

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva n.76/2022

Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari

Giudice: Dott.ssa Maria Angela Chisari
C.T.U.: Arch. Davide Orazio Spampinato

PREMESSA

Con decreto del 15.09.2023 (*Allegato A*), il sottoscritto Arch. Davide Orazio Spampinato, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania, veniva nominato C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) nella procedura esecutiva segnata al R. Gen.76/2022 della Sesta Sezione del Tribunale Civile di Catania, con i quesiti di cui al mandato ricevuto.

Acquisita copia digitale dei documenti agli atti, lo scrivente ha potuto dunque accertare che la suddetta procedura riguardava, così come da atto di pignoramento, un'unità abitativa sita in Catania, al civico n.38 di via Canfora (piano 2°).

Al fine di acquisire ogni elemento utile all'espletamento del mandato conferitogli, lo scrivente –previ avvisi inviati alle parti come documentato in *Allegato B*– in data 14.11.2023 effettuava sopralluogo presso la detta unità; in tale circostanza il tecnico 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 C*.

Successivamente a quanto sopra riportato e svolte le dovute ed opportune 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 già menzionato mandato conferitogli.

TUTTO CIO' PREMESSO, è stata predisposta la presente



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al bene oggetto d'esecuzione immobiliare

- *Identificazione dei beni pignorati, 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.*

Sulla scorta di quanto indicato agli atti e di quanto poi verificato dal C.T.U., è possibile asserire che l'oggetto d'esecuzione immobiliare è rappresentato da un'unità abitativa in Catania, così identificabile: immobile destinato ad uso residenziale e posto al piano secondo di un fabbricato con accesso insistente su strada di cui alla maglia semicentrale dell'abitato (via Canfora, quartiere Borgo); detto fabbricato –caratterizzato da tre piani fuori terra– presenta 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 squadrate e giuntato con filari di mattoni in laterizio). Per maggior contezza di quanto appena sopra si rimanda all'*aereofoto* e alla *foto 1* in *Allegato G* nonché ai grafici in *Allegato D*.

Al momento del sopralluogo la suddetta unità, caratterizzata da un sufficiente stato conservativo, presentava la seguente distribuzione d'ambienti interni (vedasi quanto graficamente rappresentato in *Allegato D*): vano *ingresso* (mq 6,66 – *foto 2-3*) che consente di accedere a due distinte *stanze da letto* (mq 18,90 e mq 21,56 – *foto 4-5*) e ad un *ripostiglio* (mq 1,90 – *foto 6*) nonché ad un *corridoio* (mq 4,30 – *foto 7*) che conduce ad un *tinello* (mq 7,65 – *foto 8*) sul quale si affacciano un altro *ripostiglio* (mq 2,50 – *foto 9*) un'ulteriore *stanza da letto* (mq 22,50 – *foto 10-11*), un *bagno* (mq 4,50 – *foto 12*), un *cucinino* (mq 8,53 – *foto 13*), una *lavanderia* (mq 3,00 – *foto 14*) ed un *salotto* (mq 21,50 – *foto 15-16*); quest'ultimo –così come l'adiacente stanza da letto– risulta provvisto di balcone prospiciente la pubblica via (*foto 17*) mentre su un'unica e comune balconata verso la corte interna (*foto 18*) si affacciano le altre due stanze da letto, il bagno e la cucina; il tutto, con uno sviluppo di superficie netta pari a mq 123,50.

Con tre differenti altezze interne (quasi m.4,60 nei soffitti a volte in corrispondenza delle stanze da letto e nel salotto, oltre i m.4,00 nei soffitti orizzontali dell'ingresso/corridoio e del tinello nonché m.2,10 nei ripostigli), l'immobile in questione presenta le seguenti finiture: pavimenti d'epoca (*foto 19-20*), rivestimenti dei servizi in gres porcellanato (*foto 12-13*), materiale sanitario in ceramica di fattura standard (*foto 12*), pareti e soffitti regolarmente



tinteggiati (si notino gli ammaloramenti di cui alle *foto 11 e 21*), ringhiere in ferro battuto (*foto 17*), infissi esterni ed interni d'epoca in legno e vetro.

Provvisto di scarsa panoramicità (vedasi *foto 18*), l'immobile –regolarmente dotato di impianti idrico ed elettrico ma non di quello di riscaldamento– si sviluppa secondo una superficie commerciale così calcolata: superficie interna netta pari a mq 123,50; superfici di cui a pareti esterne e tramezzi interni (circa mq 12,00); il 25% dei balconi presenti (mq $17,60 \times 0,25 = 4,40$ mq circa); il tutto pari ad una superficie commerciale totale di mq 140,00.

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

○ Dati catastali – L'immobile in questione risulta così catastalmente distinto al N.C.E.U. del Comune di Catania: foglio 69, particella 5819, sub.17, categoria A/2 (abitaz. civile), superficie catastale 158 mq (escluse aree scoperte). I dati fin qui riportati sono stati riportati dalla visura acquisita telematicamente dall'Agenzia del Territorio ed ivi prodotta in *Allegato E*.

○ Confini attuali – L'immobile confina a nord con altra ditta, a sud con altra unità immobiliare, ad est con area soprastante strada pubblica, ad ovest con area su cortile interno di pertinenza di unità immobiliare posta al piano terra.

○ 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.

- *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 ai debitori 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 ai debitori.

- *Verifica della proprietà dei beni in capo ai debitori, indicandone il regime patrimoniale ove coniugati, e specificando altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.*

Il bene immobiliare risulta appartenere ad oggi ai tre debitori, ciascuno per diritto pari a 1/3 della piena proprietà.

- *Accertamento dell'esatta provenienza dei beni, 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 – Da un'analisi dei dati raccolti, il C.T.U. può affermare che



l'immobile in questione risulta pervenuto a ciascun esecutato per la già citata quota di 1/3 in forza di atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Acireale del 13.12.2005 (denuncia n.972, vol.182) trascritta dalla madre degli esecutati, piena proprietaria deceduta nel 2004 e alla quale l'immobile in questione le era pervenuto in vita per atto rogato in data 17.09.1934 dal Notaio Gaetano Bonanno.

○ Formalità di cui al bene in oggetto – Nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data 17.02.2022, Reg. Gen. n°6692 e Reg. Partic. n°5016, non risulta pubblicata alcuna formalità afferente al bene in oggetto se non la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità della già menzionata madre degli esecutati; si fa rilevare che la detta trascrizione, presentata il 04.05.2022 (Reg. Gen. n°19565 e Reg. Part. n°14842), deriva da atto di mutuo rogato in data 26.11.2009 dal Dott. Giorgio Inzirillo, Notaio in Belpasso, Rep. n°49496/15939.

○ Produzione di atto di provenienza – I debitori non hanno provveduto a fornire alcuna copia di attestazione di provenienza; in ogni caso, si fa rilevare che non sussiste la necessità di acquisizione in quanto detto documento risulta anteriore al ventennio: la denuncia di successione risale infatti a poco più di diciotto anni fa.

- *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.

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

Sul bene immobiliare pignorato gravano le pregiudizievoli iscrizioni e trascrizioni qui di seguito riportate:

- *iscrizione n.65166/14984 del 04.12.2009, in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena, e contro gli esecutati – Ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo rogato il 26.11.2009 da Notar Inzirillo (rep.n°49496/15939);*



- *trascrizione* n.6692/5016 del 17.02.2022, in favore di AMCO-Asset Management Company s.p.a., con sede in Napoli, e contro gli esecutati – Atto esecutivo di pignoramento immobiliare del 27.01.2022, Repertorio n.640/2022.

- *Identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.*

○ Identificazione catastale – Come già riportato ad inizio relazione, il bene pignorato risulta così individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania: foglio 69, particella 5819, sub.17, categoria A/2 (abitazione civile), superficie catastale pari a 158 mq (escluse aree scoperte). La relativa attestazione dei dati di cui appena sopra è data dalla visura storica acquisita presso l'Ufficio telematico del Territorio dell'Agenzia delle Entrate ed ivi prodotta in *Allegato E*.

○ Regolarità catastale – L'immobile risulta regolarmente censito come da verifica effettuata presso sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Catania), che ha consentito allo scrivente di poter produrre la documentazione di cui agli *Allegati E-F*. Con riferimento alle generalità catastali, si fa altresì notare che il bene pignorato ricade in microzona catastale n.11 (codice C5; zona semicentrale), porzione censuaria con tipologia prevalente correlata ad abitazioni civili e destinazione d'uso di tipo residenziale.

○ Difformità delle piante e dei dati catastali – In virtù di indagini ed accessi telematici effettuati dal CTU, si riscontra la mancata informatizzazione e rasterizzazione della pianta catastale (contrariamente all'estratto mappa, esistente ed ivi prodotto in *Allegato F*); pertanto, non è possibile verificare la sussistenza o meno di difformità dello stato dei luoghi rispetto a quello grafico della pianta catastale (anche se va detto che l'immobile, vista la tipologia ed i materiali costruttivi, non ha certamente subito variazioni negli anni se non opere di rinnovo delle finiture dei vani accessori). Non si registra infine alcuna difformità circa i dati catastali già sopra riportati ed attestati dalla visura prodotta in *Allegato E*.

- *Indicazione, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, della destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico vigente.*

Il rilascio di certificazione di destinazione urbanistica è direttamente correlato solo a terreni risultanti al N.C.T. e non ad unità ricadenti in N.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 E1 del vigente P.R.G. del Comune di Catania; sulla



scorta delle disposizioni delle Norme d'Attuazione (art.16bis), in detta zona “non vengono rilasciate licenze edilizie per singoli lotti. L'edificazione dovrà avvenire a mezzo di progetti edilizi unitari interessanti l'intera estensione di almeno un comparto, ove per comparto si intende una superficie edificabile delimitata per l'intero suo perimetro da spazi pubblici, indicati nei grafici di P.R.G. Le costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche: a) numero massimo dei piani 3 (compreso piano terra e rialzato e attico); b) altezza massima pari alla larghezza stradale più l'eventuale ritiro ed, in ogni caso, mai superiore a m. 12,00; c) è vietata la costruzione di cortili chiusi o chiostrine; d) gli eventuali distacchi tra i fabbricati non devono essere inferiori ai 5/4 della media delle altezze massime dei due fabbricati ed in ogni caso non inferiori a ml.10,00; e) le distanze minime dai confini del comparto non debbono essere inferiori a 5/8 dell'altezza massima dell'edificio ed in ogni caso non inferiori a ml, 5,00; f) sono vietate le costruzioni accessorie ecc., che dovranno trovare posto nel corpo della costruzione. g) i corpi interrati, al di sotto cioè del piano di campagna, devono rispettare dai confini la distanza minima di cui sopra; h) la cubatura massima consentita dovrà essere computata sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 3; i) il rapporto di copertura non deve essere superiore al 30%; j) il 60% dell'area scoperta deve essere sistemata a giardino”.

- *Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e indicazioni sull'epoca in cui furono realizzati gli immobili, 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 e rispondenza a provvedimenti autorizzativi – 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.

○ Altre attestazioni e conformità – Si rileva che parte eseguita non ha prodotto al CTU alcuna certificazione di conformità degli impianti; in ogni caso, da quanto appurato sui luoghi, detti impianti risultano non essere rispondenti all'attuale normativa vigente.



- *Controllo, in caso di immobili abusivi, della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, DPR n.380/2001 e eventuali costi; altrimenti, verifica della presentazione d'istanza di condono, indicando procedimento, costi per il conseguimento del titolo di sanatoria ed eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.*

Con riferimento all'immobile pignorato, si evidenzia l'insussistenza di casi di abusivismo.

- *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 comma 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.

- *Quantificazione degli oneri economici necessari per la demolizione degli eventuali immobili abusivi, in caso di non sanabilità, e verifica di eventuali ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali, da allegare in quota.*

L'immobile oggetto d'esecuzione, in virtù di quanto già riportato nei precedenti paragrafi, non rientra in casi di insanabilità e pertanto non si registra la sussistenza di ordinanze di demolizione o acquisizione da parte di enti pubblici.

- *Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

Per il bene oggetto d'esecuzione non si registrano formalità, vincoli od oneri né tantomeno quelli di natura condominiale.

- *Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.*

Per l'immobile in questione non è stato possibile verificare l'esistenza di pendenze condominiali (anche se va detto che uno dei tre pignorati –l'unico che abita l'immobile assieme alla figlia– in sede di sopralluogo ha sostenuto l'insussistenza di tali gravami).



- *Verifica di casi in cui gli immobili pignorati dovessero gravare da censo, livello o uso civico e di casi di eventuale affrancazione da tali pesi ovvero di casi in cui il diritto di proprietà sui beni dei pignorati sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Per il bene pignorato non si registrano aggravii correlati a censo, livello o uso civico.

- *Accertamento dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.*

In merito agli accertamenti in questione si rimanda a quanto già riportato in precedenti paragrafi afferenti ad aspetti condominiali.

- *Accertamento relativo al fatto che 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.*

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente l'appartamento in oggetto risultava occupato ed abitato da uno dei tre esecutati assieme alla propria figlia; non sussiste pertanto alcuna condizione contrattuale di affitto o di locazione.

- *Individuazione dei beni, evidenziazione di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia degli immobili la loro ubicazione (città, via, numero civico, piano ed eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni; descrizione del contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti; precisazione di eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.), tipologia, altezza interna utile, composizione interna, superficie netta, coefficiente usato per la determinazione della superficie commerciale, superficie commerciale medesima, esposizione, anno di costruzione, stato di conservazione, caratteristiche strutturali nonché caratteristiche interne dell'immobile.*

Appartamento in Catania, via Canfora 38, p.2° (foglio 8, part.lla 2735, sub.5)

○ Tipologia dell'immobile – L'immobile oggetto di procedura esecutiva è rappresentato da un'unità adibita ad abitazione, posta al secondo 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 Canfora n.38; essa ricade nell'area semicentrale dell'abitato catanese, in corrispondenza del quartiere Borgo, ove si ha destinazione prevalentemente residenziale.

○ Accessi e confini del bene – Il bene, accessibile mediante corpo scala afferente al civico n.38 di via Canfora, confina a nord con altra ditta, a sud con altra unità immobiliare, ad est con area soprastante strada pubblica, ad ovest con area su cortile interno di pertinenza di unità immobiliare posta al piano terra.

○ Dati catastali – L'immobile oggetto di procedura esecutiva –così come da dati riportati dalla visura catastale ivi prodotta in *Allegati E*– è catastalmente distinto al foglio 69 del N.C.E.U. del Comune di Catania, particella 5819, sub.17 categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza pari 7,5 vani (superficie catastale: 158 mq, escluse aree scoperte).

○ Pertinenze, accessori e servitù – Per il bene non sussistono pertinenze, accessori e/o servitù.

○ Caratteristiche e destinazione di zona – Si è già detto che l'immobile in questione risulta sito al civico n.38 di via Canfora a Catania; esso ricade nel quartiere denominato “Borgo” situato nella zona nord della città, dove si ha destinazione prevalentemente residenziale e caratterizzata dalla presenza soprattutto di esercizi commerciali ma anche di scuole e dalla vicinale stazione della linea metropolitana. In posizione pressoché semicentrale rispetto all'abitato storico della città, l'area in cui ricade l'immobile è immediatamente prossima alla centralissima via Etnea e risulta regolarmente servita da mezzi di trasporto pubblico e da infrastrutture primarie di base.

○ Determinazione della superficie commerciale – La superficie commerciale, uno degli elementi necessari per calcolare in genere il valore di mercato degli immobili, rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali. Nel caso in questione, tenendo conto del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) e della superficie calpestabile (superficie totale netta) pari a mq 123,50 alla quale va aggiunta la superficie occupata da pareti (circa 12 mq) nonché il 25% della superficie di cui alla balconata presente (4,40 mq) si ha una superficie commerciale pari a mq 140,00.

Per concludere, prima di passare alla determinazione del valore del bene fin qui descritto, è possibile riassumere i dati di rilievo secondo il seguente schema utile (comprensivo di coefficienti di valutazione, necessari per la stime di cui al successivo paragrafo):

- composizione interna: 6 vani +servizi (cucina, wc, lavanderia e ripostigli);
- altezza interna utile: variabile (da un massimo di m.4,60 ad un minimo di m.2,10)



- panoramicità: scarsa
- periodo di costruzione: primi anni del '900 (ante '67)
- stato globale di conservazione: sufficiente
- impianti esistenti: non rispondenti alla vigente normativa
- superficie commerciale (S_c): mq 140,00
- coefficienti di valutazione (C_v pari ad un totale di circa 0,73):

<i>destinazione d'uso</i> (appartam., garage)	1,00
<i>ubicazione</i> (centrale, periferica, isolata)	1,00
<i>posizione piano</i> (p.terra, 1°, 2°, etc)	1,00
<i>orientamento</i> (nord, sud, est, ovest)	1,00
<i>esposizione e vista</i> (affacci o meno su strada)	0,95
<i>solidità strutturale</i> (muratura, c.a, antisism.)	0,90
<i>qualità di finiture</i> (econom., civile, di lusso)	1,00
<i>altezza interna</i> (>2,70, <2,70)	1,00
<i>luminosità</i> (diretta, indiretta)	1,00
<i>stato conservazione</i> (ottimo, normale, scadente)	0,95
<i>impianti</i> (ottimi, buoni, scadenti)	0,90

- *Determinazione del valore di mercato degli immobili procedendo al calcolo della loro superficie commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.*

La determinazione del più probabile valore di mercato è condizionata sia dall'esistenza o meno di un mercato attivo per l'immobile oggetto di stima e sia dai coefficienti di valutazione ivi adottati come da schemi riassuntivi sopra riportati. Onde poter dunque ottenere il detto probabile valore si ricorre ad un metodo di calcolo basato su quella che viene definita *stima a valore reale*, alla quale si perviene mediante studio della tendenza del mercato locale. Considerato che detto valore esprime un rapporto che si concretizza in funzione della domanda e dell'offerta di un determinato bene sul mercato, per individuare il più probabile prezzo attribuibile all'immobile in esame è stata necessaria un'indagine mirata e basata su alcuni principali osservatori immobiliari (Borsino Immobiliare, FIAIP, etc) nonché sui cosiddetti *asking price* (prezzi di offerta nel confronto di mercato) e sulle inserzioni di compravendita pubblicate sul web; quindi, sono stati esaminati e comparati quei beni aventi analoghe caratteristiche o similitudini con quello da valutare in modo da poter così definire una «scala prezzi» nella quale inserire l'immobile oggetto di stima.



Sulla scorta di quanto sopra riportato e tenuto conto della consistenza (superficie commerciale S_c), dei coefficienti di valutazione (nella sommatoria C_v di cui al già riportato schema riassuntivo) nonché di quanto relazionato sullo stato in cui si trova l'unità pignorata nonché stabilito il parametro €/mq, si perviene a quanto appresso riportato.

Tenuto conto dello stato in cui si trova l'immobile e della sua consistenza (superficie commerciale $S_c = \text{mq } 140,00$) nonché dei coefficienti di valutazione ($C_v 0,73$) e stabilito il parametro a mq di € 1.150,00 (quotazione Q), si ottiene un valore di mercato (V_c) così calcolato: $V_c = S_c \times C_v \times Q = \underline{\underline{\text{€ } 117.500,00}}$ (arrotondato per difetto).

- *Tenuta in conto della riduzione del prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;*

Ottenuto il valore di mercato dell'immobile pignorato, il CTU è chiamato alla verifica del cosiddetto *valore di mercato rettificato* in correlazione all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (rif.: art. 568 c.p.c.). Tale riduzione, stabilita in una misura tra il 15% ed il 20%, deve tener conto di alcuni fattori nel caso in questione individuabili in oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (nel caso in questione, informatizzazione della planimetria), stato d'uso e di manutenzione (meno che buono, piuttosto sufficiente) e stato di possesso. In virtù di quanto appena sopra, per l'unità in oggetto si ritiene poter stabilire la percentuale del 15% in virtù dell'influenza dei menzionati fattori e pertanto si ha:

Appartamento in Catania, via Canfora n.38, p.2° – Valore stimato (€ 117.500,00) ridotto del 15% per assenza garanzia per vizi (-€ 17.625,00) = **€ 99.800,00** [arrotondato per difetto]

- *Indicazione dell'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati, predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili 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).

- *Produzione d'idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati.*

A supporto della descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si produce la documentazione fotografica di cui all'*Allegato G*.



- *Accertamento, nel caso si tratti di beni indivisi, della valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare in particolare se i beni risultano comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.*

Rilevato che le quote d'appartenenza risultano essere tre, ciascuna pari a 1/3 dell'intero del bene pignorato, va detto che la vendita può essere attuata seguendo procedure che tengano conto di ciò e del fatto che l'immobile in questione, come già sopra dichiarato, non risulta comodamente divisibile.

- *Predisposizione, nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, di progetto di divisione in natura in virtù delle singole quote dei comproprietari.*

Visto quanto già appena sopra riportato nonché le tipologia e conformazione dell'immobile, si rileva che non è predisponibile alcun progetto divisionale.

Avendo adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto –grato per la fiducia accordatagli– rassegna la presente relazione, corredata dai seguenti otto ***Allegati***:

- Conferimento incarico C.T.U.*
- Lettere di convocazione*
- Verbale di sopralluogo*
- Grafici elaborati dal C.T.U.*
- Visura catastale*
- Estratto di mappa*
- Documentazione fotografica*
- Lettera di trasmissione copia della perizia e relativa dichiarazione del C.T.U.*

nonché da *parcella onorario e spese* prodotta in separata sede.

Arch. Davide Orazio Spampinato

