

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

Proc. esecutiva immobiliare n. **RGE 90/2022**

promossa da

-contro

nei confronti di

-esecutata-

MAGISTRATO: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

PREMESSE

Con riferimento al procedimento di cui in epigrafe, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari, con ordinanza resa giorno 23/01/2024 e notificata allo scrivente, via PEC, nominava, esperto, il sottoscritto dott. ing _____, cui formulava 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. 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[^] 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 degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- 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 risulteranno inopponibili all'acquirente;
- 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;

- 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**;
- 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'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio **(si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV)**.
- 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;
- 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 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 **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. 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;
- 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;
- 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.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo

conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “*incomoda divisibilità*”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all’ apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all’intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Con la medesima ordinanza, l’Ill.mo Sig. Giudice assegnava all'esperto, per il deposito telematico in Cancelleria, il termine di giorni 120 dal giuramento.

In ossequio al suddetto incarico, lo scrivente, dalla sua postazione telematica, prendeva sommaria visione degli atti di causa depositati in Cancelleria, e, atteso che non sussistevano particolari motivi di etica professionale contrari all’espletamento dell’incarico, provvedeva in ottemperanza al suo mandato, prestando il giuramento di rito giorno 30 gennaio 2024.

Compulsati detti fascicoli, a seguito di una laboriosa ricerca di un recapito dell'esecutata, il sottoscritto esperto in data 12/02/2024, avvisava sia il Procuratore del creditore procedente, a mezzo PEC, nonché, con raccomandata A\R, lo stesso esecutato. Alla data del 24/02/2024 è stato espletato il sopralluogo presso l’immobile sito in Giarre via Carlo Alberto n. 39.

Durante il sopralluogo vengo accolta dall’esecutata che mi permette di accedere ai luoghi oggetto di perizia.

ACCERTAMENTI ESPERITI

Per come sopra esposto, il sottoscritto esperto, giorno **24/02/2024 alle ore 10:00**, si recava sui luoghi oggetto di consulenza.

Era ivi presenti:

La sottoscritta esperta procedeva ad accurata ispezione dell'immobile oggetto di consulenza, sito in Giarre via Carlo Alberto n. 39, identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 93, Particella 1911, sub. 3 e particella 1777 sub. 2, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, r.c. € 103,29 eseguiva, altresì, rilievi tecnici e fotografici, prendendo appunti in separati fogli.

L'esperta, inoltre, provvedeva a consegnare le “avvertenze per il debitore”.

Alle ore 12,00, il sottoscritto c.t.u., dichiarava concluse le operazioni di consulenza tecnica d'Ufficio.

1. APPARTAMENTO SITO IN GIARRE (CT) VIA CARLO ALBERTO N. 39

Di seguito, relativamente al bene in titolo di paragrafo, si riportano, in ordine, le risposte al mandato.

1.a. Identificazione del bene pignorato

Trattasi di un immobile sito nel centro storico di Giarre ed esattamente nella zona Ovest rispetto alla centrale via Gallipoli, strada principale della citata cittadina. L'appartamento in oggetto si trova a piano terra ed è parte di uno stabile di tre unità immobiliari, due al piano terra e uno al primo piano.

L'appartamento in questione è ubicato sul lato Nord del fabbricato e confina a Nord con altra ditta, a sud e est con stessa ditta a ovest con via Carlo Alberto.

Detto immobile, identificati catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 93, Particella 1911, sub. 3 e particella 1777 sub. 2, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, r.c. € 103,29.

Durante l'ispezione catastale è emerso che lo stesso immobile è catastato con due particelle e due sub diversi (Risulta così distinto per sostituzione riferimenti di mappa del 04/12/1999 in atti dal 15/12/1999 con variazione d'ufficio per rettifica errore di registrazione del mod. 55 ric.39286/99 e n.2536.2/99, derivante dalla sezione urbana 001 Foglio 93 mappale 1717 subalterno 2 graffato con il mappale 1911 subalterno 2, e tale per costituzione del 31/12/1939 in atti dal 15/12/1999 u.i.u. sfuggita dall' impianto meccanografico, ric.39286/99 n. 2839 .1/1939).

L'appartamento ubicato al piano terra lato nord è composto da due vani, cucina, ripostiglio e wc. Durante il sopralluogo è emerso uno stato di fatto diverso dalla catastazione del 29/04/1940. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Giarre non è presente negli archivi nessuna pratica a nome della signora Raciti Maria o dei precedenti proprietari.; è stato anche richiesto un volo presso l'Istituto Aeronautico Militare di Firenze al fine di accertare l'effettiva epoca di realizzazione. L'ortofoto non è chiara abbastanza da poter verificare l'esistenza dei corpi aggiunti.

Non si ha certezza sull'effettiva epoca di realizzazione dei manufatti.

Allo stato attuale l'immobile presenta il vano prospiciente su via Carlo Alberto, un ulteriore vano adiacente e una tettoia adibita a cucina (così come indicato sul catastale). A differenza della catastazione esistente è stato rilevato un corpo in muratura con solaio dove è ubicato il wc, con ingresso dalla cucina, un vano adibito a ripostiglio e una tettoia il cui accesso avviene dal cortile interno dell'immobile.

Lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo **non è conforme** con quanto in atti. Nell'area esterna dovrebbe essere presente un wc (presente nella catastazione) ma non rilevato durante il sopralluogo.

1.b. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

Il sottoscritto esperto ha potuto verificare l'esattezza dei dati riportati sull'atto

di pignoramento.

1.c. La proprietà dei beni in capo al debitore

L'immobile sito in via Carlo Alberto n. 39 Giarre (CT), identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 93, Particella 1911, sub. 3 e particella 1777 sub. 2, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, r.c. € 103,29 risulta di proprietà per 1/1 dell'odierno esecutato,

1.d. Esatta provenienza del bene

L'immobile sito in via Carlo Alberto n. 39 Giarre (CT), identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 93, Particella 1911, sub. 3 e particella 1777 sub. 2, di proprietà per 1/1 dell'odierno esecutato, è pervenuto con atto di acquisto stipulato dal

1.e. Incompletezza della documentazione prodotta

La documentazione prodotta risulta essere completa.

1.f. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Dalla ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate giorno 28/04/2024, per l'immobile sito nel Comune di GIARRE (CT) Catasto Fabbricati, Sezione urbana - Foglio 0093 Particella 01777 Subalterno 0002 e Foglio : 93 - Particella 1911 - Subalterno 3 risulta la seguente trascrizione:

.g. Identificazione catastale

L'immobile è identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 93, Particella 1911, sub. 3 e particella 1777 sub. 2, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, r.c. € 103,29. La planimetria catastale non risulta conforme all'attuale stato dei luoghi¹.

¹ La conformità è a meno della struttura realizzata in muratura con destinazione wc, tettoia e ripostiglio sulla parte Est dell'edificio.

1.h. Destinazione urbanistica

Per come da certificato del 03/04/2024 emesso dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Giarre, risulta che la particella 1911 del foglio 93 ricade interamente in zona A

1.i. Materia urbanistico- edilizia

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 1942, poiché la parte principale risulta già catastata nel giugno del 1940. Per la parte non presente sul catastale non è possibile risalire all'epoca della realizzazione.

1.j. Sulla sanabilità

Per come da note a piè di pagina del paragrafo 1.g., è stato edificato un corpo di fabbrica con struttura in muratura e solaio in latero cemento. Di tale manufatto non è possibile risalire al periodo di realizzazione. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Giarre non è presente negli archivi nessuna pratica a nome della signora [redacted] dei precedenti proprietari.

Poiché l'immobile insiste nella zona destinata a Centro Storico del Comune di Giarre e sottoposta a vincolo della soprintendenza di Catania dove non è possibile Sanare abusi è necessaria, quindi, la demolizione.

Si allega computo metrico delle lavorazioni necessarie alla demolizione.

Per un totale di lavorazione € 1.936,47 oltre iva per un totale di € 2.130,12

Per la presentazione della CILA al Comune € 500,00

1.k. Presentazione eventuale istanza di condono

Trattasi di un abuso insanabile poiché ricadente in centro storico.

1.l. Abuso non sanabile

Trattasi di un abuso insanabile poiché ricadente in centro storico.

1.m. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale

L'immobile in oggetto è un appartamento sito a piano terra che può essere considerato come immobile singolo.

1.n. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente

L'immobile in oggetto è un appartamento sito a piano terra che può essere considerato come immobile singolo.

1.o. Verificare se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione.

1.p. Accerti l'importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie e lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

L'immobile in oggetto è un appartamento sito a piano terra che può essere considerato come immobile singolo.

1.q. Sull'occupazione del bene pignorato

L'immobile risulta libero.

1.r. Descrizione del bene e del suo contesto

Trattasi di un immobile sito nel centro storico di Giarre ed esattamente nella zona Ovest rispetto alla centrale via Gallipoli, strada principale della citata cittadina. L'appartamento in oggetto si trova a piano terra ed è parte di uno stabile di tre unità immobiliari, due al piano terra e uno al primo piano.

L'appartamento in questione è ubicato sul lato Nord del fabbricato e confina a Nord con altra ditta, a sud e est con stessa ditta a ovest con via Carlo Alberto.

Detto immobile, identificati catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 93, Particella 1911, sub. 3 e particella 1777 sub. 2, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, r.c. € 103,29.

L'abitazione ubicato al piano terra lato nord è composto da due vani, cucina, ripostiglio e wc.

1.s Valore dell'immobile

Si procede alla stima per comparazione dell'immobile pignorato.

Tale metodo, correntemente applicato nella pratica estimativa, consente di risalire al valore di un immobile confrontando i prezzi di compravendita di immobili simili in zona. Dall'esame comparativo si ricava un valore unitario (n.d.r.: a mq) che, moltiplicato per la superficie lorda equivalente dell'immobile, fornisce il valore corrente di mercato. Anche in questo caso sono di grande utilità i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che riporta la forbice di vendite di immobili nella zona in esame. Per abitazioni civili, quale in realtà è l'appartamento de quo, si ritiene adeguato, considerate tutte le caratteristiche e della zona dell'appartamento pignorato, il valore unitario di 600 €/mq.

Considerando una superficie lorda equivalente (= superficie coperta + 0,33 x superficie scoperta), otteniamo il valore di mercato dell'immobile:

$$600,00 \text{ €/mq} \times (82,00 \text{ mq} + 0,33 \times 45,00 \text{ mq}) = 58.110,00 \text{ €}.$$

A quest'ultimo valore va sottratto il valore, precedentemente determinato, per ripristinare lo stato dei luoghi:

$$58.110,00 \text{ €} - 2.130,12 \text{ €} - 500,00 \text{ €} = 55.479,88 \text{ €}$$

A questo punto si provvede a sottrarre un'aliquota pari al 15% di detto valore per assenza di garanzia per vizi del bene, ed un'aliquota pari al 3% per tenere in debito conto del trend negativo registrato nelle compravendite immobiliari:

$$55.479,88 \text{ €} - (0,15 \times 55.479,88 \text{ €}) - (0,03 \times 55.479,88 \text{ €}) = 45.493,51 \text{ €}$$

Si ritiene, pertanto, corretto e congruo proporre il valore di **45.493,51 €** (euro quarantacinquequattrocentonovantatre euro, 51) come valore a base d'asta.

1.t. Unico lotto / lotti separati

E' opportuno procedere alla vendita del bene pignorato in un unico lotto: è,

praticamente, impossibile poter formare diversi lotti separati.

1.u. Documentazione fotografica

Alla presente perizia, per come da mandato, viene allegata una idonea documentazione fotografica.

1.v. Bene indiviso?

Non si tratta di bene indiviso. La titolarità dell'immobile de quo non è in comune a più soggetti.

1.w. Più beni pignorati in quota?

Si tratta di un unico immobile. Non si rientra, pertanto, in questa casistica.

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1: VERBALE DI ACCESSO;
- Allegato 2: VISURA IMMOBILE;
- Allegato 3: PLANIMETRIA CATASTALE;
- Allegato 4: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- Allegato 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato 6: ATTO DI PROPRIETA'
- Allegato 7: VISURA IPOTECARIA
- Allegato 8: VISURA STORICA IMMOBILE
- Allegato 9: COMPUTO METRICO LAVORAZIONI
- Allegato 10: PLANIMETRIA CON EVIDENZA PARTI NON PRESENTI
SULLA PLANIMETRIA CATASTALE

Con quanto esposto nel corpo della presente relazione, il sottoscritto esperto ritiene di avere esaurientemente espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari.

Del che la presente, che viene depositata telematicamente in Cancelleria, ed inviata in copia, per come da mandato, in uno agli allegati sopra indicati, si rimette all.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari.

Con osservanza

Santa Venerina (CT), 28 Aprile 2024.