

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DISPOSTA NELLA PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO

N. 6096-2021 RG Vol.

G.D. DOTT. ROBERTO CORDIO



PREMESSA

Su incarico del Liquidatore del Patrimonio della procedura in epigrafe, Avv. Annamaria Gambilonghi, esaminati gli atti di causa e ritenuto di dover procedere alla stima del bene di proprietà del sovra indebitato Sig. "Omissis", veniva nominato 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, affidandogli il seguente mandato:

IL MANDATO

- a) identifichi esattamente i beni immobili facenti parte del patrimonio da liquidare**, 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 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;

c) 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;

d) 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;

e) 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;

f) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati 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;

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

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del

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

i) 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;

J) 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.

K) 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

i) 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;

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

n) verifichi se gli immobili da liquidare 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 sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

o) 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**;

p) 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;

q) 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 della procedura di liquidazione ex art. 14 novies comma 3, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

r) 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;**

s) indichi l'eventuale stretta necessità di procedere alla vendita in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti;

t) alleggi idonea documentazione fotografica esterna e interna (almeno una foto per vano) degli immobili direttamente in formato digitale PDF ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati; tutti i documenti dovranno essere in formato privacy (non devono contenere né immagini né nomi di persone, né altri dati identificativi ad es. foto con targhe di auto);

u) 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;

v) nel caso in cui siano presenti **più beni 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 l'Esperto dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In assolvimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente tecnico, dopo una attenta disamina degli atti di causa, reperita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, copia della documentazione catastale dell'immobile oggetto di accertamento, procedeva al sopralluogo dello stesso in data 26 febbraio 2024 alla presenza e con il

benessere del Sig. “Omissis”. In tale data veniva effettuata una ispezione dell’immobile appreso alla presente procedura, svolgendo il rilievo fotografico di rito e prendendo alcune misurazioni dei luoghi al fine di verificare i dati catastali (cfr. Verbale di sopralluogo allegato).

Al fine poi di avere noti gli elementi necessari allo svolgimento della determinazione di stima, venivano svolte apposite indagini presso operatori del mercato immobiliare locale e presso tecnici della zona per raccogliere valide informazioni circa le azioni di compravendita di immobili simili nella zona in esame oltre ad una disamina dei principali borsini immobiliari ed ai dati tabellari forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e dal sito specialistico “Borsino Immobiliare”.

Ritenendo di avere raccolto tutte le informazioni necessarie allo svolgimento dell’incarico affidato, si rilascia la seguente relazione.

L’immobile oggetto di indagine:

“Appartamento di tipo popolare (A/4) al piano terra con pertinenziale cortiletto e vano ammezzato, facente parte dell’edificio sito in Catania Via Antonello da Messina n. 39”

come meglio di seguito si identifica.

Punto a):

IDENTIFICAZIONE BENI DA LIQUIDARE E LOTTI

Trattandosi di un unico immobile, dopo anche aver effettuato la ispezione dei luoghi, lo scrivente ha ritenuto tecnicamente corretto di costituire un unico lotto, poiché l’immobile, anche in funzione delle limitate dimensioni, è da intendersi assolutamente indivisibile.

Si ha pertanto la formulazione del seguente lotto:

LOTTO):

“Piena proprietà (tutti i diritti spettanti al Sig. “Omissis”) dell’Appartamento di tipo popolare (A/4) al piano terra facente parte dell’edificio sito in Catania Via Antonello da Messina n. 39, composto da quattro vani, con pertinenziale cortiletto e vano ammezzato, riportato al Catasto Fabbricati del detto Comune di Catania, al foglio 4, particella 423 subalterno 1 zona censuaria 1, categoria A/4, classe 5, vani 4, R.C. euro 159,07, Via Antonello da Messina n. 39, piano terra della superficie catastale complessiva di mq 68”

Sulla scorta di quanto appurato nel corso delle operazioni peritali, come sopra già enunciato, si ribadisce che l’immobile è da considerarsi indivisibile.

Punto b), c), d):

CORRETTEZZA DATI PROVENIENZA

Si è provveduto ad una disamina della documentazione agli atti di causa ed è stato appurato che vi è una perfetta corrispondenza per quanto attiene la provenienza dell’immobile e la sua relativa nota di trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catania.

In riferimento alla **proprietà del bene**, così come anche riportato nella relazione notarile agli atti di causa (cfr. relazione notarile agli atti di causa) si specifica quanto segue

L’immobile è stato acquistato dal Sig. “Omissis” per la quota di 1/1 di proprietà giusto atto di compravendita stipulato dal Sig. Notaio Marco Cannizzo del 27.06.2014, Rep. 55138/33796, trascritto il 01.07.2014 ai nn. 18479/25048 da potere

di V. S. nato a Catania il 24.01.1960, quale bene personale.

Al suddetto l'immobile era pervenuto per la quota di $\frac{3}{4}$ indivisi, in virtù della Successione Legittima in morte della madre F.D. deceduta il 28.06.2013, giusta denuncia n. 889 Vol. 9990 presentata il 24.02.2014 all'Ufficio Registro di Catania, trascritta il 10.04.2014 ai nn. 10895/14266; in ragione della rimanente quota di $\frac{1}{4}$ indiviso in virtù della Successione Legittima in morte al padre Sig. V.A. deceduto il 16.12.2002 giusta denuncia n. 45 Vol. 52 presentata l'08.07.2003 all'Ufficio Registro di Catania, trascritta il 04.07.2005 ai nn. 24753/44321. Ai Sig.ri VA e F.D. il bene in oggetto era pervenuto per $\frac{1}{2}$ ciascuno in proprietà in virtù dell'atto di vendita del 10.01.1990 rogato dal Sig. Notaio Rita Pelleriti trascritto il 03.02.1990 ai nn. 4106/4997.

Punto f):

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente tecnico in data 14.03.2024 ha provveduto ad effettuare una ispezione telematica presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catania, al fine di eseguire gli accertamenti richiesti in mandato.

Dalla ispezione ordinaria n. n. T283773 del 14/03/2024, risultano esservi le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli (cfr. copia certificato RR.II. allegato e certificato ipocatastale agli atti di causa).

- **ISCRIZIONE CONTRO** n. 2401/25049 del 01.07.2014 per la complessiva somma di € 221.200,00 di cui 110.600,00 capitale da restituire in 30 anni, in favore dell'Istituto Nazionale di Previdenza Sociale contro il Sig. "Omissis" sopra la piena proprietà dell'immobile sopra indicato.
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 10.02.2022, Reg 4142 Reg. G. 5544 Pubblico Ufficiale Tribunale del 29.11.2021, DECRETO DI APERTURA

DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO sulla piena proprietà dell'immobile sopra indicato.

Punto g) h), i), j) k), l), m), n), o), p):

IDATI CATASTALI

L'immobile si presenta dotato di planimetria catastale ed è correttamente allibrato al Catasto fabbricati del comune censuario di Catania, in ditta a Sig. "Omissis" per la quota di proprietà di 1/1 di piena proprietà (cfr. visure e planimetrie allegate).

"Piena proprietà (tutti i diritti spettanti al Sig. "Omissis") dell'Appartamento di tipo popolare (A/4) al piano terra facente parte dell'edificio sito in Catania Via Antonello da Messina n. 39, composto da quattro vani, con pertinenziale cortiletto e vano ammezzato, riportato al Catasto Fabbricati del detto Comune di Catania, al foglio 4, particella 423 subalterno 1 zona censuaria 1, categoria A/4, classe 5, vani 4, R.C. euro 159,07, Via Antonello da Messina n. 39, piano terra della superficie catastale complessiva di mq 68"

Così individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita
4	423	1	A/4	5	4 vani	68 mq	€ 159,07

In ditta al Sig. "Omissis" proprietario per la quota di 1/1 (cfr. visura e planimetria allegati).

Si tratta di un appartamento per civile abitazione di tipo popolare (correttamente catastalmente individuato come A/4), ubicato al piano terra di un piccolo corpo di fabbrica di maggiore dimensione sito in Via Antonello da Messina con ingresso dal

civico 39 (cfr. foto allegate). L'appartamento si trova nel popolare quartiere "Barriera del Bosco" dell'abitato del Comune di Catania, una zona in cui sono presenti principalmente corpi di fabbrica destinati ad uso residenziale/popolare e/o economico, ma ben servita dalle infrastrutture di tipo primario e secondario (cfr. foto aerea di riferimento).

All'immobile, si giunge attraverso il portoncino di ingresso al complesso immobiliare identificato dal civico 39 della Via Antonello da Messina (cfr. foto allegata). Dove è presente un piccolo androne comune agli altri immobili e ad una scala condominiale. L'appartamento in oggetto è posto al piano terra ed ha un ingresso lungo il lato SX di detto androne condominiale. Si specifica che l'immobile oggetto di indagine è costituito da un unico piano fuori terra e pertanto non presenta altre costruzioni al piano superiore ma unicamente il solo tetto di copertura (cfr. foto allegata), mentre il lato DX del piccolo corpo di fabbrica si presenta costituito da due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo). L'abitazione oggetto di interesse confina pertanto con vano scala ed area condominiale e con immobili in ditta a terzi, è dotato di planimetria catastale che però non rappresenta fedelmente i luoghi, come meglio di seguito si espone (cfr. allegata planimetria). **La superficie commerciale, comprensiva delle superfici del piano ammezzato e del piccolo terrazzino lato interno, è quella indicata in visura catastale di complessivi mq 68** (calcolata secondo la norma UNI 10750). Superficie complessiva questa ricavata che, identifica la superficie commerciale e che moltiplicata per i valori di mercato rilevati per immobili simili per condizioni, tipologia ed ubicazione, determinerà di seguito il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Come sopra riferito, la planimetria catastale non ripropone fedelmente lo stato dei luoghi visionato. Si è avuto modo di constatare analizzando la planimetria e lo stato

dei luoghi, che originariamente, l'ingresso era posto sempre lungo il lato SX dell'immobile, ma in corrispondenza del primo vano, quello prossimo alla Via Antonello Da Messina, adibito a vano letto. Oggi, presumibilmente al fine di ottenere un migliore sfruttamento della superficie, l'ingresso all'appartamento è stato spostato e posto in corrispondenza del secondo vano (oggi adibito a salone). La disamina della planimetria catastale rileva altresì una diversa ubicazione del locale WC. Questo nella planimetria catastale risulta ricavato all'interno del vano cucina mentre oggi invece si trova realizzato ex novo (arbitrariamente) lungo l'estremo lato Nord, sulla superficie originariamente costituente la porzione di cortiletto lato Nord a servizio dell'immobile, come ancora indicato nella planimetria catastale che riproduce la originaria consistenza.

Corretta invece appare la disposizione in planimetria del piccolo vano ammezzato, che è raggiungibile unicamente mediante una piccola scala interna ubicata a ridosso della parete Nord del vano cucina. Si evidenzia ancora che le altezze interne sono variabili e sono individuate correttamente in planimetria pari a circa ml 4,50 (con tetto a volta) nei due vani principali (vano letto e piccolo salone) – cfr. foto allegate), mentre con una altezza di ml. 3,00 circa nel vano cucina con il sovrastante vano ammezzato di ml. 2,50 circa. Lungo il lato Est, nel piccolo terrazzino esclusivo è presente una piccola tettoia aperta utilizzata come lavanderia esterna (cfr. foto allegate).

Si evidenzia quanto riferito dal Sig. "Omissis" in merito alle opere arbitrariamente realizzate con la creazione del locale WC sul cortile. A suo dire: erano già presenti all'epoca dell'acquisto eseguito dallo stesso; non risultano essere state citate nell'atto di compravendita; non risulta essere stata presentata alcuna domanda di sanatoria per le stesse.

Sulla scorta di quanto sopra pertanto, venuta meno la possibilità di sanatoria ai sensi

dell'art. 36, dpr n. 380/2001, non essendo l'abuso nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, e nemmeno sanabile o condonabile ai sensi del D.L. 269/2003 per via delle distanze dai confini e per la assenza di alcuna richiesta pregressa, lo scrivente tecnico ha provveduto ad una quantificazione forfettaria dei costi necessari al ripristino delle originarie condizioni (demolizione e trasposto a discarica dei materiali di risulta del locale WC e realizzazione ex novo del locale nella medesima ubicazione originaria). Tale spesa, considerate le dimensioni e le opere da realizzarsi può quantificarsi forfettariamente in complessivi € 15.000,00 circa, salvo diverse quantificazioni in corso d'opera da parte della eventuale ditta incaricata. Il detto importo verrà successivamente detratto al più probabile valore di mercato attribuito all'appartamento.

CONDIZIONI E RIFINITURE

Come si evince dal rilievo fotografico eseguito, l'immobile mostra a vista buone condizioni di manutenzione soprattutto dei due vani principali, segno di una ristrutturazione ben operata. Presenta impianto elettrico ed idrico sottotraccia, infissi esterni in alluminio anodizzato e persiane in plastica. La pavimentazione dell'immobile è interamente rivestita con mattonelle di gres porcellanato e le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con intonaco per civile abitazione. L'immobile è privo dell'impianto di riscaldamento che viene esercitato mediante condizionatori (cfr. foto allegate).

Appena sufficiente è la disposizione dei locali (che risultano tra di loro direttamente comunicanti per l'assenza di un corridoio), la luminosità e l'arieggiamento degli stessi è assicurata dalle finestre e dalla apertura lungo il cortiletto. Nel corso delle operazioni di sopralluogo, come si evince anche dal rilievo fotografico allegato alla presente, si è avuto modo di constatare che la intera superficie del soffitto del piccolo

locale ammezzato, presentava evidenti tracce di umidità determinate da infiltrazione di acqua piovana dalla superiore esclusiva copertura. Questa porzione di appartamento necessita pertanto di interventi straordinari da definirsi “urgenti” volti a risolvere la problematica, mediante il ripristino del tetto di copertura ed ancora con il ripristino delle porzioni di soffitto ammalorate che mostrano evidenti i rigonfiamenti delle pignatte a seguito dell’imbibizione dei ferri di costruzione (cfr. foto allegata).

Il costo necessario per il ripristino della copertura ammalorata del vano ammezzato può determinarsi forfettariamente in € 5.000,00, salvo diverse quantificazioni in corso d’opera da parte della eventuale ditta incaricata. Anche il detto importo verrà successivamente detratto al più probabile valore di mercato attribuito all’appartamento.

Il complesso edilizio, secondo quanto riferito dal proprietario non è dotato di amministrazione ed è “autogestito”. Le spese di energia elettrica e quelle relative alle pulizie delle parti condominiali vengono suddivise tra i vari condomini per ogni unità immobiliare.

SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA LOTTO 1

Al fine di verificare la situazione urbanistica degli immobili oggetto di indagine lo scrivente tecnico, reperita la documentazione catastale, ha provveduto dapprima a svolgere indagini presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Catania, non riuscendo però ad acquisire nulla in merito alla pratica edilizia dell’immobile in oggetto. Trattandosi di un immobile di vecchia realizzazione si è altresì provveduto a richiedere all’Ufficio Archivio Storico di Catania, di effettuare una verifica inerente all’esistenza di un titolo edificatorio fornendo quanto in possesso: dati catastali, visura e planimetria dell’immobile. Detta ricerca da parte dell’Ufficio preposto, come si evince dalla mail di risposta che si allega alla presente evidenza che: “In riscontro alla Sua richiesta ed

in esito alla consultazione degli atti di archivio non è stata reperita alcuna pratica edilizia con gli estremi da lei forniti” (cfr. allegato).

In riferimento quindi alla regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto, a prescindere da quanto rilevato in riferimento alla realizzazione arbitraria prima descritta che si evince dalla differenza con la rappresentazione grafica della planimetria catastale dell'appartamento risalente all'anno 1974, lo scrivente tecnico, dopo avere anche svolto indagini presso l'Archivio Notarile di Catania al fine di constatare se negli atti precedenti si facesse menzione di qualche licenza/concessione edilizia autorizzativa, non può far altro che riportare quanto allegato negli atti di provenienza. Nello specifico sono stati oggetto di disamina quello (l'ultimo) dell'anno 2014 al rogito del Sig. Notaio Marco Cannizzo con il quale il Sig. “Omissis” ha acquistato l'immobile. Ed anche, a ritroso, l'atto di compravendita del 1990 rogato dal Sig. Notaio Rita Pelleriti con il quale i defunti genitori dell'ultimo venditore a sua volta acquisirono il medesimo immobile (lettura dell'atto effettuata dallo scrivente tecnico presso l'Archivio Notarile di Catania).

Da quanto emerso pertanto lo scrivente tecnico in riferimento alla regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di stima può unicamente evidenziare che: l'immobile è regolarmente censito in visura al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, è dotato di planimetria catastale redatta nell'anno 1974 (che non riporta graficamente l'abuso prima evidenziato); è stato oggetto di ripetuta commercializzazione ed anche di mutuo ipotecario con la individuazione della situazione urbanistico/edilizia che lo riporta unicamente nell'atto dell'anno 2014: *“realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967”* ed ancora nell'atto dell'anno 1990: *“ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 comma 2 della legge 28.02.1985 n. 47 si dichiara che le opere relative all'immobile in compravendita sono state iniziate in data*

anteriore all'1 settembre 1967".

Punto q, r, s, t, u, v):

PARTE ESTIMATIVA

Trattandosi della valutazione di un bene finalizzato alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene stesso, con riferimento allo 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. 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.

Nel caso in oggetto, le indagini sono state soddisfatte grazie ai dati reperiti dai principali borsini immobiliari ed alle osservazioni di mercato svolte presso esperti operatori economici locali, attraverso la consultazione di tecnici, nonché sulla scorta della propria personale esperienza.

Tralasciando di elencare tutte le difficoltà che attualmente attraversa il mercato immobiliare e nella fattispecie quello locale, che spunta oggi valori al ribasso, coerenti con la "crisi" e distanti e differenti da quelli del cosiddetto periodo del "boom immobiliare" che ha visto elevare in maniera spropositata le valutazioni degli immobili, occorre evidenziare quanto segue.

La stima dell'immobile in oggetto è stata parecchio complessa a seguito delle irregolarità riscontrate e delle condizioni di manutenzione rilevate. In riferimento

quindi alla ricerca dei valori occorre pertanto esaminare quelli di mercato per immobili della zona aventi le caratteristiche costruttive ed edilizie come quelli in esame ed apportare le opportune correzioni e modifiche in funzione dello stato appurato.

Infine, in ottemperanza a quanto disposto in mandato: *“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”*, verrà decurtata una riduzione del 15% al valore stimato.

LA STIMA

**“Piena proprietà (tutti i diritti spettanti al Sig. “Omissis”)
dell’Appartamento di tipo popolare (A/4) al piano terra facente
parte dell’edificio sito in Catania Via Antonello da Messina n.
39, composto da quattro vani, con pertinenziale cortiletto e
vano ammezzato, riportato al Catasto Fabbricati del detto
Comune di Catania, al foglio 4, particella 423 subalterno 1 zona
censuaria 1, categoria A/4, classe 5, vani 4, R.C. euro 159,07,
Via Antonello da Messina n. 39, piano terra della superficie
catastale complessiva di mq 68”**

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico presso operatori del settore immobiliare e tecnici della zona, si è appurato che, immobili ad uso abitativo di tipo economico/popolare ubicati nella zona in esame spuntano valori di mercato che variano da €/mq 1.100,00 ad €/mq 1.400,00 circa in funzione della dimensione, delle specifiche caratteristiche (minor pregio e maggior pregio), valori questi coerenti anche con i principali borsini immobiliari. Sulla scorta di quanto sopra ed in riferimento alla tipologia dell’immobile (terrano ed unicamente finestrato) ed anche in base alle

condizioni dell'immobile per come rilevate al momento del sopralluogo, si ritiene tecnicamente idoneo attribuire quale valore unitario di riferimento il valore minimo tra quelli rilevati pari ad €/mq 1.100,00.

Si ha pertanto

$$V = (\text{€/mq } 1.100,00 \times \text{mq } 68,00) = \text{€ } 74.800,00$$

Al detto superiore valore devono essere detratte le spese necessarie per il ripristino delle originarie condizioni di conformità urbanistica dell'immobile forfettariamente computate in € 15.000,00 ed anche quelle relative al ripristino della copertura ammalorata vano ammezzato pari ad € 5.000,00 per complessivi € 20.000,00 (dato questo esplicitato dalla richiesta di preventivo formulata a ditta specialistica e ritenute coerenti anche con i prezzi del prezzario regionale per le opere pubbliche) il presumibile valore di mercato si determina in € 54.800,00.

Detraendo al suddetto valore la percentuale del 15% richiesta in mandato quale *“riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto”*, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra individuato **pari ad € 46.500,00 in c.t.**, così determinato:

$$V = \text{€ } 54.800,00 - \text{€ } 8.220,00 \text{ (15\% di € } 54.800,00) = \text{€ } 46.580,00$$

Ritenendo concluso l'incarico in adempimento del mandato ricevuto rassegno la presente relazione, ringrazio per la fiducia avuta concessa e rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Catania 18.03.2024

L'Esperto
Dott. Agr. Luciano Marino

