito a civile abitazione, ubicato nell’edificio denominato come “D”, scala A, del complesso edilizio “La Maison” sito nel comune di tre mestieri etneo alla via Giovanni Guglielmino, posto al piano secondo e composto da n. 4 vani ed accessori, oltre sottotetto non abitabile, della superficie complessiva di circa 108 mq; confinante a nord e ad ovest con area su giardinetto di competenza, ad est con appartamento complanare e a sud con vano scala. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri al Foglio 7, part.lla 680, sub.5, piano 2, categoria A2, classe 6, mq 108, R.C. euro 371,85.
- Vano garage, ubicato al piano cantinato, unico per entrambe le palazzine del complesso edilizio “La Maison” di tre mestieri Etneo, della superficie complessiva di circa 34 mq; confinante a nord e a sud con altri garage e ad est con area di manovra. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri al Foglio 7, part.lla 680, sub.33, piano 2, categoria C6, classe 7, mq 34, R.C. euro 137.70.
-

- *Conformità dei dati*

Per quanto riguarda la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quanto previsto in progetto, il sottoscritto CTU ha constatato che, facendo riferimento ai dati reperiti al Comune di Tremestieri etneo, all’Ufficio Tecnico, l’immobile oggetto della procedura **risulta conforme** alle planimetrie progettuali presenti negli archivi comunali, ed approvate tramite regolare concessione edilizia n. 28/89 rilasciata in data 8 gennaio 1993 dal comune sopra citato, mentre per quanto riguarda il piano sottotetto, risulta difforme, in quanto ad oggi è divenuto abitazione.



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;

I dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono resi correttamente e corrispondono all’immobile e al garage di proprietà della sig.ra [REDACTED] sposata in separazione dei beni con il marito, Sig. [REDACTED]

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;

I beni risultano essere di proprietà del debitore esecutato, cioè della Sig.ra [REDACTED], nella misura del 50% in quanto in sposata in regime di separazione dei beni con il marito il sig. [REDACTED]

È stata acquisita la piena proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente perizia attraverso regolare compravendita qui in atti stipulata dal Notaio Riggio (vedi All. P).

Quesito d) “accerti l’esatta provenienza dei beni, 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”;

I beni oggetto della procedura di esproprio, siti in Tremestieri Etneo (CT), in via Giovanni Guglielmino , è pervenuto alla parte debitrice per atto fra vivi (compravendita con la società [REDACTED] costruttrice del complesso edilizio “La Maison”) del 08 Settembre 1995 dal Notaio Riggio Giuseppe, e registrato a Catania il 25 Aprile 1998 con n. 47355 del r.p. (vedi Allegato P).

Le trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento risultano continue come accertato dal sottoscritto durante le verifiche svolte presso l’Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Catania, in data 05/07/2023 (vedi Allegati).



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”;

L'accertamento è stato perfettamente espletato in quanto la documentazione prodotta agli atti risulta completa, sia quella inerente l'edificio, sia quella inerente l'immobile oggetto del mandato.

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

Sull'immobile in oggetto gravano le note di trascrizione che il sottoscritto ha verificato all'Agenzia delle Entrate Catania in data 05/07/2023, qui tutte in allegato (vedi All. L-M).

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”;

Dall'analisi degli atti di pignoramento nonché dai dati catastali rilevati, lo scrivente ha riscontrato la presenza di variazioni sulla corrispondenza formale; infatti, dal sopralluogo effettuato, è presente una variazione dei luoghi, con la presenza di una scala interna per l'accesso al piano sottotetto non presente in planimetria.

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

Per quanto attiene la destinazione urbanistica si evince dal PRG del Comune di Tremestieri, che l'area entro cui ricadono gli immobili oggetto della procedura, situati in Tremestieri Etneo in via Giovanni Guglielmino Scala A Interno 5 Piano 2, censito al N.C.T. del Comune di Catania al foglio 7, particelle 680, ricadono parte in zona Omogenea “B1” di completamento, parte in zona “E” adibito a verde agricolo e in area destinata a parcheggio .



Quesito 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”.

Appartamento via Giovanni Guglielmino

Allo scopo di verificare la conformità alle vigenti norme urbanistiche, ci si è recati presso l’ufficio tecnico del Comune di Tremestieri etneo, per richiedere la documentazione inerente il cespite oggetto del mandato; è stata reperita la documentazione del caso, e nella fattispecie,

- Regolare Concessione Edilizia n. 28 del 08/01/1993 della quale si allegano anche gli elaborati tecnici di progetto;
- Per quanto riguarda l’emissione del Certificato di abitabilità inerente gli immobili oggetto del procedimento da parte del comune, necessita il pagamento di oneri quantificabili in euro 2.161,86 per l’appartamento e per euro 112,68 per il garage;

Quindi l’immobile è conforme a quanto presente in atti al Comune di Tremestieri e alla planimetria catastale per il piano secondo, mentre per il piano sottotetto sono presenti degli abusi in quanto è cambiata la destinazione del bene, che da locale di sgombero è stato trasformato in locale abitativo.

Quesito 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”;

Dall’analisi della documentazione reperita agli uffici comunali competenti, si evince che l’immobile non è abusivo, ma conforme a quanto in atti al Comune, ad eccezione del piano sottotetto, nel quale sono state realizzate n. 2 stanze da letto, oltre che un wc, che non possono essere sanati e pertanto i luoghi debbono essere ripristinati.

Quesito k) “verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall’art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell’art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa



assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi”;

L’immobile non è abusivo, e gli abusi presenti e riscontrati dal sopralluogo non possono essere sanati e pertanto i locali debbono essere ripristinati.

Quesito l) “In caso di immobili abusivi, ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota”;

L’immobile in oggetto risulta essere abusivo per la trasformazione del piano sottotetto da locale di sgombero a locale abitativo, pertanto sono stati quantificati gli oneri per la demolizione della scala di accesso e la chiusura del solaio con cartongesso (**vedi ALL. T**).

Quesito 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”;

Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell’immobile né tanto meno vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico.

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

In merito alla presenza di eventuali oneri, vincoli o formalità di natura condominiale, dopo colloqui con l’amministratrice del condominio “La Maison “ ho accertato la presenza di debiti quantificabili in € 1923.49.

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

L’immobile pignorato da accertamenti non risulta essere gravato né da censo, livello o uso civico, o da altri pesi. Il diritto di proprietà è stato acquisito a mezzo di regolare atto di compravendita della piena ed esclusiva proprietà della sig.ra [REDACTED]



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

L’immobile oggetto del presente procedimento è ubicato in un edificio privo di amministratore condominiale, e dopo aver effettuato ricerche tra i vari condomini il sottoscritto ha appreso che non sono presenti oneri da corrispondere.

Quesito q)“accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all’atto dell’accesso) 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’immobile ad oggi è abitato dalla famiglia della signora [REDACTED]

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

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

Appartamento destinato a civile abitazione sito nel comune di tremestieri etneo alla via Giovanni Guglielmino, posto al piano secondo e composto da n. 4 vani ed accessori, oltre sottotetto non abitabile, della superficie complessiva di circa 108 mq; confinante a nord e ad ovest con area su giardinetto di competenza, ad est con appartamento complanare e a sud con vano scala. Il tutto censito



al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri al Foglio 7, part.lla 680, sub.5, piano 2, categoria A2, classe 6, mq 108, R.C. euro 371,85.

L'immobile in oggetto **risulta essere l'abitazione principale per il debitore esecutato.**

Posto al piano 2° di un edificio appartenente al complesso edilizio "La Maison 3" che ha ingresso pedonale e carrabile dalla via Giovanni Guglielmino, oltre che accesso tramite portone in ferro e scala interna condominiale in marmo bianco (senza ascensore); l'appartamento presenta una superficie complessiva di circa 113,00 mq distribuiti su un unico piano, un piano sottotetto destinato a locali di sgombero, n. 3 balconi esterni per complessivi 4 vani catastali.

Il cespite presenta porta d'ingresso blindata che apre su un una stanza adibita a salone-soggiorno con pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro con posa in diagonale, zoccolatura tipo pietra lavica, pareti tinteggiate di color azzurro, pilastro centrale rivestito con cartongesso di colore chiaro, e soffitto di colore chiaro con decori a forma romboidale; all'interno si riscontra la presenza di camino con rivestimento in pietra lavica oltre che una scala per l'accesso al piano sottotetto, e climatizzatore (pompa di calore).

Dal salone si accede tramite infissi in legno e vetro singolo (ammalorati) e persiana in alluminio esterna (color legno) ad un balcone posto sul lato nord dell'appartamento, con pavimentazione in gres porcellanato "tipo cotto" e marmo bianco, oltre a ringhiere in ferro da ritinteggiare.

Sempre da vano salone-soggiorno si accede tramite una porta con ampi riquadri in vetro ad un corridoio che disimpegna le varie stanze presenti; nello specifico, a sinistra è presente il bagno, con separé interno che separa la zona con wc, bidet e doccia, dalla zona con doppio lavabo di colore bianco con annesso mobiletto, con rivestimenti in pietra lavica, il tutto con pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro, e posa sia dritta (nell'ingresso) che posa in diagonale (nella parte adibita a servizi igienici), e rivestimento sulle pareti di colore bianco per una altezza di circa 2,40 m con decori di colori grigio/neri; è presente finestra in legno e persiana esterna.

A destra nel disimpegno si affaccia una stanza, con porta in legno tamburata di color azzurro e riquadri a vetro con affaccio sul balcone esterno e pareti tinteggiate con pittura lavabile di color giallo con decori in prossimità dei soffitti, aventi colore chiaro; la stanza possiede piastre di riscaldamento.

Proseguendo nel corridoio si arriva al vano adibito a cucina, con pareti tinteggiate con pittura lavabile di colore giallo, ad eccezione di quella in prossimità della cucina rivestita con piastrelle di colore chiaro soffitto rivestito con cartongesso e faretti, climatizzatore e piastre per il riscaldamento in ghisa, oltre annessa stanza adibita a locale lavanderia, pila cucina in muratura, e affaccio sul balcone esterno, con pavimentazione con segni di ammaloramenti e rete di protezione per il solaio a causa delle infiltrazioni citate.

Piano secondo



La presenza delle scala realizzata nel vano di ingresso (soggiorno-salone) è per avere l'accesso al piano sottotetto, ad oggi adibito a locale abitativo, nello specifico a zona notte, con la presenza di n. 2 stanze da letto e wc, oltre zona adibita a cabina armadio; tale piano risulta in contrasto con le norme edilizie del comune di tre mestieri e pertanto ad oggi è abusiva e non può essere considerata nella valutazione dell'appartamento, se non per le caratteristiche di vano adibito a sgombero.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo, oltre a climatizzatori-pompa di calore, impianto citofonico ed impianto elettrico (con quadretto con magneto-termico ma nessuna certificazione) ed è interamente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro con posa in diagonale e fuga da 2 mm.

Lo stato di conservazione del bene è nel complesso da considerarsi buono al suo interno, ma sono presenti segni di ammaloramenti e/o infiltrazioni nel balcone lato cucina, in quanto provvisto di rete di protezione da sfondellamenti che necessitano di manutenzione (quantificata in euro 2.000,00 – dicono euro Duemila).

L'altezza interna dell'immobile è di 2,75 m, ad eccezione delle zona con controsoffitto interno.

Garage

La zona Garage, accessibile tramite corsia interna condominiale, è in buone condizioni (a parte alcune piccole infiltrazioni interne), con pavimentazione in cemento, pareti di colore chiaro, serranda elettrica in acciaio .

Quesito s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolite (ex art. 568 C.P.C. nuova formulazione)";

Al fine di determinare il corretto valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto CTU ha svolto un'attenta e scrupolosa indagine per ottenere il giusto valore da attribuire al bene oggetto della perizia. Le indagini sono state svolte in molteplici direzioni, utilizzando non solo i riferimenti forniti da operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, ma anche i dati ricavati da ricerche eseguite attraverso internet, il tutto per raccogliere i dati economici necessari per la determinazione del più probabile valore unitario da attribuire al cespite, tenendo in considerazione,



inoltre, i valori unitari medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Tutto ciò premesso, si procederà alla stima del bene applicando il criterio del più probabile valore venale di mercato attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo.

Gli immobili cioè vengono comparati ad altri cespiti aventi caratteristiche analoghe e ubicati all'interno di un mercato omogeneo, ovvero di uno stesso territorio, di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Nel caso in specie, sono stati comparati i valori delle transazioni aventi ad oggetto attività similari site nel Comune di Tremestieri.

Tenendo presente le caratteristiche urbanistiche, ambientali e peculiari della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica degli ambienti, e considerando lo stato detentivo del cespite in esame, viene stabilito per mq. di superficie lorda vendibile il parametro di riferimento.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale ($Sc = \text{parametro utilizzato nelle compravendite}$).

La superficie commerciale dell'immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e dei divisori interni e di metà dei muri perimetrali interni, mentre le superfici vengono ponderate con percentuali diverse a seconda del piano e della destinazione d'uso, come meglio specificato nel prospetto seguente.

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, il sottoscritto CTU ritiene che, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, il valore unitario effettivo viene calcolato dal lotto 1, e cioè:

LOTTO N. 1

Appartamento adibito a civile abitazione, ubicato nell'edificio denominato come "D", scala A, del complesso edilizio "La Maison" sito nel comune di tre mestieri etneo alla via Giovanni Guglielmino, posto al piano secondo e composto da n. 4 vani ed accessori, oltre sottotetto non abitabile, della superficie complessiva di circa 108 mq; confinante a nord e ad ovest con area su giardinetto di competenza, ad est con appartamento complanare e a sud con vano scala. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri al Foglio 7, part.IIa 680, sub.5, piano 2, categoria A2, classe 6, mq 108, R.C. euro 371,85

PIANO PRIMO

Dalle indagini di mercato e dalle considerazioni sopra esposte si ha che il valore commerciale unitario ricavato è di **1400,00 €/mq**



Lo scrivente determina quindi la superficie commerciale del bene, come sopra definito in base al seguente prospetto:

Superficie dell'unità immobiliare	110,00 mq.
Superficie non residenziale (balconi esterni)	17,50 mq. X 0,25 = 4,37 mq.
<u>Superficie non residenziale (sottotetto)</u>	<u>65,00 mq X 0,50 = 32,50 mq</u>
Superficie commerciale totale	= 147,87 mq.

Il valore di mercato dell'immobile è perciò pari a:

147,87 mq. x € 1.400,00 = € 205.618,00
(euro Duecentocinquemila seicentodiciotto/00)

A detrarre il 20 % per l'assenza di garanzia sul bene venduto:

€ 205.618,00 x 0,80 = € 164.494,40
(euro Centosessantamila quattrocentonovantaquattro/40)

A detrarre:

- Oneri di rifacimento ballatoio quantificabili in euro 2.000,00;
- Oneri condominiali quantificabili in euro 1.923,49;
- Spese per chiusura vano sottotetto quantificabili in euro 2.572,16;
- Oneri per il rilascio dell'abitabilità quantificabili in euro 2.274,54

totale : 2.000,00 + 1.923,49 + 2.572,16+2.274,54 = 8.770,19,65 € (diconsi Ottomilasettecentosettanta,65)

per complessivi:

164.494,40-8.770,65=155.723,75(diconsi euro Centocinquantacinquemilasettecentoventitre,75)

Valore finale dell'appartamento: € 155.723,75

LOTTO N. 2

Vano garage, ubicato al piano cantinato, unico per entrambe le palazzine del complesso edilizio "La Maison" di tre mestieri Etneo, della superficie complessiva di circa 34 mq; confinante a nord e a sud con altri garage e ad est con area di manovra. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri al Foglio 7, part.IIa 680, sub.33, piano 2, categoria C6, classe 7, mq 34, R.C. euro 137.70



Dalle indagini di mercato e dalle considerazioni sopra esposte si ha che il valore commerciale unitario ricavato è di **600,00 €/mq**

Lo scrivente determina quindi la superficie commerciale del bene, come sopra definito in base al seguente prospetto:

Superficie dell'unità immobiliare	37,00 mq.
Superficie commerciale totale	= 37,00 mq.

Il valore di mercato dell'immobile è perciò pari a:

37,00 mq. x € 600,00 = € 22.200,00
(euro Ventiduemiladuecento/00)

A detrarre il 20 % per l'assenza di garanzia sul bene venduto:

€ 22.200,00 x 0,80 = € 17.760,00
(euro Diciassettemilasettecentosessanta/00)

Valore finale del garage: € 17.760,00

Il tutto per un importo complessivo dei due lotti pari a:

Lotto appartamento € 155.723,75 + Lotto garage € 17.760 = € 173.483,75 (diconsi euro Centosettantatremilaquattrocentottantatre,75)

Quesito 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";

Il prezzo stimato complessivo dei due lotti è di € 173.483,75, e tiene conto della riduzione del 20 % del valore stimato.

Le somme indicate interessano la procedura nella porzione del 50%, in quanto gli immobili sono di proprietà di entrambi i coniugi, che sono in regime di separazione dei beni.

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

Dal momento che si tratta di un'unica unità immobiliare oggetto di perizia, la vendita verrà effettuata in un unico lotto.

Valore di mercato: € 173.483,75 (diconsi euro Centosettantatremilaquattrocentottantatre,75)



Quesito v)“ alleghi 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”;

La documentazione fotografica esterna e interna costituisce parte integrante alla presente perizia (All. R) e la planimetria catastale dell'appartamento è stata acquisita in data 13/06/2023 ed inserita nella documentazione richiesta dal CTU agli Uffici competenti.

Quesito 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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura”;

Per le caratteristiche degli immobili in oggetto e per la loro attuale destinazione urbanistica, si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto dell'appartamento e del garage.

Quesito 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”.

La procedura interessa i beni di proprietà della Sig.ra [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni con il Sig. [REDACTED]

4. Conclusioni

Fiducioso di aver adempiuto con scrupolo e fedeltà al compito affidatogli, si resta a disposizione del Magistrato per eventuali chiarimenti in merito e per qualsiasi altro intervento di natura tecnica.

Catania, 08/07/2023

Il consulente tecnico d'ufficio

