

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva n.859/2018
Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari

Giudice: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli
C.T.U.: Arch. Davide Orazio Spampinato

PREMESSA

Con decreto di conferimento d'incarico del 15.05.2018 (*Allegato A*), il sottoscritto Arch. Davide Orazio Spampinato, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania, veniva nominato C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) nella procedura esecutiva segnata al Reg. Gen. Es. 859/2018 della Sesta Sezione del Tribunale Civile di Catania, con il seguente mandato:

- a) *identificare esattamente il bene pignorato, eventuali pertinenze e 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) *verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso 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) *verificare la proprietà del bene in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando altresì, se esso sia 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 verificare la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente 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) *accertare l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto d'acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
- e) *segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- f) *accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *provvedere all'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 provvedere, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*
- h) *indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- i) *accertare 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 autorizzativi; in caso d'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) *verificare, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se l'immobile pignorato si trovi o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge 47/85 o dell'art.46 c.5 DPR 380/01; chiarire 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; precisare, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie, i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o acquisizioni in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali, allegandoli in quota;

- k)** accertare se il bene pignorato sia occupato dal debitore o da terzi, affittato o locato, 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'attività di esperto");
- l)** individuare il bene, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia dell'immobile, la sua ubicazione, gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui esso si trova, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti; con riferimento al singolo bene, precisare eventuali dotazioni condominiali (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, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne dell'immobile, precisando 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)** determinare il valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenere 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)** indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o)** allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) dell'immobile pignorato direttamente in formato digitale secondo le "Indicazioni per i sig.ri esperti incaricati dal giudice per la stima" ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;
- p)** accertare, nel caso di bene indiviso, la valutazione delle quote di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;



q) *nel caso in cui siano presenti più beni pignorato in quota predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari; a tal fine si dovranno 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore del 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, dovrà tenersi 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.*

Ricevuto l'incarico ed acquisita copia digitale dei documenti agli atti, lo scrivente ha potuto dunque accertare che il procedimento riguarda esattamente quanto appresso indicato:

Immobile destinato a civile abitazione, di proprietà dell'esecutato, corrispondente ad unità posta al piano terzo del civico n.89 di via Giuseppe Verdi, a Catania.

Al fine di acquisire ogni elemento utile all'espletamento del mandato conferitogli, lo scrivente –previo avviso inviato alle parti e successive comunicazioni di rinvio operazioni (in correlazione alle sospensioni delle attività peritali disposte in conseguenza all'emergenza epidemiologica Covid-19; vedasi carteggio ivi prodotto in *Allegato B*)– in data 02.07.2021 effettuava sopralluogo presso il suddetto immobile; in tale circostanza lo scrivente aveva modo di raccogliere la documentazione fotografica di cui all'*Allegato G* ed i rilievi presi in separato foglio (*Allegato D*) nonché di redigere il verbale prodotto in *Allegato B*.

Successivamente a quanto sopra riportato e svolte le dovute indagini nonché acquisita ogni documentazione utile, il Consulente Tecnico si è dunque adoperato nell'approntare e depositare il presente elaborato peritale secondo modalità e termini di cui al mandato conferitogli.

TUTTO CIO' PREMESSO, è stata predisposta la presente



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

relativa a bene oggetto d'esecuzione immobiliare

a) *Identificazione del bene pignorato, eventuali pertinenze e accessori; indicazione dei dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti; conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.*

● **Descrizione** – L'immobile oggetto di procedura esecutiva è rappresentato da un'unità abitativa caratterizzata da struttura portante in muratura, tramezzi interni con spessori tra i 20 e i 10 cm, muri esterni dello spessore di 60 cm (muratura listata, cioè in pietrame lavico squadrato e giuntato con filari di mattoni in laterizio). Il detto immobile, ubicato al terzo piano di un fabbricato posto al civico n.89 di via Giuseppe Verdi a Catania (vedasi *aerofoto* e *foto 1*, entrambe in *Allegato G*), risulta utilizzato dal pignorato ed è caratterizzata da uno stato conservativo sufficiente. Non godendo di alcun tipo di panoramicità (l'unico affaccio è solo verso l'interno; vedasi *foto 2* in *Allegato G*), l'unità in questione, al momento del sopralluogo effettuato, risultava così composta: vano *ingresso* (mq 6,80 – *foto 3-4-5* in *Allegato G*) che consente di accedere ad un ampio *soggiorno* (mq 17,25 – *foto 6-7* in *Allegato G*), sul quale si affacciano gli accessi ad un esiguo vano *ripostiglio/ letto* (mq 6,00 – *foto 8* in *Allegato G*) nonché ad una *stanza da letto* (mq 9,30 – *foto 9* in *Allegato G*), primo di altri ambienti direttamente a seguire; quest'ultimi –provvisti di affaccio su balcone accessibile anche dal succitato soggiorno– sono rappresentati da una *cucina* (mq 7,75 – *foto 10-11* in *Allegato G*), un *bagno* (mq 5,30 – *foto 12-13* in *Allegato G*) ed una *lavanderia* (mq 2,90 – *foto 14* in *Allegato G*). Il tutto presenta uno sviluppo di superficie netta (S_n) pari a mq 55,30. I summenzionati ambienti risultano provvisti sia di impianto elettrico (non a norma di legge) che di impianto idrico; non si registra alcuna presenza di impianto di riscaldamento. Con un'altezza che raggiunge a stento m.2,40, l'unità presenta le seguenti finiture: pavimenti d'epoca (*foto 17-18* in *Allegato G*), rivestimenti dei servizi in gres porcellanato (*foto 10 e 12-13* in *Allegato G*), materiale sanitario in ceramica di fattura standard (*foto 13* in *Allegato G*), pareti e soffitti regolarmente tinteggiati, ringhiere in ferro battuto (*foto 15-16* in *Allegato G*), infissi esterni ed interni in legno e vetro (*foto 18-19* in *Allegato G*).

● **Pertinenze e accessori** – Il bene pignorato non presenta nessuna pertinenza e/o accessorio.

● **Dati catastali** – L'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta catastalmente distinto come appresso riportato: C.E.U. del Comune di Catania, foglio 69, particella 6842,



subalterno 16, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), consistenza pari 3, 5 vani (superficie catastale: 70 mq, escluse aree scoperte). Il titolare catastale risulta essere l'esecutato, proprietario per 1/1. La relativa documentazione catastale (visura, planimetria e mappale) è stata acquisita mediante servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio Catania, ed ivi prodotte in *Allegati E-F*.

● Confini attuali – L'immobile di cui sopra confina ad est su area su corte comune, a sud-est con corpo scala condominiale, ad ovest con altra ditta e, infine, a sud con altra unità immobiliare.

● Conformità dei dati acquisiti con quelli agli atti – I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai documenti e dai certificati agli atti.

b) *Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, 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 in atto di pignoramento –ma anche in nota di trascrizione– risultano corretti, anche in merito alla corrispondenza delle quote di cui al debitore.

c) *Verifica della proprietà del bene in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì, se esso sia in comproprietà o meno con altri soggetti.*

L'immobile pignorato risulta di piena proprietà all'esecutato, coniugato in regime di separazione di beni.

d) *Accertamento dell'esatta provenienza del bene, in virtù di verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto d'acquisto del debitore se anteriore al ventennio.*

● Provenienza del bene pignorato – L'immobile sopra descritto è pervenuto all'esecutato per atto pubblico di compravendita rogato il 15.10.2009 da Notar Arturo Pittella (rep.n°81653, racc.n°6312), registrato a Catania il 16.10.2009 al n.22747 e ivi trascritto il 19.10.2009 ai nn.55882/35654. Tale atto venne all'epoca rogato in favore dell'esecutato e contro La Russa Filippo, nato a Ramacca (CT) il 21.05.1958, al quale l'immobile in oggetto era pervenuto da potere di Nicosia Carmela con atto di compravendita rogato l'11.06.2004 da Notar Francesco Mazzullo (rep.n°15956), registrato a Catania al n.8260 e ivi trascritto il 23.06.2004 ai nn.32877/21158.



● Formalità di cui al bene in oggetto – Nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data 15.10.2018, ai nn.39528/29629, non risulta pubblicata alcuna formalità afferente al bene in oggetto se non la pregiudizievole iscrizione di ipoteca della quale si dirà alla lettera **f** della presente relazione. In merito alla produzione di atto di provenienza da parte del debitore, quest'ultimo non ha provveduto a fornire copia al C.T.U. visto che non ne sussiste la necessità non essendo, il suddetto atto di provenienza, anteriore al ventennio (l'acquisto è infatti avvenuto dodici anni or sono); nonostante ciò, lo scrivente è comunque riuscito ad acquisire copia dell'atto di compravendita contattando direttamente lo studio notarile interessato (a tal uopo si rimanda alla documentazione ivi prodotta in *Allegato C*).

e) *Segnalazione di eventuali impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta.*

Relativamente all'accertamento di eventuali mancanze documentali non si registra alcuna incompletezza né necessità di sollecitare il creditore procedente ad eventuale integrazione. Dall'esame della documentazione agli atti del procedimento è stato possibile riscontrare infatti ogni completezza di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

f) *Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene, con indicazione degli estremi, ed elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*

L'immobile di proprietà dell'esecutato ha formato, ad oggi, oggetto delle pregiudizievoli iscrizioni e trascrizioni qui di seguito riportate:

● Iscrizione del 19.10.2009 ai nn.55883/13489, in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena, e contro l'esecutato – Ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo rogato il 15.10.2009 da Notar Pittella (rep.n°81654), a carico della piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento;

● Trascrizione del 15.10.2018 in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena, e contro l'esecutato, Registro generale 39598 Registro particolare 29629 – Atto esecutivo di pignoramento immobiliare del 03.08.2018, Repertorio n.8419/2018.

g) *Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.*

● Identificazione catastale – Come già riportato alla lettera **a** della presente relazione, il bene pignorato risulta individuato al foglio di mappa 69 del C.E.U. del Comune di Catania, con



p.lla 6842, sub.16, categoria A/3, classe 5^a, consistenza 3, 5 vani (superf. catastale: 70 mq, escluse aree scoperte). La relativa documentazione catastale (visura, planimetria ed estratto di mappa) è stata acquisita presso l'Ufficio telematico del Territorio dell'Agenzia delle Entrate ed ivi prodotta in *Allegati E-F*.

● Regolarità catastale – L'immobile in oggetto risulta regolarmente catastato come da verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Catania, che hanno consentito allo scrivente di poter acquisire dati ed informazioni appena sopra riportati nonché la documentazione prodotta in *Allegati E-F*. In merito ad irregolarità afferenti alla planimetria catastale, non si registrano particolari difformità se non che il vano cucina presenta un tramezzo posto ad ottenere un nuovo bagno-wc in sostituzione di quello catastalmente indicato (oggi adibito a lavanderia). Infine, con riferimento alle generalità catastali, si fa notare che l'immobile ricade nella microzona catastale n.3 (codice B3), porzione censuaria con prevalenza di abitazioni civili e destinazione d'uso commerciale.

h) Indicazione, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, della destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente.

Il rilascio di certificazione di destinazione urbanistica è direttamente correlato solo a terreni risultanti al C.T. e non ad unità ricadenti in C.E.U., come nel caso in questione; pertanto, relativamente all'unità pignorata, lo scrivente si è limitato all'acquisizione delle informazioni appresso riportate. Il bene immobiliare di cui sopra è ricompreso in un vecchio fabbricato ricadente in zona B del vigente P.R.G. del Comune di Catania; in detta zona omogenea, oltre agli interventi di normale restauro edilizio interno agli edifici e ai cortili, sono ammesse demolizioni e ricostruzioni per singolo edificio fra proprietari consorziati (a condizione che il volume degli edifici da ricostruire non superi in alcun caso il volume di quelli preesistenti; gli edifici dovranno essere ricostruiti lungo il filo degli allineamenti stradali stabiliti o confermati dal P.R.G. o di quelli fissati da eventuali piani particolareggiati di iniziativa comunale). Per maggiori dettagli si rimanda alle disposizioni di cui a pag.9 delle Norme d'Attuazione ivi prodotte in *Allegato C*).

i) Accertamento della 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 segnalazione, anche grafica, di eventuali difformità e modifiche e gli estremi autorizzativi.



● Epoca di realizzazione dell'immobile – L'unità pignorata fa parte di un edificio risalente alla prima metà del Novecento, così come appurabile dalle caratteristiche tipologiche e costruttivo-strutturali. Null'altro può aggiungersi visto che, conseguentemente a ricerche presso l'Archivio Storico del Comune di Catania, non si registrano documenti e/o grafici dell'epoca.

● Rispondenze a provvedimenti autorizzatori – Sulla scorta di quanto appena detto è possibile asserire che, essendo l'edificio di cui sopra anteriore al 1° settembre 1967 (rif.: legge n°765 del 6 agosto 1967), esso risulta alienabile senza necessità alcuna di estremi autorizzativi.

● Riscontro di difformità e/o modifiche – In virtù del sopralluogo effettuato dallo scrivente –da cui si evince che lo stato dei luoghi è attualmente quello di cui agli appunti in *Allegato D*–, è possibile asserire che l'immobile pignorato non presenta particolari modifiche se non quanto riportato in paragrafo *g* (vano cucina con tramezzo posto ad ottenimento di un nuovo wc in sostituzione di quello originario ed oggi adibito a lavanderia).

● Altre attestazioni e conformità – A conclusione del presente paragrafo si rileva che lo scrivente non ha potuto verificare l'esistenza di documentazione afferente alla conformità degli impianti idrico ed elettrico, quest'ultimo realizzato comunque senza alcun criterio dettato dalla vigente normativa. Si rileva altresì l'insussistenza dell'attestazione afferente a prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile in oggetto.

j) *Verifica, ai fini di domanda in sanatoria, di sussistenza delle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge 47/85 o dell'art.46 c.5 D.P.R. 380/01, nonché chiarimenti in merito a sanabilità o condonabilità ai sensi del D.L. 269/2003.*

Il bene pignorato non risulta oggetto d'interventi correlabili a domande in sanatoria; esso, così come già appena sopra indicato, rappresenta parte di edificio realizzato antecedente al 1° settembre 1967 e quindi esente da licenza o concessione edificatoria.

k) *Accertamento relativo al fatto che il bene pignorato sia occupato dal debitore o da terzi, affittato o locato, 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.*

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente l'appartamento in oggetto risultava utilizzato dall'esecutato; non sussiste pertanto alcuna condizione contrattuale di affitto o di locazione.



1) *Individuazione del bene, evidenziazione di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia dell'immobile la sua ubicazione, gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni; descrizione del contesto in cui esso si trova, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

● Tipologia dell'immobile – L'immobile oggetto di procedura esecutiva è rappresentato da un'unità adibita ad abitazione, posta al terzo piano di un vecchio fabbricato caratterizzato da struttura portante in muratura (pietrame lavico squadrato e giuntato con filari di mattoni in laterizio).

● Ubicazione del bene – L'unità di cui sopra è sita in Catania, via Giuseppe Verdi n.89; essa ricade nell'area centrale dell'abitato catanese, ove si ha destinazione prevalentemente residenziale e caratterizzata da presenza di uffici, negozi e botteghe, studi professionali, depositi e laboratori artigianali.

● Accessi e confini del bene – Il bene pignorato risulta raggiungibile da corpo scala accessibile dal civico n.89 di via Giuseppe Verdi; l'immobile ad est su area su corte comune, a sud-est con corpo scala condominiale, ad ovest con altra ditta e, infine, a sud con altra unità immobiliare.

● Dati catastali – L'immobile oggetto di procedura esecutiva –così come da dati riportati dalla visura catastale ivi prodotta in *Allegati E-F*– è catastalmente distinto al foglio 69 del C.E.U. del Comune di Catania, particella 6842, sub.16 categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), consistenza pari 3, 5 vani (superficie catastale: 70 mq, escluse aree scoperte).

● Pertinenze e accessori – Il bene pignorato non presenta pertinenze e/o accessori.

● Servitù – Non si segnalano sussistenze di servitù gravanti sul bene pignorato.

● Caratteristiche e destinazione di zona – Si è già detto che l'immobile in questione risulta sito al civico n.89 di via Giuseppe Verdi a Catania; esso ricade in quella che è definibile come “zona centrale” del Comune di Catania con destinazione prevalentemente residenziale e caratterizzata da presenza di piccoli uffici, negozi e botteghe, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi, laboratori artigianali di quartiere. In posizione pressoché vicinale all'importante asse stradale quale la via Umberto, pubblica arteria di collegamento tra la centralissima zona afferente al Giardino Bellini e quella all'estremo est di cui al Viale Africa, l'area in cui ricade l'immobile risulta ben servita sia da infrastrutture primarie (reti idrica, elettrica e telefonica), sia da quelle terziarie (organismi commerciali di vario genere).



● Dati di rilievo del bene – Sulla scorta degli elementi raccolti e delle quantità e descrizioni di cui alla lettera **a** del presente elaborato peritale, è possibile riportare il seguente schema, utile alla comprensione del calcolo delle superfici commerciali:

- composizione interna: tre vani più accessori (wc, lavanderia e ripostiglio)
- altezza interna utile: circa m.2,40 (altezza inferiore a quella utile ai fini dell'abitabilità)
- superficie netta (S_n): mq 55,30
- superficie totale (S_t): $S_n + \text{superf. balcone} = \text{mq } 55,30 + \text{mq } (4,60 \times 0,25) = \text{mq } 56,45$
- coefficienti di calcolo (solo principali e correttivi della sup. S_t): ubicazione p. terzo +10%, necessità di ristrutturazione -10%, esposizione interna -10%
- superficie commerciale ai fini di stima: circa mq 50,80

● Altri dati utili – Qui di seguito ulteriori informazioni afferenti all'immobile pignorato:

- panoramicità: nessuna
- periodo di costruzione: primi anni del '900 (ante '67)
- condizioni statiche: sufficienti
- stato globale di conservazione: sufficiente
- impianti esistenti: realizzati non secondo vigente normativa.

m) Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo di eventuale sanatoria.

Onde valutare quanto più oggettivamente possibile il bene pignorato sono stati presi in considerazione i due seguenti diversi criteri: **A) stima in base al reddito (procedimento analitico)** correlata ad un'analisi basata sulla capitalizzazione dei redditi, metodo che consente di pervenire al più probabile valore dell'immobile attraverso la capitalizzazione dei redditi netti che lo stesso produce e le spese sostenute per ottenerli (secondo tale criterio per ottenere il valore del bene immobiliare occorre individuare quali siano le spese medie annue facenti carico al proprietario e stabilire il saggio di capitalizzazione ritenuto congruo per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in esame, quali sito, piano, luminosità, grado di finiture, anno di costruzione); **B) stima in base al valore di mercato (procedimento comparativo)** effettuata considerando che il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra quantità di moneta e bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato (per determinare il più probabile prezzo



attribuibile è necessaria un'indagine di zona esaminando beni simili a quello da stimare e in modo da poter definire una «scala prezzi» nella quale inserire l'unità in oggetto).

La *media aritmetica* operata tra i valori ottenuti con i detti criteri consente pertanto di determinare il più probabile valore, con un margine d'errore pressoché accettabile date le attuali fluttuazioni del mercato immobiliare. Facendo dunque riferimento a quanto appena sopra e agli attuali prezzi di mercato (tratti da inserzioni e pubblicazioni di settore sul web), tenendo conto del prezzo di vendita attualmente stabilito dall'agenzia incaricata dal debitore (vedasi lettera **k** della presente relazione) e della consistenza, della tipologia, della ubicazione e dello stato conservativo del bene pignorato, si è pervenuti al seguente calcolo:

- Stima a reddito. Reddito presunto mensile lordo pari a circa € 300,00 e in un anno equivalente a € 3.600,00. Deducendo per tasse e spese varie il 25% del reddito lordo e cioè € 900,00, si perviene ad un reddito netto pari a € 2.700,00 che, capitalizzato ad un congruo tasso annuo in ragione di circa il 5% (calcolato sulla scorta delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche), fornisce un valore di € 54.000,00.
- Stima a valore di mercato. Tenuto conto della consistenza e dello stato in cui si trova l'immobile nonché stabilito il parametro a mq di € 850,00, si ottiene un valore del detto immobile pari a € 43.000,00 (importo arrotondato per difetto).
- Media dei valori. Mediando i valori, sopra calcolati con i due diversi ma omogenei criteri di stima, si ottiene che il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa sita in via Giuseppe Verdi n.89 a Catania è pari a € 48.500,00.

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ivi stabilita in un minimo del 15% di quanto appena sopra stimato, si ottiene che il più probabile valore dell'immobile in questione è di € 41.200,00 (euro quarantunomiladuecento/00; importo arrotondato per difetto)

n) Indicazione dell'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento.

Per l'oggetto d'esecuzione la vendita può essere attuata seguendo le normali procedure, in lotto unico (il bene pignorato non è materialmente divisibile, ai fini di una potenziale vendita in più lotti separati).



o) Produzione di idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) dell'immobile pignorato.

A supporto della descrizione del bene immobiliare in oggetto, si produce –in *Allegato G*– la documentazione fotografica così distinta:

aerofoto – area di cui all'unità immobiliare pignorata;

foto 1 – veduta esterna dell'edificio (su strada);

foto 2 – veduta interna dell'edificio (su corte condominiale);

foto 3 – accesso all'unità, dal corpo scala condominiale;

foto 4-5 – vano ingresso;

foto 6-7 – soggiorno;

foto 8 – ripostiglio/lettino;

foto 9 – stanza da letto;

foto 10-11 – cucina;

foto 12-13 – bagno wc;

foto 14 – lavanderia;

foto 15-16 – balcone su corte interna;

foto 17 – particolare della pavimentazione;

foto 18 – particolari del pavimento e di un infisso esterno;

foto 19 – particolare di porta interna.

Per una precisa localizzazione delle foto appena sopra elencate si rimanda all'*Allegato D*.

p) Accertamento, nel caso si tratti di bene indiviso, della valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare in particolare se il bene risulta comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

L'immobile in oggetto non rappresenta quota di bene indiviso bensì intero bene di proprietà di parte esecutata, non divisibile così come già detto alla lettera **n** della presente relazione.

q) Predisposizione, nel caso in cui siano presenti più beni pignorato in quota, di progetto di divisione in natura in virtù delle singole quote dei comproprietari.

Il bene in oggetto, non separabile in più lotti (ai fini della vendita), non necessita di alcun progetto divisionale poiché: *a)* esso è uno (ed uno solo), *b)* la quota è unica, *c)* la tipologia



del bene sottintende che la sua divisione –nel caso fosse operata– recherebbe pregiudizio anche da un punto di vista igienico (rif. art.720 Cod.Civ.).

Avendo adempiuto all’incarico conferitogli, lo scrivente, grato per la fiducia accordatagli, rassegna codesta relazione corredata da relativi allegati nonché da parcella/onorario. Si noti che quanto sin qui esposto è stato debitamente inviato in copia a parte creditrice e a parte esecutata (vedi *Allegato H*).

Arch. Davide Orazio Spampinato

ALLEGATI

- A. *Conferimento incarico C.T.U.*
- B. *Lettere di convocazione e verbale di sopralluogo*
- C. *Documentazione acquisita dal C.T.U.*
- D. *Grafico elaborato dal C.T.U.*
- E. *Visura catastale*
- F. *Planimetria catastale ed estratto mappa*
- G. *Documentazione fotografica*
- H. *Lettera di trasmissione copia della perizia e relativa dichiarazione del C.T.U.*

