

# TRIBUNALE DI CATANIA

*Sesta sezione civile*

Proc. esecutiva immobiliare n. 811/2018

Promossa da Prisma SPV s.r.l.

nei confronti di

---

---

Giudice dell'esecuzione Avv. Maria Angela Chisari

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

L'esperto

Ing. Roberto CORRADINI

Studio in Linguaglossa (CT)

Via Nello Stagnitti 17

Tel./Fax 095/643728, cell. 333/3641445

Pec: [roberto.corradini2@ingpec.eu](mailto:roberto.corradini2@ingpec.eu)



## ELENCO ALLEGATI

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		
N°	DESCRIZIONE ALLEGATO	NOME ALLEGATO
1	Ingresso al corpo di fabbrica	<a href="#">FO 01 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
2	Ingresso al corpo di fabbrica	<a href="#">FO 02 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
3	Ingresso al corpo di fabbrica	<a href="#">FO 03 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
4	Portico intelaiato	<a href="#">FO 04 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
5	Portico intelaiato	<a href="#">FO 05 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
6	Portico intelaiato	<a href="#">FO 06 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
7	Ingresso all'immobile	<a href="#">FO 07 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
8	Corpo scala	<a href="#">FO 08 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
9	Corridoio centrale	<a href="#">FO 09 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
10	Balcone ultima camera	<a href="#">FO 10 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
11	Balcone ultima camera	<a href="#">FO 11 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
12	Balcone ultima camera	<a href="#">FO 12 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
13	Camera 1	<a href="#">FO 13 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
14	Camera 1	<a href="#">FO 14 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
15	Corridoio verso Camera 1	<a href="#">FO 15 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
16	Corridoio verso Camera 2 particolare infisso	<a href="#">FO 16 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
17	Camera 2	<a href="#">FO 17 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
18	Camera 2	<a href="#">FO 18 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
19	Camera 2	<a href="#">FO 19 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
20	WC 1	<a href="#">FO 20 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
21	WC 1	<a href="#">FO 21 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>
22	Corridoio	<a href="#">FO 22 CTU 811</a> <a href="#">2018</a>



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

23	Ballatoio 2	<a href="#">FO 23 CTU 811 2018</a>
24	Lavanderia	<a href="#">FO 24 CTU 811 2018</a>
25	Lavanderia	<a href="#">FO 25 CTU 811 2018</a>
26	Ballatoio 2	<a href="#">FO 26 CTU 811 2018</a>
27	Cucina	<a href="#">FO 27 CTU 811 2018</a>
28	Cucina	<a href="#">FO 28 CTU 811 2018</a>
29	Soggiorno Cucina	<a href="#">FO 29 CTU 811 2018</a>
30	Soggiorno Cucina	<a href="#">FO 30 CTU 811 2018</a>
31	Soggiorno Cucina	<a href="#">FO 31 CTU 811 2018</a>
32	Soggiorno Cucina	<a href="#">FO 32 CTU 811 2018</a>
33	Soggiorno Cucina	<a href="#">FO 33 CTU 811 2018</a>

34	Piano Seminterrato	<a href="#">FO 34 CTU 811 2018</a>
35	Piano Seminterrato	<a href="#">FO 35 CTU 811 2018</a>
36	Piano Seminterrato	<a href="#">FO 36 CTU 811 2018</a>
37	Piano Seminterrato	<a href="#">FO 37 CTU 811 2018</a>
38	Piano Seminterrato	<a href="#">FO 38 CTU 811 2018</a>
39	Piano Seminterrato	<a href="#">FO 39 CTU 811 2018</a>



## ***DOCUMENTAZIONE PLANIMETRIE***

N°	DESCRIZIONE ALLEGATO	NOME ALLEGATO
1	Planimetria generale area di interesse	<a href="#">PL 01 CTU 811 2018</a>
2	Elaborato planimetrico dell'area di sedime	<a href="#">PL 02 CTU 811 2019</a>



## **DOCUMENTAZIONE VARIA**

N°	DESCRIZIONE ALLEGATO	NOME ALLEGATO
1	RICEVUTA RACCOMANDATA INIZIO OPERAZIONI PERITALI DEBITORE ESECUTATO	<a href="#">AT-01</a>
2	RACCOMANDATA INIZIO OPERAZIONI PERITALI DEBITORE ESECUTATO	<a href="#">AT-02</a>
3	RACCOMANDATA INIZIO OPERAZIONI PERITALI CREDITORE PROCEDENTE	<a href="#">AT-03</a>
4	RICEVUTARACCOMANDATA INIZIO OPERAZIONI PERITALI DEBITORE ESECUTATO 14/10/2021	<a href="#">AT-04</a>
5	comunicazione dalla Direzione Patrimonio Servizi Cimiteriali, P.O.G. Gestione Immobili di Edilizia Residenziale e non Residenziale Pubblica e Social Housing	<a href="#">AT-05</a>
6	RISPOSTA SEGRETERIA GENERALE COMUNE DI CATANIA	<a href="#">AT-06</a>
7	RISPOSTA URBANET COMUNE DI CATANIA	<a href="#">AT-07</a>
8	RACCOMANDATA INIZIO OPERAZIONI PERITALI DEBITORE ESECUTATO 14/10/2021	<a href="#">AT-08</a>
9	RACCOMANDATA INIZIO OPERAZIONI PERITALICREDITORE PROCEDENTE 25/10/2021	<a href="#">AT-09</a>
10	VERBALE DI SOPRALLUOGO 05/11/2021	<a href="#">AT-10</a>
11	VERBALE DI SOPRALLUOGO 15/11/2021	<a href="#">AT-11</a>
12	VERBALE DI SOPRALLUOGO 08/02/2022	<a href="#">AT-12</a>
13	Certificato di residenza debitore esecutato	<a href="#">AT-13</a>
14	Certificato di Matrimonio debitore esecutato	<a href="#">AT-14</a>
15	Estratto per riassunto di matrimonio debitore esecutato	<a href="#">AT-15</a>



## **INDICE**

ELENCO ALLEGATI .....	2
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	2
DOCUMENTAZIONE PLANIMETRIE .....	4
DOCUMENTAZIONE VARIA .....	5
INDICE .....	6
Premessa.....	9
QUESITO A).    IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI .....	16
Foglio 37 Particella 398 Subalterno 47 .....	17
Strutture.....	22
Finiture:.....	22
Impianti .....	22
Valutazione sulla consistenza dell'immobile.....	22
Confini Quali Emergenti dai Rilievi .....	23
Pertinenze e accessori .....	23
Dati catastali.....	23
Conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti .....	23
Particella 398 Sub 6 Foglio 37 .....	23
Strutture.....	24
Finiture:.....	24
Impianti .....	24
Valutazione sulla consistenza dell'immobile.....	25
Confini Quali Emergenti dai Rilievi .....	25
Pertinenze e accessori .....	25
Dati catastali.....	25
Conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti .....	25
CONCLUSIONI.....	26
QUESITO B).    CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	26
Particella 398 Subalterno 47 Foglio 37 .....	26
CORRISPONDENZA ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE.....	26
Particella 398 Sub 6 Foglio 37 .....	26



CORRISPONDENZA ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE.....	26
QUESITO C). VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE.....	27
Particella 398 Subalterno 47 e SUB 6 Foglio 37 .....	27
Conclusioni di cui agli atti precedenti.....	27
QUESITO D). PROVENIENZA DEL BENE .....	28
<b>Conclusione di cui agli atti precedenti</b> .....	28
QUESITO F ). ACCERTAMENTI SU ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	
29	
Particella 398 Subalterno 47 e SUB 6 Foglio 37 .....	29
QUESITO G ). IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE .....	29
Particella 398 Subalterno 47 e SUB 6 Foglio 37 .....	30
QUESITO H ). DESTINAZIONE DEL BENE .....	30
QUESITO I ). CONFORMITA' URBANISTICA.....	31
QUESITO J ). IMMOBILI ABUSIVI.....	31
QUESITO K ). ISTANZE DI CONDONO .....	31
QUESITO L ). ABUSO NON SANABILE .....	32
QUESITO M ). FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE .....	32
QUESITO N ). FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE .....	32
QUESITO O ). EVENTUALE AGGRAVIO DERIVANTE DA CENSO LIVELLO O USO	
CIVICO	33
QUESITO P ). SPESE FISSE .....	33
Q) OCCUPAZIONE DEL BENE.....	33
R) INDIVIDUAZIONE DEL BENE.....	33
Particella 730 SUB 4 e 29, foglio 7 .....	34
S) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI CIASCUN	
IMMOBILE	35
Stima attraverso il metodo sintetico comparativo.....	37
Stima con capitalizzazione del reddito.....	37
Stima .....	38
<b>RIDUZIONE DEL PREZZO</b> .....	38
Prezzo finale Particella 398 Subalterno 47 Foglio 37.....	38
Particella 398 SUB 6 Foglio 37 .....	39
Stima attraverso il metodo sintetico comparativo.....	40
Stima con capitalizzazione del reddito.....	40
Stima .....	41
<b>RIDUZIONE DEL PREZZO</b> .....	41
T) SUDDIVISIONE IN LOTTI .....	42
U) BENE INDIVISO .....	43
V) BENI PIGNORATI IN QUOTA .....	43





## **Premessa**

Con provvedimento del 15/12/2020 al sottoscritto Ing. Corradini Roberto, nato a S. Agata di Militello (ME) il 06/11/1973, residente a Linguaglossa (CT) in via Nello Stagnitti n. 17, con Studio in Linguaglossa (CT) via Nello Stagnitti n. 17, (cod. fisc. CRR RRT 73S06 I199D – part. I.v.a. n. 03014610830), in relazione alla procedura in epigrafe, l'Ill.ma Giudice Es., poneva allo scrivente, i seguenti “quesiti”:

- 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 precedente;
- f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;



- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme **in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01** , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003** ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- l) In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;



- n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- q) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).
- r) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);



- t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v) alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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 precedente.



Preso atto dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, ha provveduto a prestare giuramento in data 21 Dicembre 2020 ed alla conseguente presa visione del fascicolo.

In adempimento al MOD.4/REV, ricevuto ed accettato l'incarico, il consulente, prima della convocazione ufficiale delle parti ha cercato di porsi in contatto con il Debitore Esecutato al fine di prospettare lui, con chiarezza, l'incarico ricevuto e lo scopo di questo (la vendita degli immobili); non riuscendo a contattare le parti in maniera informale, ha provveduto in data 07/01/2021 ad inviare al Debitore Esecutato la raccomandata (Allegato AT-01) contenente l'avviso di inizio delle operazioni peritali fissate per il 27/01/2021 alle ore 10:30 e presso l'immobile oggetto del pignoramento.

Purtroppo questa prima comunicazione, al debitore esecutato non è andata a buon fine, causa il fatto che l'indirizzo presente, per come riportato nel fascicolo, non risultava essere completo.

Da quel momento in poi è iniziata una ricerca del CTU al fine di poter realmente riscontrare i dati dell'immobile che si è mossa attraverso diversi sopralluoghi nel quartiere indicato dalla via Bummacaro.

Due sono stati i sopralluoghi effettuati nei vari periodi e in uno di questi finalmente il CTU ha potuto riscontrare l'indirizzo esatto dell'immobile.

In data 05/01/2021 è stato spedito, all'indirizzo di posta elettronica del Creditore Procedente (indicato nell'Atto di Pignoramento) lo stesso avviso di cui al precedente capoverso (ALLEGATO AT-03).

Nel tempo intercorrente fra la costatazione reale dell'indirizzo e la seconda comunicazione (si sottolinea che siamo in un periodo di forti restrizioni dovute al COVID e di conseguenza anche gli spostamenti sono fortemente limitati) per il CTU inizia una lunga sequela di comunicazioni con il Comune di Catania delle quali, cronologicamente, informa l'Ill.ma G.E.

Tali comunicazioni sono dettagliatamente riportate all'interno del fascicolo attraverso gli atti che il CTU trasmette contestualmente all'Ill.ma G.E.; senza ripercorrere dettagliatamente tutte le fasi si riporta una sintesi breve dell'intero iter. A partire dal 27/01/2021 e al fine di poter identificare esattamente il bene, tenendo conto delle ricerche effettuate presso altri archivi, il CTU riscontra che il proprietario originario del bene è Il Comune di Catania.



Dalla data del 27/01/2021 il CTU riscontra che il Comune di Catania, fino alla data del 03/03/2022, non rilascia alcuna risposta adducendo, tramite vare interlocuzioni telefoniche e in presenza del CTU che le informazioni date non sono sufficienti per avere un riscontro con gli archivi documentali dell'Ente.

Però, il CTU, continua a sollecitare l'Ente fino a procedere, ad una determinata data, all'invio di PEC ad ogni ufficio dello stesso comune di Catania, investendo trasversalmente qualsiasi apparato del sistema organizzativo dell'Ente stesso.

Proprio dopo questa massiccia dose di solleciti a tutti gli apparati finalmente riceve una comunicazione dalla Direzione Patrimonio Servizi Cimiteriali, P.O.G. Gestione Immobili di Edilizia Residenziale e non Residenziale Pubblica e Social Housing nella quale viene riportato fedelmente a firma del Direttore che: **“ Per quanto attiene alla richiesta di cui al quinto punto (copia certificazione di eventuali pendenze dovute e oneri non riscossi da parte dell'Ente), con riferimento all'aspetto patrimoniale, si comunica che non risulta alcuna pendenza con la scrivente Direzione”**.

Ma questo primo passaggio è solo intermedio perché, una volta avuta il CTU la certezza dell'identificazione del bene da parte dell'Ente, in maniera indefessa (comunicando sempre al G.E. il proprio operato) ha continuato ad insistere sulla richiesta sollecitando puntualmente l'Ente a rispondere alle richieste del primo accesso agli atti.

Infatti, dopo un'altra azione di forza, con cui riproponeva accesso agli atti presso tutti gli uffici, finalmente riceve in data 03/03/2022 un'ulteriore PEC dalla Segreteria Generale del Comune (questo perché il CTU inoltra formale richiesta anche presso la Segreteria Generale dell'Ente) dove a firma del Segretario Generale Dott.ssa Rosanna Manno viene riportato ciò che è presente all'allegato (ATT\_06).

Nella comunicazione allegata si riporta quanto segue “in breve”:

- Innanzi tutto la lettera della Dott.ssa Manno è inviata al Sig. Direttore della Direzione “Urbanistica e Gestione del Territorio – Urbamet” Ing. Biagio Bisignani.
- Al Direttore della Direzione “Patrimonio e Partecipate”
- Al CTU



Nella comunicazione (da premettere) si fa riferimento ad una precedente nota dell'Ufficio Urbanistica e gestione del territorio al CTU nella quale si riportava a chiare lettere che i dati forniti dal CTU non erano sufficienti a individuare titoli edilizi presenti negli archivi della Direzione.

A firma della Dottoressa Manno invece veniva comunicato, a chi non riusciva a trovare riferimenti utili per l'espletamento della richiesta di accesso agli atti, che l'immobile in questione in data antecedente al 18/12/1997 era di proprietà del Comune di Catania e si chiedeva, esplicitamente, vista la peculiarità che contraddistingue l'immobile, di procedere di concerto con la Direzione del Patrimonio e Partecipate al rilascio della Documentazione richiesta.

Sintetizzando L'Ente Comune di Catania Servizio Urbanet, nonostante:

- L'ufficio gestione del patrimonio sia stato in grado di identificare il Bene
- La Segreteria generale abbia certificato la provenienza del bene identificandolo
- La Segreteria Generale abbia invitato l'Ufficio Urbanet alla collaborazione per identificare l'immobile.

Non rileva condizioni per identificare l'immobile e contemporaneamente con nota di cui all'allegato ATT\_07 (e successive delle quali non si riporta l'estratto poiché appesantirebbe di molto la presente relazione) risponde che i dati del CTU non sono sufficienti ad identificare l'immobile.

Da quella data il CTU ha sempre continuato a mandare solleciti di accesso agli atti senza più ricevere alcuna comunicazione da parte dell'Ente.

Di tutte le comunicazioni inviate al Comune di Catania il CTU ha sempre fornito all'Ill.ma G.E. puntuale riferimento tramite successivi atti.

In definitiva data l'ultima notifica dell'Ill.ma G.E. di sollecito al C.T.U. fino alla data attuale è intercorsa:

- Una prima consegna della perizia dove non si riportavano gli estremi della regolarità Urbanistica
- Una notifica del G.E. che intimava al Comune di Catania di rispondere entro giorni 30



- Una risposta all'istanza di accesso agli atti datata 14 novembre 2023 dal servizio Comune di Catania Direzione Patrimonio e Servizi Cimiteriali P.O. Espropriazioni e Occupazioni Valorizzazione e Alienazione Patrimonio Immobiliare Comunale.
- Una convocazione presso l'Ente Comune di Catania che invitava il CTU alla presa visione della documentazione inerente l'immobile oggetto del pignoramento
- La presente perizia che sostituisce la prima consegna.

Alla data attuale lo stesso si accinge a redigere la presente perizia di stima evidenziando che:

- In base alla prima notifica il bene 14 novembre 2023 dal servizio Comune di Catania Direzione Patrimonio e Servizi Cimiteriali P.O. Espropriazioni e Occupazioni Valorizzazione e Alienazione Patrimonio Immobiliare Comunale – l'immobile censito al Catasto al foglio 37 particella 398 sub 47 risulta essere in diritto di superficie e gli immobili fanno parte del lotto B/20 del piano zona Librino. Il corrispettivo definitivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, determinato ai sensi della <<Legge 23/12/1998 n° 448 art. 31 >> e s.m.i. ammonta a 4.051,51. Usufruendo dello sconto previsto del 5%, in caso di pagamento in un'unica soluzione l'importo del corrispettivo risulta pari a 3.839,43.
- In base alla Documentazione reperita presso il comune di Catania il bene risulta regolare dal punto di vista Urbanistico ma su di esso vige un diritto di superficie ma non di proprietà per come risulta al punto precedente.

## **QUESITO A). IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

**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;

Bene oggetto del Pignoramento, per come riportato nell'Atto di Pignoramento:

- Intero diritto di proprietà superficiaria su abitazione nel Comune di Catania foglio 37 particella 398 sub 47 natura A3 abitazione di tipo economica consistenza vani 5



- Intero diritto di proprietà superficiaria su immobile nel comune di Catania foglio 37 particella 398 sub 6 natura C6 autorimessa consistenza 25 m2.;

Tali immobili sono distinti al catasto fabbricati come di seguito

### **Foglio 37 Particella 398 Subalterno 47**

Dalle visure effettuate l'immobile è indentificato

- Dati identificativi: Comune di CATANIA (C351) (CT) Foglio 37 Particella 398 Subalterno 47; Indirizzo: VIALE BUMMACARO n. 20 Scala 1 Interno D Piano 8; Dati di classamento: Rendita: Euro 464,81, Zona censuaria 1, Categoria A/3d), Classe 5, Consistenza 5 vani; Dati di superficie: Totale: 100 m2 Totale escluse aree scoperte b): 95 m2; Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CATANIA (C351A) (CT) Foglio 37 Particella 398;

Durante il sopralluogo non sono emerse difformità particolarmente evidenti rispetto alla documentazione reperita dal CTU e non si richiedono particolari regolarizzazioni. Il tutto è raffrontato rispetto alle visure catastali e al progetto che fa parte delle istanze di accesso agli atti non evase.

Situato nella zona della città satellite di Librino del Comune di Catania (CT) sul Viale Bummacaro, l'immobile fa parte di quella serie di palazzoni pensati in un contesto di Larghe strade e isole alberate; Scuole, chiese, luoghi di ritrovo. Sulla carta e nei progetti degli Anni '70, Librino, quartiere periferico della città di Catania, doveva essere una vera *Eutopia*. Progettato dall'architetto giapponese Kenzo Tange, proprio per rispondere a quella spinta di internazionalizzazione tipica degli anni in cui Catania si era già guadagnata l'appellativo di Milano del Sud, il quartiere era stato concepito per essere una vera e propria città satellite, autonoma e metropolitana. Nel piano regolatore del 1969, l'area a disposizione per la realizzazione del quartiere era molto vasta: 420 ettari coltivati ad agrumi e vigneti e destinati al pascolo. Nel 1971, l'architetto Tange inviò a Catania il suo progetto che prevedeva una città articolata in dieci nuclei abitativi, ognuno dei quali pensato per circa 7.000 abitanti e dotato di scuole, uffici, centri sanitari e attività produttive. Una serie di borghi autonomi, dunque, delimitati da



un doppio anello di strade dalle ampie carreggiate, pensati come collegamenti tra i vari nuclei e il cui cuore comune doveva essere un grande centro polifunzionale, dotato di teatro, pala congressi e un museo. C'erano, nel progetto di Tange, anche piste verdi per le passeggiate a piedi e in bici, attraversamenti in sopraelevazione per i pedoni e un enorme parco urbano, attrezzato di impianti sportivi, strutture per il tempo libero e persino un lago artificiale per gli sport acquatici. Cosa ne è stato di quel progetto, purtroppo, è storia nota. L'abitare a Librino si è sviluppato in modi totalmente diversi e agli edifici costruiti dalle cooperative nel rispetto delle linee guida del progettista (palazzetti bassi, ben curati e protetti) e abitati da famiglie che possono contare su un lavoro e vivono il quartiere solo come un dormitorio, fanno da contraltare i palazzoni alti e anonimi, realizzati dall'Istituto case autonome popolari, in totale stato di abbandono, nonché le case costruite abusivamente o gli immobili occupati da chi non ne ha diritto, come il tristemente noto "Palazzo di cemento" diventato ricettacolo di spazzatura, malaffare e criminalità.

Oltre le dinamiche diverse dell'abitare, Librino offre pochi e spesso carenti servizi cittadini mentre mancano da sempre i luoghi d'incontro, le piazze attrezzate, i cinema, gli impianti sportivi. E oggi, se non fosse per le eccezioni dovute all'impegno delle parrocchie e di alcune associazioni sul territorio che offrono momenti di aggregazione e attività per i bambini, continuano a mancare. In questo vuoto è utile sottolineare all'Attualità l'intervento del mecenate Antonio Presti che ha voluto investire, sin dal suo arrivo a Catania, per riconsegnare, attraverso l'Arte e la Bellezza, la dignità di cittadini agli abitanti del quartiere.

Il piano di recupero urbano "Spazio & Sport" impostato nei mesi scorsi dal Comune di Catania, "sbarca" a Librino, precisamente al viale Bummacaro, rafforzando il piano degli interventi nelle periferie, arricchito dal completamento del campo di rugby San Teodoro e dall'imminente presentazione del progetto di riqualificazione dello spazio destinato a impianti sportivi del Villaggio Sant'Agata, anch'esso da diversi anni inutilizzabile per carenza di manutenzione e ripetuti atti di vandalismo.



La riqualificazione diffusa, portata avanti dall'ente, con interventi nel centro cittadino e in periferia, procede fino ai cantieri di recente formazione volti a recuperare alla fruizione aree vissute dai cittadini come potenziali spazi di aggregazione.

Esiste, in viale Bummacaro un piano di intervento sull'esistente, secondo una moderna concezione progettuale di recupero dei luoghi urbani degradati. Gli interventi prevedono la riqualificazione del campo da calcio a cinque e dei playground, l'inserimento di una nuova area fitness per attività ginniche all'aperto e la sostituzione di tutti gli arredi urbani a cominciare dalla bambinopoli ormai inutilizzabile, con un importante piano di rigenerazione verde, nuove panchine e illuminazione a Led con risparmio energetico.

L'intervento di viale Bummacaro è fondamentale per rifunzionalizzare un'area nella quale l'usura del tempo e gli atti vandalici ne avevano cancellato la fruibilità. A intervento finito ci sarà spazio per attività intergenerazionali, aggregative, di inclusione sociale; consegneremo l'area a Librino e ai suoi cittadini, perché se ne occupino e la preservino, visto che servirà alle famiglie, ai bambini, agli anziani del quartiere, secondo un preciso indirizzo delle politiche dell'Ente Comune di Catania.

Nello specifico il complesso sede dell'immobile pignorato possiede coloriture monocrome prevalenti senza tratti architettonici di pregio e finiture standard. Tra i complessi residenziali all'interno del residence si intervallano vialetti carrabili e pedonali votati al totale abbandono; l'ingresso ai vari appartamenti è garantito (all'interno di un corpo a Y) da diversi corpi scala con vano ascensore. Esistono diversi accessi al complesso il principale su via Bummacaro e gli altri poco precisati da terreni limitrofi.

Sui prospetti le coloriture prevalenti sono il cemento grezzo che marca ampie fasce verticali con luce media di 5 m.

Alcune zone del corpo facciata rimangono parzialmente deteriorate e in prevalenza tutte le palazzine godono di un livello manutentivo scadente.

Le strutture mantengono prettamente prospetti monocromi e monotoni con pianta rettangolare costruita su un lotto a forma di Y molto allungata su un lato.



L'area di ubicazione è disposta nella zona NORD – OVEST dell'Asse servizi o Asse attrezzato di Catania; Da questi si può percorrere indifferente la circonvallazione Librino Ovest (indifferente chiamata Viale Bummacaro) che circonda l'area riportata all'allegato PL 01 CTU 811 2018.

L'edificio si trova fra le due rotonde del Viale Bummacaro (Allegato PL 01 CTU 811 2018) sul lato destro percorrendo in direzione dell'asse servizi.

L'area di sedime ha una forma a Y costituita da tre parallelepipedi sovrapposti sui quali sono stati costruiti tre diversi palazzoni di cui due in linea sul lato lungo della Y e l'altro isolato; quest'ultimo è quello di interesse della presente CTU (Allegato PL 02 CTU 811 2018).

All'immobile si accede tramite una stradella parallela al Viale Bummacaro che è adibita anche a parcheggio esterno (FO\_01\_CTU\_811\_2018).

L'ingresso permette l'accesso tramite una rampa carrabile con un cancello di ingresso che nei vari sopralluoghi condotti dal CTU è stato trovato sempre aperto probabilmente perché malfunzionante nell'automatismo (FO\_02\_CTU\_811\_2018) (FO\_03\_CTU\_811\_2018).

Dalla rampa, scendendo a sinistra, un portico con pilastri e travi non coperto che presenta notevoli fessurazioni sugli elementi portanti e necessita un immediato intervento di ripristino strutturale volto al miglioramento del sistema (FO\_04\_CTU\_811\_2018) (FO\_05\_CTU\_811\_2018).

Dal portico si diramano ad intervalli regolari diversi accessi alle varie ale del sistema che vengono denominate con le lettere maiuscole dell'alfabeto. L'ingresso all'appartamento in questione è alla lettera C (FO\_06\_CTU\_811\_2018).

Dall'ingresso si accede direttamente ad un corpo scala con ascensore e quindi da questo direttamente all'ottavo piano afferente all'immobile pignorato

L'ingresso dal corpo scala (FO\_07\_CTU\_811\_2018) con piastrelle colore chiaro tendente al giallo ocra e portoncino di ingresso in mogano.

Il corpo scala è totalmente da ripristinare in relazione, anche, a vistose infiltrazioni di acqua che lasciano totalmente scoperti i ferri di armature degli architravi.



L'interno dell'appartamento è caratterizzato da un lungo corridoio centrale che lo attraversa per intero dall'ingresso fino all'ultima stanza. Pavimentazione con mattonelle in tinta marrone chiaro senza zocchetti di finitura (FO\_09\_CTU\_811\_2018); pareti in tinta unica con finitura bianca.

Tutte le porte interne in legno impiallacciato hanno telai in lamierino; gli infissi sono tutti in alluminio non a taglio termico e telai in lamierino.

L'allegato (FO\_10\_CTU\_811\_2018) riporta la foto del balcone dell'ultima stanza mettendo in evidenza come tutti i balconi siano della stessa tipologia e solo sul lato Nord Ovest; pavimentazione chiara e rifiniture delle pareti ammalorate da infiltrazioni di acqua (FO\_11\_CTU\_811\_2018 - FO\_12\_CTU\_811\_2018).

La camera 1, ultima camera dell'appartamento; in tinta unica color bianco senza particolari finiture e un solo balcone a Nord Ovest (FO\_13\_CTU\_811\_2018 - FO\_14\_CTU\_811\_2018); le foto mostrano come persino i cassonetti delle finestre siano parzialmente arrugginiti.

La camera 2, adiacente alla camera 1, ha accesso sempre dal corridoio lateralmente; in tinta unica color bianco senza particolari finiture e un solo balcone a Nord Ovest (FO\_17\_CTU\_811\_2018 - FO\_19\_CTU\_811\_2018); le foto mostrano come persino i cassonetti delle finestre siano parzialmente arrugginiti.

Sempre in adiacenza il vano WC con una vasca da bagno, bidet e lavabo; piastrellato con piastrelle color panna; cambia il pavimento che si mantiene su cromatismi più chiari rispetto al resto dell'immobile (FO\_20\_CTU\_811\_2018 - FO\_21\_CTU\_811\_2018).

Il ballatoio 2 (FO\_23\_CTU\_811\_2018) mostra chiaramente lo stato di degrado degli elementi portanti esterni, in questo caso la pilastratura; la foto è testimonianza dell'alto degrado strutturale che investe il sistema. Questo ballatoio è interrotto da un piccolissimo locale lavanderia dove è installato uno scaldabagno per l'acqua calda (FO\_24\_CTU\_811\_2018).

Cucina (FO\_27\_CTU\_811\_2018 - FO\_28\_CTU\_811\_2018) piastrellata con coloriture prevalentemente tendenti al bianco e un affaccio sul ballatoio 2.



Soggiorno Cucina è l'ultima stanza in adiacenza all'ingresso con affaccio balconato (FO\_29\_CTU\_811\_2018 - FO\_33\_CTU\_811\_2018)

### **Strutture**

- In sufficiente stato di conservazione all'interno non manifestano segni tangibili di particolari problematiche dovute all'esposizione agli agenti atmosferici; le parti esterne, invece, sono in totale stato di abbandono. La mancanza di elementi di protezione ha provocato, nel tempo, problematiche che allo stato dell'arte il sistema manifesta nella sua gravità.
- Il sistema è costruito per intero in cemento armato con intelaiatura di travi e pilastri. Essendo stato progettato prima degli anni 90 non potrebbe rispondere in maniera rigorosa ai sistemi di prevenzione sismica adottati dalle cogenti normative.

### **Finiture:**

- Pavimentazione interamente in gres porcellanato con scalinate in marmo nella parte interna che conducono ai vari appartamenti.
- Pareti rifinite in pittura prevalentemente bianca per intervallare i vari ambienti.
- Le porte che introducono ai vari vani sono in legno impiallacciato, gli infissi tutti in ferro non a taglio termico e senza veneziane esterne ma con tapparelle in PVC.

### **Impianti**

- Idrico in discrete condizioni; non sono presenti certificati di conformità
- Elettrico in mediocri condizioni; non sono presenti certificati di conformità
- Riscaldamento non esistente.

### **Valutazione sulla consistenza dell'immobile**

In definitiva l'ambiente risulta essere in mediocre stato di consistenza e non si presentano particolari situazioni di degrado dovute all'umidità nella parte interna. Per le parti esterne la situazione cambia



drasticamente e le condizioni di degrado rasentano segni tangibili legati al decadimento che potrebbe anche degenerare in gravi problematiche strutturali.

Valutazione Sufficiente.

### ***Confini Quali Emergenti dai Rilievi***

L'immobile identificato ad oggi al foglio 37 particella 398 Sub 29 confina:

- A Nord su parte interna condominio corpo scala
- A Sud con area esterna condominiale raso terra nessun affaccio esterno
- A Ovest con il Sub 48 altra ditta
- A Est con affaccio su area esterna condominiale.

### ***Pertinenze e accessori***

Non sussistono pertinenze.

### ***Dati catastali***

Dati identificativi: Comune di CATANIA (C351) (CT) Foglio 37 Particella 398 Subalterno 47;

Indirizzo: VIALE BUMMACARO n. 20 Scala 1 Interno D Piano 8; Dati di classamento: Rendita:

Euro 464,81, Zona censuaria 1, Categoria A/3d), Classe 5, Consistenza 5 vani; Dati di superficie:

Totale: 100 m2 Totale escluse aree scoperte b): 95 m2; Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di CATANIA (C351A) (CT) Foglio 37 Particella 398

### ***Conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti***

Dai dati rilevati in sede di sopralluogo e quelli emersi dai certificati in atti non emergono particolari peculiarità.

### **Particella 398 Sub 6 Foglio 37**

Dalle visure effettuate l'immobile è indentificato al foglio 37 p.lla 398 sub 6. Durante il sopralluogo non sono emerse difformità particolarmente evidenti rispetto alla documentazione reperita dal CTU e che non necessitano di particolari regolarizzazioni.

È un Box auto interno al condominio.



Tale locale è un perfetto rettangolo con annessa esterna area di manovra condominiale. Il locale è completamente allo stato grezzo senza alcuna rifinitura (FO\_34\_CTU\_811\_2018; FO\_39\_CTU\_811\_2018).

Nella foto 34 si evidenziano i problemi degli allagamenti della struttura; le macchie di umidità si attestano ad una certa altezza che è la quota di riferimento del livello dell'acqua di allagamento.

FO\_34\_CTU\_811\_2018 la foto mostra i ferri di armatura completamente scoperti causa il fatto che il livello dell'acqua sale fino a raggiungere i 60 cm frequentemente. Infatti tutti i pozzetti di evacuazione sono otturati e le acque meteoriche non riescono a defluire dal seminterrato.

Per capire come l'acqua possa penetrare in tutto il seminterrato basta osservare la foto FO\_37\_CTU\_811\_2018 dove si inquadra una grata del piano terra, (piano sovrastante) corrispondente al piano di accesso al condominio, che scarica direttamente sul seminterrato.

## **Strutture**

- In insufficiente stato di conservazione manifestano segni tangibili di particolari problematiche dovute all'esposizione agli agenti atmosferici. La mancanza di elementi di finitura ha provocato forti e visibili affioramenti di elementi salini. Le armature dei ferri rimangono totalmente scoperte fino ad un'altezza di 1,5 m.
- Il sistema è costruito per intero in cemento armato con intelaiatura di travi e pilastri. Essendo stato progettato prima degli anni 90 o intorno agli anni 90 non potrebbe rispondere in maniera rigorosa ai sistemi di prevenzione sismica adottati dalle cogenti normative.

## **Finiture:**

- Totalmente assenti.

## **Impianti**

- Non Esistente



- Elettrico in mediocri condizioni; non sono presenti certificati di conformità
- Non esistente.

### **Valutazione sulla consistenza dell'immobile**

In definitiva l'ambiente risulta essere in discreto stato di consistenza e si presentano alcune situazioni particolari di degrado soprattutto in funzione dei continui allagamenti.

Valutazione Discreta.

### ***Confini Quali Emergenti dai Rilievi***

L'immobile identificato ad oggi al Foglio 37 Particella 398 Subalterno 6 confina con i sub 5 e 7.

### ***Pertinenze e accessori***

Assenti.

### ***Dati catastali***

- Dati identificativi: Comune di CATANIA (C351) (CT) Foglio 37 Particella 398 Subalterno 6  
Indirizzo: VIALE BUMMACARO n. 20 Scala 1 Interno 6 Piano SI Dati di classamento:  
Rendita: Euro 54,23, Zona censuaria 1, Categoria C/6e), Classe 3, Consistenza 25 m2 Dati di  
superficie: Totale: 25 m2 Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CATANIA  
(C351A) (CT) Foglio 37 Particella 398

### ***Conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti***

Dai dati rilevati in sede di sopralluogo e quelli emersi dai certificati in atti non emergono particolari peculiarità.



## CONCLUSIONI

L'abitazione risulta abbastanza mantenuta; si riscontra una sufficiente consistenza dello stato di fatto interno ma su tutta l'area condominiale vige una insufficiente condizione di esercizio. La valutazione generale dell'area esterna afferente al condominio è mediocre. La zona in cui si viene a trovare l'immobile è di espansione edilizia e per questo coinvolta nella contingenza della crisi depressiva legata al mercato immobiliare. La zona gode di pochi servizi.

## QUESITO B). CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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"

**Particella 398 Subalterno 47 Foglio 37**

### **CORRISPONDENZA ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

**Dal controllo dei dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione emerge che tra gli stessi, per l'immobile indicato, vi è corrispondenza;**

**Si mette in evidenza il fatto che alla data attuale vi è in essere una proprietà superficaria che deve essere riscattata come chiarito precedentemente.**

**Particella 398 Sub 6 Foglio 37**

### **CORRISPONDENZA ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

**Dal controllo dei dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione emerge che tra gli stessi, per l'immobile indicato, vi è corrispondenza;**

**Si mette in evidenza il fatto che alla data attuale vi è in essere una proprietà superficaria che deve essere riscattata come chiarito precedentemente.**



## **QUESITO C). VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE**

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”

### **Particella 398 Subalterno 47 e SUB 6 Foglio 37**

Dall'esame della relazione notarile in atti e dalle ricerche effettuate dallo scrivente CTU e documenti presenti sulla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate Sezione Ispezioni Ipotecarie non sono emersi elementi di particolare interesse.

Il bene è pervenuto al Debitore Esecutato per Atto di Compravendita in Notar Licciardello Giorgio del 23/06/2008 Repertorio N° 66588/21487 trascritto il 24/06/2008 al nn. 38288/25281 da potere di Poste Italiane S.P.A. con sede in Roma.

Si precisa che alla data attuale il passaggio di proprietà dal Comune di Catania a Poste Italiane non è stato trascritto ai registri immobiliari.

Si precisa ancora che la superficie dei terreni sui quali sono stati costruiti gli immobili ancora risulta in capo all'originario proprietario Comune di Catania; in definitiva mentre gli immobili passano di proprietà negli anni la superficie catastale rimane ancora intestate al primo proprietario.

**Si mette in evidenza il fatto che alla data attuale vi è in essere una proprietà superficaria che deve essere riscattata come chiarito precedentemente.**

### **Conclusioni di cui agli atti precedenti**

In dipendenza di quanto appreso il Debitore Esecutato ha assunto la proprietà dell'immobile per Atto di Compravendita



**Nello stesso tempo le conclusioni cui giunge lo scrivente sono quelle della relazione notarile con le seguenti peculiarità individuate dal CTU**

- **alla data attuale il passaggio di proprietà dal Comune di Catania a Poste Italiane non è stato trascritto ai registri immobiliari.**
- **Alla data attuale la superficie dei terreni sui quali sono stati costruiti gli immobili ancora risulta in capo all'originario proprietario Comune di Catania; in definitiva mentre gli immobili passano di proprietà negli anni la superficie catastale rimane ancora intestate al primo proprietario.**

**Si mette in evidenza il fatto che alla data attuale vi è in essere una proprietà superficiaria che deve essere riscattata come chiarito precedentemente.**

#### **QUESITO D). PROVENIENZA DEL BENE**

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”.

**Il bene è pervenuto al debitore per atto di compravendita**

#### **Conclusione di cui agli atti precedenti**

Le conclusioni cui giunge il CTU attraverso la ricostruzione storico documentale nel ventennio precedente al pignoramento sono:

- **alla data attuale il passaggio di proprietà dal Comune di Catania a Poste Italiane non è stato trascritto ai registri immobiliari.**
- **Alla data attuale la superficie dei terreni sui quali sono stati costruiti gli immobili ancora risulta in capo all'originario proprietario Comune di Catania; in definitiva mentre gli immobili passano di proprietà negli anni la superficie catastale rimane ancora intestate al primo proprietario.**



- **alla data attuale vi è in essere una proprietà superficiaria che deve essere riscattata come chiarito precedentemente.**

## **QUESITO F). ACCERTAMENTI SU ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”.

### **Particella 398 Subalterno 47 e SUB 6 Foglio 37**

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania è emerso che sui beni, nel ventennio anteriore al pignoramento e fino alla data del 24/05/2023, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- **ISCRIZIONE del 24/06/2008 - Registro Particolare 6971 Registro Generale 38289 Pubblico ufficiale LICCIARDELLO GIORGIO Repertorio 66589/21488 del 23/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
- **TRASCRIZIONE del 26/10/2018 - Registro Particolare 31017 Registro Generale 41631 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 7318 del 04/07/2018**

## **QUESITO G). IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

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”



Dal raffronto tra quanto emerge dall'Atto di Pignoramento e i dati catastali aggiornati all'attuale periodo emerge che:

### **Particella 398 Subalterno 47 e SUB 6 Foglio 37**

#### ATTO DI PIGNORAMENTO

- **Intero diritto di proprietà** superficiaria su abitazione nel Comune di Catania, foglio 37, particella 398, Sub 47, natura A/3 – abitazione di tipo economica, consistenza 5 vani;
- **Intero diritto di proprietà** superficiaria su immobile nel Comune di Catania, foglio 37, particella 398, Sub 6, natura C/6 – autorimessa, consistenza 25 mq;

Si individua Corrispondenza fra l'atto di pignoramento e i dati catastali.

Si rammenta e ricorda che da quanto emerso dalle ricerche catastali e ispezioni eseguite la proprietà del terreno di sedime risulta ancora in capo al Comune di Catania.

#### **QUESITO H). DESTINAZIONE DEL BENE**

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

Le ricerche effettuate dal CTU con istanza di accesso agli atti hanno permesso di evidenziare la conformità Urbanistica del bene accertando che su di esso grava solo una proprietà superficiaria che dovrà essere trasformata.

In base alla prima notifica il bene 14 novembre 2023 dal servizio Comune di Catania Direzione Patrimonio e Servizi Cimiteriali P.O. Espropriazioni e Occupazioni Valorizzazione e Alienazione Patrimonio Immobiliare Comunale – l'immobile censito al Catasto al foglio 37 particella 398 sub 47 risulta essere in diritto di superficie e gli immobili fanno parte del lotto B/20 del piano zona Librino. Il corrispettivo definitivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, determinato ai sensi della <<Legge 23/12/1998 n° 448 art. 31 >> e s.m.i. ammonta a 4.051,51.



Usufruendo dello sconto previsto del 5%, in caso di pagamento in un'unica soluzione l'importo del corrispettivo risulta pari a 3.839,43.

Tale importo verrà messo a scomputo sulla stima del bene.

#### **QUESITO I). CONFORMITA' URBANISTICA**

“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”.

Si richiama quanto riscontrato al punto H..

#### **QUESITO J). IMMOBILI ABUSIVI**

j) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 6<sup>^</sup>comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 e 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

Non è riscontrata tale tipologia.

#### **QUESITO K ). ISTANZE DI CONDONO**

k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40 6<sup>^</sup>comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 e 5 D.P.R. 380/01** , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003** ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a



titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

Non si riscontra tale tipologia..

#### **QUESITO L ). ABUSO NON SANABILE**

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

Non si riscontra tale tipologia.

#### **QUESITO M ). FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

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;

Non insiste sull'area tale fattispecie.

#### **QUESITO N ). FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

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

All'epoca del primo sopralluogo vi erano già degli oneri non pagati che, naturalmente, alla data attuale saranno maturati in aumento e quindi si può ritenere opportuno scomputarli in percentuale sul valore dell'immobile.

Ultimamente il CTU ha preso contatti con una figura responsabile dell'amministrazione del condominio alla quale è stata mandata una PEC al fine di valutare la situazione debitoria in essere. A questa PEC non ha ricevuto ancora risposta ma tramite colloqui telefonici precedenti era stato stimato un debito di circa € 8.500,00.



## **QUESITO O ). EVENTUALE AGGRAVIO DERIVANTE DA CENSO LIVELLO O USO CIVICO**

- 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;

Non insiste sull'area tale fattispecie.

## **QUESITO P ). SPESE FISSE**

- 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**;

Si riscontra un canone mensile condominiale è stato chiesto al Debitore Esecutato ed al suo procuratore di produrre eventuale documentazione probante assenza di situazioni debitorie nei confronti del condominio documentazione che ad oggi non è ancora pervenuta al CTU che non può di conseguenza certificare tale dato.

## **Q) OCCUPAZIONE DEL BENE**

- 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).

Il bene è attualmente occupato dal Debitore Esecutato assieme ad un terzo.

## **R) INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

- r) elenchi **ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo



il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

### Particella 730 SUB 4 e 29, foglio 7

TABELLA RIEPILOGATIVA IMMOBILE	
Tipologia di ciascun immobile	Immobile ad uso residenziale appartenente all'edilizia residenziale popolare o sovvenzionata (appartamento + garage).
ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno)	Librino Catania - Zona periferia – Viale Bummacaro
Accessi	Accesso da area interna condominiale
pertinenze e accessori	Nessuna
parti comuni e contesto in cui essi si trovino	Parti condominiali, ascensore, scale di accesso e passerelle con aree esterne.
caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.	La zona è parzialmente sprovvista di servizi.
dotazioni condominiali	Spiazzale ampio e passerelle pedonali con corpo scala dotato di ascensore. Zona Esterna in totale stato di abbandono
Tipologia	Abitazione + Garage
altezza interna utile	2.80 m
Superficie Netta Interna	Circa 95 m <sup>2</sup> a piano + garage 25 m <sup>2</sup>
coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	Superficie occupata dalle tompagnature esterne calcolata per muri con spessore <= 50 cm in caso di pareti non



TABELLA RIEPILOGATIVA IMMOBILE	
	condivise e $\leq 25$ per pareti condivise. In ogni caso la superficie occupata dai muri non deve superare il 10% della superficie calpestabile Corte esclusiva (sino a 25 mq coef. 25%; ecc.za con coef. 10%)
superficie commerciale	95 m <sup>2</sup>
Esposizione	Sud
anno di costruzione	1970
stato di conservazione	necessita di particolari opere di manutenzione
Impianti	Per tutti gli impianti: Termico assente Idrico in condizioni manutentive Sufficienti assente certificato di conformità Elettrico in condizioni manutentive Sufficienti assente certificato di conformità Nessun certificato di conformità
Box Auto	Isolato piano interrato

## S) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI CIASCUN IMMOBILE

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);

### Particella 398 Subalterno 47 Foglio 37



Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è proceduto alla stima partendo in prima battuta da una valutazione appropriata del prezzo di mercato attraverso una comparazione tra immobili simili.

I dati per la ricerca della stima più probabile sono stati ricavati:

- Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona. Un'altra parte dei dati è stata reperita dai siti web di diverse agenzie che avessero annunci di vendita sulla zona in esame.
- Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Quotazione Agenzia del territorio

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1200	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	820	L	2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	SCADENTE	400	580	L	1,4	2	L
Autorimesse	NORMALE	500	750	L	2	3	L



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	750	1100	L	3	4,5	L

### *Stima attraverso il metodo sintetico comparativo*

- Per gli immobili assimilabili il prezzo di mercato trovato è pari a € 1.250,00 al m<sup>2</sup>. Nel caso in esame trovandosi l'immobile in buone condizioni non vengono considerate lavorazioni a scomputo; la riduzione verrà effettuata oltre che sui coefficienti di merito anche su un ulteriore 15% che comprenderà l'insieme delle caratteristiche qualitative che vengono meno rispetto all'epoca di costruzione che è piuttosto recente. Stima con il metodo sintetico comparativo

<b>STIMA CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO CORRETTO CON COEFFICIENTE DI MERITO</b>	
Valore di stima mercato	€ 1.250,00
Superficie commerciale (SC)	98,60 mq
Valore OMI	€ 760,00
Coefficiente di merito	-11,75%
Valore medio	€ 1.005,00
Valore di stima (V <sub>1</sub> )	€ <b>87.449,57</b>

### *Stima con capitalizzazione del reddito*

<b>STIMA CON IL METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO</b>	
Superficie commerciale (SC)	98,60 mq
Reddito medio mensile	€ 221,85



Reddito mensile attuale Stimato in base al canone defuito nei contratti e considerando tutti i box occupati	€	250,00
<u>Descrizione</u>		
Reddito annuo lordo presunto	€	2.831,10
Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€	707,78
Reddito annuo netto presunto ( $R_n$ )	€	2.123,33
Tasso capitalizzazione ( $r$ )		2,2%
Valore ricavato con la capitalizzazione del reddito netto presunto ( $V_2 = R_n / r$ )	€	<b>98.302,08</b>

### *Stima*

<b>VALORE DI STIMA</b>	
Valore di stima ( $V_1+V_2$ )/2	<b>€ 92.875,83</b>

### **RIDUZIONE DEL PREZZO**

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;

Considerando quanto in precedenza la stima è di:

- coefficienti di merito e riduzione del prezzo 20%.

**€ 74.300,25**

Il prezzo si intende per un bene che goda della regolarità urbanistica.

A tal prezzo vanno comunque decurtate le spese condominiali valutate in € 20.00 mensili che nel numero cumulano ad un totale di € 1000,00

### **Prezzo finale Particella 398 Subalterno 47 Foglio 37**

Il prezzo stimato per l'immobile in esame è di **€ 73.300,25**



## Particella 398 SUB 6 Foglio 37

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è proceduto alla stima partendo in prima battuta da una valutazione appropriata del prezzo di mercato attraverso una comparazione tra immobili similari.

I dati per la ricerca della stima più probabile sono stati ricavati:

- Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona. Un'altra parte dei dati è stata reperita dai siti web di diverse agenzie che avessero annunci di vendita sulla zona in esame.

- Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari

Quotazione Agenzia del territorio

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1200	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	820	L	2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	SCADENTE	400	580	L	1,4	2	L
Autorimesse	NORMALE	500	750	L	2	3	L



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	750	1100	L	3	4,5	L

### Stima attraverso il metodo sintetico comparativo

- Per gli immobili assimilabili il prezzo di mercato trovato è pari a € 860,00 al m<sup>2</sup>. Nel caso in esame trovandosi l'immobile in buone condizioni non vengono considerate lavorazioni a scomputo; la riduzione verrà effettuata oltre che sui coefficienti di merito anche su un ulteriore 15 % che comprenderà l'insieme delle caratteristiche qualitative che vengono meno rispetto all'epoca di costruzione che è piuttosto recente. Stima con il metodo sintetico comparativo

STIMA CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO CORRETTO CON COEFFICIENTE DI MERITO	
Valore di stima mercato	€ 530,00
Superficie commerciale (SC)	25,00 mq
Valore OMI	€ 630,00
Coefficiente di merito	16,00%
Valore medio	€ 580,00
Valore di stima (V1)	€ <b>16.820,00</b>

### Stima con capitalizzazione del reddito

STIMA CON IL METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	
Superficie commerciale (SC)	25,00 mq
Reddito medio mensile	€ 56,25
Reddito mensile attuale Stimato in base al canone defiiito nei contratti e considerando tutti i box occupati	€ 250,00



<u>Descrizione</u>	
Reddito annuo lordo presunto	€ 1.837,50
Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 459,38
Reddito annuo netto presunto ( $R_n$ )	€ 1.378,13
Tasso capitalizzazione ( $r$ )	3,8%
Valore ricavato con la capitalizzazione del reddito netto presunto ( $V_2 = R_n / r$ )	€ 36.579,86

### *Stima*

<b>VALORE DI STIMA</b>	
Valore di stima ( $V_1+V_2$ )/2	€ <b>26.699,93</b>

### **RIDUZIONE DEL PREZZO**

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;

#### **Particella 398 SUB 6 Foglio 37**

Il prezzo stimato per l'immobile in esame è di **€ 26.699,93**

#### **Riduzione applicata**

- **Riduzione percentuale 15%**

Il prezzo stimato per l'immobile in esame è di **€ 22.694,94**

Si deve considerare ancora che questi locali al piano seminterrato sono soggetti a continui allagamenti come dimostrato dal CTU e che quindi il prezzo deve tenere obbligatoriamente conto di questo deficit altamente concreto.

Per tale ragione il CTU

- prevedendo che i condomini debbano intervenire in maniera sostanziale su tutto il seminterrato



- che sull'immobile grava una proprietà superficiaria anche se risulta urbanisticamente regolare
- che sull'immobile grava una situazione debitoria di circa € 8.500,00.
- Tutto ciò premesso ed appurato:
  - in relazione al riscatto del bene dalle proprietà superficiaria
  - al riscatto della situazione debitoria nei confronti del condominio

Si stima il prezzo totale del bene pari a:

per l'immobile in esame **€ 10.000,00**

Prevedendo che la quota della stima ridotta sia compensativa per gli oneri di ripristino del sistema idraulico.

## **T) SUDDIVISIONE IN LOTTI**

“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”;

Per quanto riguarda il piano di vendita dei beni si prevede la vendita di un singolo lotto. Tale modello è consigliato in funzione della maggiore appetibilità che il bene avrebbe sul mercato.

Appurato che la soluzione più opportuna rimane quella di procedere alla vendita con un unico lotto

### **Valore del Lotto 1 1/1 di Proprietà**

**€ 83.300,662**

#### **Tale valore comprende già:**

- La decurtazione dal valore del bene per il riscatto dalla proprietà superficiaria
- La decurtazione dal valore del bene il riscatto dalla situazione debitoria del condominio
- La decurtazione dal valore del bene il riscatto dagli eventuali lavori volti ad eliminare gli allagamenti nel seminterrato



## U) BENE INDIVISO

“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”;

Il bene pignorato è in totale proprietà al Debitore Esecutato e non sono state riscontrate problematiche inerenti eventuali separazioni di quote.

## V) BENI PIGNORATI IN QUOTA

“nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “*incomoda divisibilità*”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente”

Non sussistono beni pignorati in quota.

## Conclusioni

Nel ringraziare la S.V: Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della presente:

- Verbali di sopralluogo
- Ispezioni Ipotecarie e Atti
- Stralci visure catastali e planimetrie



- Planimetrie dell'intero immobile per come riportate nell'elenco allegati.

Catania li 03/01/2024

Il C.T.U.  
Ing. Corradini Roberto

