

# TRIBUNALE DI CATANIA

*SESTA SEZIONE CIVILE*

Procedura esecutiva immobiliare n° **466/2018** R.G.Es.

Promossa da:

Nei confronti di :

Giudice :

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Tecnico

## INDICE

1.	
2. <i>Incarico</i>	<i>pag. 03</i>
3. <i>Operazioni / Accertamenti</i>	<i>pag. 06</i>
4. <i>Bene immobile oggetto di valutazione</i>	<i>pag. 08</i>
5. <i>Risposte ai quesiti</i>	<i>pag. 08</i>
Quesito a)	pag. 08
Quesito b)	pag. 09
Quesito c)	pag. 09
Quesito d)	pag. 09
Quesito e)	pag. 10
Quesito f)	pag. 10
Quesito g)	pag. 10
Quesito h)	pag. 11
Quesito i)	pag. 11
Quesito j)	pag. 13
Quesito k)	pag. 13
Quesito l)	pag. 13
Quesito m)	pag. 13
Quesito n)	pag. 13
Quesito o)	pag. 14
Quesito p)	pag. 14
Quesito q)	pag. 14
Quesito r)	pag. 14
Quesito s)	pag. 17
Quesito t)	pag. 20
Quesito u)	pag. 21
Quesito v)	pag. 21
Quesito w)	pag. 21
Quesito x)	pag. 22
6. <i>Conclusioni</i>	<i>pag. 22</i>
7. <i>Scheda riassuntiva</i>	<i>pag. 23</i>
8. <i>Elenco allegati</i>	<i>pag. 24</i>

## 1. Incarico

Con decreto di nomina dell'Ill.mo Sig. \_\_\_\_\_, in data 27/11/2020 veniva conferito al sottoscritto \_\_\_\_\_, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Catania al n° 4157 e al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania al n° 1779, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro, nei confronti \_\_\_\_\_, iscritta al n°466/2018 R.G.E.

### [ALL. 3].

In data 03/12/2020 tramite pec. veniva informato dell'incarico suddetto, Lo scrivente dopo aver prestato giuramento di rito in data 05/12/2020, esaminata la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., redigeva la presente relazione al fine di rispondere ai quesiti posti nel decreto di nomina e cioè:

- 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 trascrizione 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 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 di 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 domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste **dall'art. 40, 6<sup>a</sup> 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
- 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 ed 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'apporcionamiento 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.

## 2. Operazioni / Accertamenti

In ottemperanza all'incarico ricevuto, al fine di poter correttamente adempiere al mandato, il sottoscritto provvedeva ad acquisire le prime informazioni dalla documentazione allegata al

fascicolo degli atti depositati presso il Tribunale. Successivamente avviava le opportune e necessarie indagini tecniche presso gli uffici di competenza al fine di effettuare i dovuti accertamenti utili per riscontrare la regolarità dell'immobile ed intraprendere le operazioni di indagine di mercato per la determinazione dei valori economici.

Sequenza delle operazioni:

- **05/12/2020** Lo scrivente prestava giuramento ;
- **27/04/2021** lo scrivente provvedeva ad inviare comunicazione ( procuratore della banca ) e all'AVV. Annunziato Torrisi (Curatore ) dell'inizio delle operazioni peritali fissando il sopralluogo di rito per il rilievo, metrico e fotografico.;
- **27/04/2021** lo scrivente provvedeva ad inviare comunicazione al  
per mezzo raccomandata A.R.;
- **11/05/2021** Sopralluogo presso l'immobile pignorato nel Comune di Catania in via principe Nicola 177 piano settimo ;
- **15/07/2021** lo scrivente, si recava presso L'archivio storico del Comune Di Catania per eseguire un accesso agli atti ;
- **21/07/2021** lo scrivente inviava PEC all'ufficio L'archivio storico del Comune Di Catania con dei dati ulteriori per richiedere pratiche ;
- **22/07/2021** lo scrivente riceveva PEC all'ufficio L'archivio storico del Comune Di Catania con esito negativo;
- **05/07/2021** lo scrivente inviava PEC all'ufficio L'archivio GENERALE del Comune Di Catania per eseguire l'accesso agli atti ;
- **12/07/2021** lo scrivente riceveva una PEC dall'archivio GENERALE del Comune Di Catania con esito negativo per eseguire l'accesso agli atti ;

- **06/07/2021** lo scrivente inviava PEC all'ufficio tecnico del settore urbanistica e gestione del territorio del comune di Catania per richiesta CDU;
- **19/07/2021** lo scrivente riceveva PEC all'ufficio tecnico del settore urbanistica e gestione del territorio del comune di Catania con il rilascio del CDU;

### **3 Bene immobile oggetto di valutazione**

Gli immobili interessati dalla esecuzione immobiliare n. 466/2018 R.G.Es., per il quale allo scrivente è stato conferito l'incarico di stima **[ALL. 3]**, è così rappresentato:

#### **COMUNE DI CATANIA**

**-Appartamento piano 7** sito in Catania, Via Principe Nicola n° 177 .

- L'edificio ricade nella parte est della città di Catania

Eseguite le dovute indagini e valutati gli elementi in possesso, lo scrivente procedeva alla risposta dei quesiti.

### **4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA**

#### **a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, consiste in:

- APPARTAMENTO DI ABITAZIONE DI TIPO CIVILE sito nel territorio del Comune Catania , posto al piano 7 , con ingresso da via Principe Nicola 177 ; censita in Catasto Fabbricati al foglio 16 part. 164 sub.19, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 624,91, superficie catastale totale mq 130, escluse aree scoperte mq 111;

confina a Nord con cortile e vano scala ,a Sud con cortile condominiale, ad Est altra unità immobiliare , ad Ovest con il ritiro area condominiale ;

I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

**b) VERIFICHI LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

- Da una verifica effettuata tra l'Atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito la quota spettante ai Debitori Esecutati, nato a Catania il 13 Giugno 1958, per la quota di ½ di piena proprietà e sig.ra Catania il 27/12/1965, per la quota di ½ di piena proprietà in comunione dei beni .
- Si conferma che c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

**c) VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE**

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal Notaio in , l'immobile pervenuto ai coniugi Marciante Antonio e Bruno Eleonora , per la quota di 1/2 ciascuno in Piena Proprietà, con atto di compravendita del 11/07/2005, a rogito Notaio Emanuele Magnano di San Lio, trascritto il 14/07/2005 ai nn. legale in 48081/26203,

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è stata quindi verificata.

**d) ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE**

- L'immobile censito in Catasto Fabbricati al foglio 16 part. 164 sub. 19 consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 624,91, superficie catastale totale mq 130, escluse aree scoperte mq 111;
- Detto Immobile è pervenuto ai coniugi , per la quota di 1/2 ciascuno in Piena Proprietà, con atto di compravendita del 11/07/2005, a rogito Notaio

, rep 41342/9067, trascritto il 14/07/2005 ai nn. legale in  
48081/26203, .) . **[ALL. 7]**

*e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE*

La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

*f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE*

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal

l' Immobile in oggetto di esecuzione risulta libero da formalità pregiudizievoli, ad eccezione di quanto sotto indicato:

- **TRASCRIZIONE** ai nn° 19.287/14431 del 21/05/2018 Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento immobile con sede CONEGLIANO (tv) , per il diritto di proprietà per la quota di un 1 / 1 . **[ALL. 11]**
- **ISCRIZIONE** ai nn° 4808216430 del 14/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARAZIA DI MUTUO. A favore della

*g) PROVVEDA ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE*

L'immobile, oggetto di pignoramento **[ALL. 2]**, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania come appresso riportato intestato :

**a Catania il**

**27/12/1965, proprietà 1 / 2 in regime di comunione dei beni.**

**-APPARTAMENTO**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita
16	164	19		A/2	4	5,5 v	mq.130/ 111	€ 624,91
VIA PRINCIPE NICOLA N°177 piano 7°								

Si accerta la rispondenza dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali dell'epoca, mentre in atti dal 12/03/2020 la consistenza **(3,5 vani)** è variata a **(5,5vani)**, inoltre la planimetria catastale **[ALL. 6], non risulta conforme** allo stato di fatto, bensì vi sono delle variazioni interne. Così come da confronto con il rilievo planimetrico **[ALL.10]**,

**h) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Al fine di verificare la destinazione urbanistica del suddetto immobile prevista dal P.R.G. vigente, in data 07/07/2021 e stato richiesto in CDU al Comune di Catania vedi **[ALL. 8]** con pec del 06/07/2021, è stato rilasciato in data 19/07/2021, dove risulta che la zona dove è ubicato l'immobile in esecuzione, ricade in zona " I " art. 20 ed è ricompreso nella zona territoriale omogenea "D" (come definita dall'art. 2 del D.l. 02/04/1968 n° 1444) **[ALL. 8]**

**i) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICA**

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile, oggetto di esecuzione, alle vigenti norme edilizie, è stato richiesto un accesso agli atti urbanistici al Comune Catania, in data 07/07/2021, ma con nota 280142 del 12/07/2021 **"non è stato possibile rilevare il fascicolo.**

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato, è censito al foglio 16 Particella 164, Sub.19, appartamento sito al piano 7 in Via Principe Nicola n.177, come si evince nei dati riportati nel certificato di abitabilità, è stato edificato con progetti approvati, con provvedimenti del 03/05/1963 n.520, e successive varianti del 12/10/1961 n.1515, e 22/05/1963 n.806 dal

Comune di Catania, successivamente sono state rilasciate le Autorizzazioni di Abitabilità e Agibilità dal Sindaco in data 19/06/1963 e in data 16/12/1963. **[ALL. 13].**

Nell'atto di acquisto non si rileva alcun dato o riferimento alla legittimazione urbanistica, ma si riporta una data di realizzazione "anteriore al 1967 " in base alla quale si effettua la vendita alla parte .Tale circostanza, non garantisce la legittimità urbanistica dell'immobile , infatti, dalle ricerche effettuate dallo scrivente con grande difficoltà, dato il periodo covid .... ..e la mancanza di documentazione ufficiale.

Lo scrivente a seguito di indagini personali è riuscito a recuperare il certificato di abitabilità , nel quale risulta che al **settimo piano dove è ubicato l'immobile in esecuzione, risultano tre vani adibiti a locale di sgombro.**

L'archivio storico comunale, in data 21/07/2021 a seguito di ulteriore richiesta, mi rispondeva che non era stata trovata alcuna pratica dei progetti richiesti , ma soltanto un "cedolino" di richiesta di prelievo delle pratiche in questione, effettuato in data 03/05/1994 da parte dell'ufficio tecnico comunale . Non avendo altri dati ufficiali di riferimento, se non quelli recuperati dallo scrivente come prima detto, " si presume" che nel tempo , vi è stato un cambio di destinazione d'uso , circostanza confortata, anche, dal fatto che nel 1979 è stata presentata una planimetria catastale per variazione toponomastica e variazione di classamento con categoria A/2 e consistenza 5,5 vani, tale planimetria risulta perimetralmente uguale allo stato di fatto attuale . Inoltre, nei vari passaggi di proprietà succedutosi nel tempo (atti di compravendita, successioni ecc ) non risultano citati autorizzazioni urbanistiche, sanatorie , condoni ecc., ma solo la frase " *fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967 " .*

In conclusione a mio modesto parere, occorre comunque regolarizzare urbanisticamente l'immobile ( nei confronti della citata abitabilità) presentando una SCIA IN SANATORIA per

cambio d'uso al Comune . I costi per tale intervento possono così riassumersi :- Sanzioni - oneri Comunale e Spese tecniche per un importo complessivo di circa €.8.000,00 .

**J) IMMOBILI ABUSIVI**

Non sono state riscontrate istanze di condono.

**k) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003**

Non sono state riscontrate difformità nell' immobile oggetto di pignoramento da condonare , ad eccezione del cambio d'uso , come si può dedurre dal certificato di abitabilità del 19/06/1963, **[ALL. 13]** , mentre la planimetria catastale presentata al catasto in data 17/10/1979 risulta conforme allo stato attuale con categoria **A/2. [ALL. 5].**

**l) ABUSO IN ALCUN MODO SANABILE**

Non sono presente opere abusive non sanabili .

**m) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE NATURA CONDOMINIALE**

Non esistono formalità ,vincoli , ad eccezione degli oneri delle quote condominiali pendenti **[ALL. 12].**

**n) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI**

Gli oneri di natura condominiali sono le quote condominiali pendenti così come dichiarato e sono pari ad €. 8.381,45 **[ALL. 12].**

Per le formalità si rimanda all'elenco riportato al punto " f )" .

**o) IMMOBILI GRAVANTI DA CENSO , LIVELLO O USO**

Sull'immobile pignorato non vi sono gravami da censo, livello e/o uso civico.

**p) SPESE FISSE DI GESTIONE**

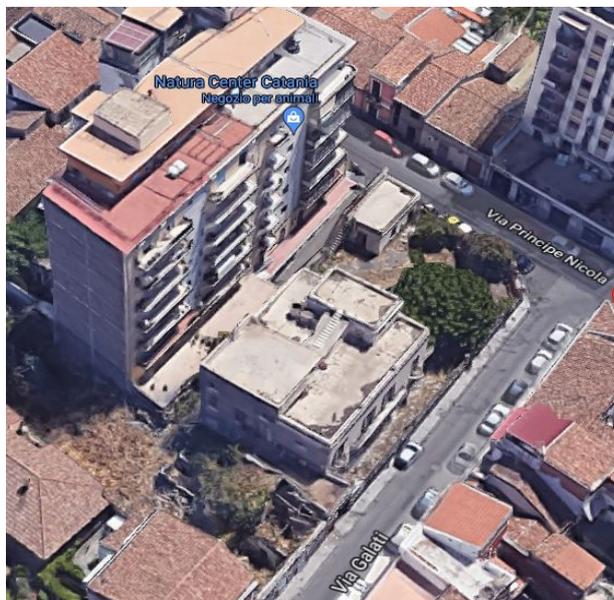
Sull'immobile pignorato le spese fisse di gestione ordinaria annuale sono di €. 594,00 ovvero di €. 99,00 bimestrale . Mentre le spese di quote ordinarie e straordinarie pendente al 02/07/2021 sono di €. 8.381,45 così come da dichiarazione **[ALL. 12].**

**q) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Dal sopralluogo effettuato si evince che l'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato, dal \_\_\_\_\_ e dichiara di abitarlo con la \_\_\_\_\_ e la figlia \_\_\_\_\_, non presenti al momento del sopralluogo.

**r) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE PER LA VENDITA**

**-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** è sita nel territorio del Comune di Catania (CT), posta al piano 7, con ingresso da via principe Nicola 177 ; censita in Catasto Fabbricati al foglio 16 part. 164 sub. 19, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 624,91, superficie catastale totale mq 130, escluse aree scoperte mq 111, confina a Nord con cortile e vano scala ,a Sud con cortile condominiale, ad Est altra unità immobiliare , ad Ovest con il ritiro area condominiale ;



E' stato edificato, con progetti approvati, con provvedimenti del 03/05/1963 n.520, e successive varianti del 12/10/1961 n.1515, e 22/05/1963 n.806 dal Comune di Catania, successivamente sono state rilasciate le Autorizzazioni di Abitabilità e Agibilità dal Sindaco in data 19/06/1963 e in data 16/12/1963. **[ALL. 13]**.

L'edificio che comprende l'immobile oggetto di stima, risulta costruito a filo stradale, dal quale si accede attraverso un cancello e un camminamento esterno, che portano al vano scala, di conseguenza sono attenuati gli effetti dell'inquinamento acustico ed atmosferico.



La costruzione dell'edificio risale alla fine degli anni 60/63, esso presenta la struttura portante costituita da telai in cemento armato con solai in latero-cemento.

All'appartamento si accede direttamente da un vano ingresso/soggiorno, con la distribuzione dei vani a destra, una camera da letto, a sinistra si estende la restante parte dell'immobile, composta da una cucina due camere da letto e un bagno. Tutti gli ambienti si affacciano su una grande terrazza a livello o su dei balconi che circondano su tre lati l'intera unità immobiliare .

Altezza interna risulta essere di m 3.00. L'interno dell'appartamento si trova in un discreto stato di manutenzione con finiture medie, pavimenti in ceramica, intonaci tinteggiati pareti ed i soffitti, le pareti dei servizi risultano in parte rivestiti in ceramica ed in parte tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con avvolgibile in pvc, e il parte in legno con relativi avvolgibili in legno, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli impianti sono quelli risalenti alla data di realizzazione della costruzione e conformi alla normativa allora vigente così come dichiarato l'esecutato. L'immobile risulta sfornito di impianto di riscaldamento ad eccezione di un climatizzatore posto nel soggiorno / cucina .

La superficie commerciale è stata determinata secondo le indicazioni delle norme UNI 10750/2005, secondo le linee guida ABI e secondo le istruzioni per la determinazione delle

consistenze della Agenzia delle Entrate. Precisamente nel caso specifico, la superficie commerciale è pari alla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni perimetrali e semi spessore di quelli di confine (Superficie Esterna Lorda SEL) e delle superfici ad uso esclusivo: balconi e terrazze (fino 25mq.) per il coefficiente mercantile di 0,25, per verande per il coefficiente mercantile di 0,60, per terrazze maggiore di mq. 25,00 si applica il coefficiente mercantile di 0,10.

I dati ricavati sono riportati nelle tabelle allegate. Precisamente:

**-Appartamento**

Superficie interna netta mq 93,00;

Superficie esterna Lorda mq 118,00

-Veranda mq 7.30 \*(r mercantile 0,60) = mq 4,38

-Balconi mq 3,2.0+2,80 \*(r mercantile 0,25) = mq 1.50

-terrazza mq. 136,00 di cui mq 25,00 \*(r mercantile 0,25) = mq 6.25

-terrazza mq. 136,00 di cui mq 111,00 \*(r mercantile 0,10) = mq 11,10

**Superficie commerciale = mq 141,23**

<b>TAB. "A" CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI</b>			
Descrizione	mq	Coefficiente	Superficie virtuale/comm. (mq)
Appartamento	118,00	1	118,00
Veranda	7,30	0,60	4.38
Balconi	6.00	0,25	1.50
Terrazza	25,00	0,25	6.25
Terrazza	111,00	0,10	11.10
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>Mq 141,23</b>

Al Catasto Fabbricati del Comune di Catania l'immobile pignorato risulta come dalla scheda seguente: **[ALL. 5]**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita
16	164	19		A/2	4	5,5 v	mq.130/111	624,91

Si indicano, a seguito di ricerche ed informazioni, i millesimi generali condominiali sono: generali (28,21), Androne ( 71.31), espurgo (41,64), ascensore (105,48), scala (150,00), come da email, dello studio Amministratore Condominiale e dichiara che risulta una somma insoluta alla data del 02/07/2021 di €. 8.381,45. Le spese fisse di gestione ordinaria annuale sono di €. 594,00 ovvero di €. 99,00 bimestrale . Vedi **[ALL. 12]**.

**s) VALORE DEGLI IMMOBILI**

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, il sottoscritto passa ora a determinarne il valore di mercato attuale degli immobili. Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa e per capitalizzazione del reddito.

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Stima basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Il punto di riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona periferica del Comune di Catania ed al periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2020 .

Si valuterà inoltre l'immobile in base ai valori medi, rilevati mediante indagine di mercato, ottenuti da operatori economici del settore edilizio e da agenzie

immobiliari nella zona. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici. Nelle valutazioni si comprendono implicitamente (ove del caso) le quote parte di aree e di dotazioni condominiali.

### QUOTAZIONI RILEVATE DALLE AGENZIE IMMOBILIARI.



Quadrilocale via Principe Nicola, 177, Rotolo, Catania

€ 129.000 | 4 locali | 115 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 3 piano

#### LUMINOSO PANORAMICO QUADRILOCALE - OGNINA PICANELLO

Nel quartiere Ognina -Picanello, in zona via Messina/Rotolo, proponiamo in vendita in via Principe Nicola 177, un appartamento posto al piano terzo ascensorato con doppia esposizione. Molto luminoso e panoramico, vede uno scorcio di mare e ha una bellissima veduta libera sulla città sino al

RockAgent

CONTATTA



Bilocale via Pidotella 1, Picanello, Catania

€ 83.000 | 2 locali | 46 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | R piano

#### Bivani AK ingresso indipendente

In via Re Martino ad angolo con la via Pidotella, zona servitissima da tutti i generi di prima necessita', La Sogevi propone in vendita un bivani con angolo cottura con ingresso indipendente e posto auto



CONTATTA



Trilocale via Timoleone 86, Picanello, Catania

€ 110.000 | 3 locali | 75 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 1 piano

Via Timoleone in ottimo contesto vendesi appartamento di mq 75 posto al primo piano ascensorato,climatizzato,infissi in alluminio vetrocamera,impianto elettrico a norma,bagno ampio con ampio box doccia,doppia esposizione. Composto da:Ingresso ampia saletta,soggiorno,cucina...



CONTATTA



Media dei valori rilevati al mq = € 1.584,00

**QUOTAZIONI RILEVATE DALL’ O .M. I.**

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Semicentrale/PICANELLO -BORRELLO- CAVALIERE- DE CARO - FARACI- PETRELLA - LICCIARDI- PIDATELLA- DUCA ABRUZZI-P. NICOLA-

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 9

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1350	L	3,2	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	550	750	L	1,9	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000	L	2,4	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	700	1000	L	3	4,2	L
Box	NORMALE	950	1400	L	4	6	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1750	L	4,3	6,1	L

I valori risultanti dalle indagini effettuate in loco sono confermate dai valori medi indicati dall’osservatorio immobiliare, infatti, relativamente al primo semestre 2021, per la zona ricadente nell’area in oggetto, l’osservatorio riporta i seguenti valori.

In base a tali informazioni ricavate il valore medio tra quello delle agenzie immobiliari (€./mq 1.584,00) ed il valore dell’OMI (€./mq 1.350,00) è di €./mq 1.467,00, tenendo conto della panoramicità, delle mediocri finiture interne ed esterne dell’immobile, si assume un valore di stima pari ad €./mq 1.400,00

La superficie commerciale è stata ricavata dalla tabella. **[Tab. A] MQ. 141,23**

Dai valori assunti si determina il valore commerciale dell’immobile pari a:

- **S<sub>c</sub>**: Superficie commerciale (mq)
- **V<sub>m</sub>**: Valore medio ricavato (€/mq);
- **V<sub>c</sub>**: Valore totale (€).

$$V_c = S_c \times V_m$$

$$V_c = \text{mq } 141,23 \times \text{€./mq } 1.400,00 = \text{€. } 197.722,00 \text{ (VALORE DI STIMA)}$$

Inoltre per quanto concerne le procedure da attuare per la regolarizzazione dell'immobile relativamente alle difformità INTERNE evidenziate E PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (salvo ulteriori adempimenti che dovessero emergere in fase di istruttoria da parte degli uffici preposti), occorrerà:

1-presentare al Comune una (SCIA IN SANATORIA per cambio della destinazione d'uso)

2-presentare istanza per regolarizzare la veranda al Comune ai sensi dell'art. 20 della Legge

Regionale n° 4/2003,

3- procedere alla "Segnalazione Certificata di Agibilità" (S.C.A.) ex art. 24 comma 2 punto c

del D.P.R. 380/2001 e art. 3 comma 1 lett. i) del D.lgs 222/2016;

4- provvedere alla presentazione della nuova planimetria catastale dell'immobile con le modifiche interne.

5-Redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Il costo complessivo degli oneri economici necessari per la regolarizzazione, compreso la somma stabilita dall'Ufficio comunale che assumerebbe in relazione alla variazione di valore dell'immobile variabile tra 516 e 5.164 euro, è di circa €. 12.000,00.

A dedurre, inoltre, le spese condominiale in pendenza si ha: €. 197.772,00- (€.8.381,45+ €.12.000,00) = **€. 177.340,55 ( Valore netto di stima )**

***t) RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI***

La riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto , viene applicata al valore di stima una riduzione pari al 15% , in quando trattasi di vendita giudiziaria, si ottiene:

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA = € 177.340,55 x 0,85 = € 150.739,46 in c.t. € 151.000,00**

**Diconsi euro cento cinquanta unomila /00**

*u) UNICO LOTTO O PIÙ LOTTI*

Vista la tipologia dell'unità immobiliare, si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto costituito dall'appartamento.

-APPARTAMENTO sito nel territorio del Comune di Catania, posto al piano 7, con ingresso da via Principe Nicola n° 177; censita in Catasto Fabbricati al foglio 16 part. 164 sub.19, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 624,91, superficie catastale totale mq 130, escluse aree scoperte mq 111;

*v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE CATASTALE*

Si allega la documentazione fotografica così come richiesta in formato digitale **[ALL. 1]** e la planimetria catastale dell'unità immobiliare. **[ALL. 6]**

*w) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO*

L'immobile pignorato agli \_\_\_\_\_ (coniugi), sono di piena comproprietà indivisa per un 1/2 ciascuno, così come si evince nell'atto di compravendita del 11/07/2005, rogato dal Notaio Emanuele Magnano di San Lio, rep. 41.342 e trascritto il 14/07/2005 ai nn. legale in 48081/26203, pervenuto

<i>x) NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA' UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI</i>
---

La stima in esame è relativa all'intero immobile di comproprietà degli esecutati per una quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno.

## **5. Conclusioni**

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di aver espletato il mandato ricevuto con la presente relazione, che si compone di pagine 22 e 13 allegati, lo scrivente ringrazia il Sig. Giudice per la fiducia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti.

Catania, 26/07/2021

Con osservanza  
Il C.T.U.

6.- SCHEDA RIASSUNTIVA ESECUZIONE IMMOBILIARE N° **466/2018** DEL R.G.E.

<p><b><u>Via Principe Nicola n° 177 piano 7° - Comune di Catania (CT)</u></b></p> <p><b><u>€.151.000,00</u></b></p>			
<b>Ubicazione:</b>		Catania	
<b>Diritto reale:</b>	<b>Piena Proprietà</b> Marciante Antonio Bruno Eleonora	<b>Quota</b> <b>Quota</b>	1 / 2 1 / 2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento identificato al catasto Fabbricati – F.16 part. 164 sub.19	<b>-Superficie lorda appartamento,</b> <b>-balconi</b> <b>-terrazza</b> <b>-veranda</b>	mq 118,00 mq 93,00 mq 6,00 mq 136,00 mq 7,30
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b> condominiali	
<b>Stato conservativo:</b>		L'immobile si presenta in un discreto stato di conservazione sia nella consistenza strutturale esterna, che nelle rifiniture interne. La struttura portante risulta realizzata in cemento armato.	
<b>Descrizione:</b>		<p>Il fabbricato risulta ubicato nella zona -Est del Comune di Catania .</p> <p>L'appartamento, situato al piano attico 7° piano ed è composto: ingresso/soggiorno- cucina, n°3 camera da letto, 1 bagni, 1 lavanderia ,disimpegno, n.2 balconi e una veranda sul lato est , altezza interna è di m 3.00, L'appartamento presenta finiture discrete , pavimenti in ceramica, tinteggiatura lavabile per le pareti ed i soffitti, rivestimenti in ceramica nei servizi. Gli impianti sono quelli risalenti alla data di realizzazione della costruzione e conformi alla normativa allora vigente. Risulta fornito da un climatizzatore .</p>	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>		NO	

## 7. Elenco Allegati

Alla presente relazione si allega, per farne parte integrante, la seguente documentazione:

- ALLEGATO 1 Rilievo Fotografico;
- ALLEGATO 2 Atto di pignoramento;
- ALLEGATO 3 Decreto di nomina -verbale di giuramento-Verbale di sopralluogo;
- ALLEGATO 4 Estratto di mappa;
- ALLEGATO 5 Visure catastali immobile;
- ALLEGATO 6 Planimetrie catastale;
- ALLEGATO 7 Atto di compravendita
- ALLEGATO 8 Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO 9 Certificazione notarile ipocatastale ventennale
- ALLEGATO 10 Rilievo Planimetrico;
- ALLEGATO 11 Ispezione ipotecaria elenco formalità;
- ALLEGATO 12 Spese condominiali e quote millesimali
- ALLEGATO 13 Accesso agli atti documentazione e Certificato di abitabilità;