

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Seconda Relazione di Stima

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 732 / 2022 REG. GEN. ESEC. IMM.

G.E. DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI

C.T.U. dott. agr. Gregorio Cassar Scalia
Piazza Michelangelo Buonarroti, 22
95126 - CATANIA
Tel: 095-552363 / 338-4598811
E-mail: gregcassar@tiscali.it
PEC: g.cassar_scalia@epap.conafpec.it

INDICE:

Premessa.....pag. 3;

Svolgimento delle operazioni peritali.....pag. 9;

Dati descrittivipag.10;

1) LOTTO 1..Appartamento in Catania.....pag.10:

1.1: dati catastali e coerenze; 1.2: dati descrittivi;

1.3 provenienza; 1.4. disponibilità dell'immobile;

1.5 regolarità edilizia; 1.6 formalità pregiudizievoli.

2) LOTTO 2...Abitazione in S. Giovanni La Punta (CT).....pag.16:

2.1: dati catastali e coerenze; 2.2: dati descrittivi;

2.3 provenienza; 2.4. disponibilità dell'immobile;

2.5 regolarità edilizia; 2.6 formalità pregiudizievoli.

3) STIMApag.21:

3.1: LOTTO 1 (€ 160.000,00).....pag.22;

3.2: LOTTO 2 (€ 201.000,00).....pag.23.

4) Prospetto riassuntivo.....pag.25;

5) Elenco allegati.....pag.26.

- **file separato: prove invio relazione alle parti**

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**SECONDA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E.
DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI PER LA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE n° 732/2022 Reg. Gen. Esec. Imm.**

PREMESSA

Con decreto del 15.05.2024, notificato il 16.05.2024, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando esperto stimatore lo scrivente dott. agr. Gregorio Cassar Scalia, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n. 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n. 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito entro giorni cinque dalla notifica del decreto di nomina e conferendogli il seguente mandato:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime

patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

*d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

*e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

*f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi 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) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi **se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando:** qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini - Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

j) 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;

- 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[^] 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. 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*
- l) 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;*

- m) 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;
- n) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **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;**
- o) 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;

p) alleggi 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;

*q) 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;*

*r) 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava ai debitori ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per i giorni 09.10.2024 e 22.10.2024. In sede di sopralluogo il sottoscritto, insieme al collega esperto stimatore dott. Attilio Crisafulli, prospettava ai debitori il fine della procedura esecutiva e della relativa C.T.U. e successivamente, al costante cospetto dei presenti, veniva compiuta una accurata perizia degli immobili in esame, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e planimetrici.

(Cfr. All. A: verbali di sopralluogo)

Le operazioni peritali venivano completate con diversi accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania nonché presso gli uffici tecnici comunali di Catania e San Giovanni La

Punta (CT) al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia degli immobili in esame.

Venivano altresì eseguite indagini di mercato presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui trattasi.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

DATI DESCRITTIVI

I beni oggetto di stima, come indicati in atto di pignoramento, risultano essere:

- 1)** *"1/1 in comunione legale dei beni di villino di vani catastali 10 sito in San Giovanni La Punta Via della Regione n.188 censito al catasto fabbricati al foglio 5 particella 999 sub 48;*
- 2)** *1/1 in piena proprietà di appartamento di vani catastali 8 sito in Catania Via Umberto n.67 al piano terzo censito al catasto fabbricati al foglio 69 particella 32204 sub 13 ex particella 15262 sub 13".*

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, lo scrivente ritiene utile la suddivisione dei sopradetti beni in **n. 2** distinti lotti, di seguito singolarmente descritti:

1) LOTTO 1

APPARTAMENTO UBICATO IN SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT), VIA DELLA REGIONE n. 188, int. 47.

Trattasi di un appartamento facente parte di un complesso edilizio di villette a schiera denominato "Residence Sole Alto" sito in zona centrale dell'abitato di San Giovanni La Punta (CT) in Via della Regione n. 188, int. 47.

Detto tratto della Via della Regione, è inserito all'interno di un popoloso quartiere residenziale, zona altresì caratterizzata dalla prossimità a qualsivoglia servizio essenziale.

1.1 DATI CATASTALI E COERENZE

L'appartamento, risalente alla prima metà degli anni '80, risulta così rubricato al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
5	999	48	A/7	4	10 vani	Tot. 201 mq Esc. aree scop. 189 mq	€ 1.316,97

(Cfr. All. 1/A: LOTTO 1 - documentazione catastale)

Da un confronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l'ausilio di apposita strumentazione laser, è emersa una perfetta corrispondenza ad eccezione di alcune difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni di cui meglio si argomenterà nel paragrafo 1.5.

(Cfr. All. 1/B: LOTTO 1 - elaborati planimetrici CTU)

Il lotto confina nel suo insieme a Nord con altro appartamento int. 46, a Sud con altro appartamento int. 45, ad Est con viale condominiale, ad Ovest con cortile altra proprietà, salvi più esatti e migliori confini.

1.2 DATI DESCRITTIVI

Allo stato attuale l'immobile, composto da effettivi n. 5 ampi vani ed accessori su tre livelli, risulta così suddiviso:

Piano Seminterrato (sup. lorda ca. mq 70; sup. netta ca. mq 59 - h. m 2.40)

- cantina-soggiorno.....(mq 26,40);

- cantina-camera letto.....(mq 27);
- bagno.....(mq 3,60);
- ripostiglio.....(mq 2,00).

Annessa al piano in esame si trova una veranda estesa circa mq 6,40 ed una terrazza a livello di superficie complessiva pari a mq 22 circa.

Piano Terra (sup. lorda ca. mq 66; sup. netta ca. mq 52 - h. m 2.75):

- disimpegno-ingresso.....(mq 7,80);
- soggiorno-pranzo.....(mq 29);
- cucina.....(mq 11,70);
- bagno.....(mq 3,50).

Completano il piano due ballatoi estesi rispettivamente ca. mq 7,40 e ca. mq 6,60.

Piano Primo (sup. lorda ca. mq 65; sup. netta ca. mq 45,90 - h. m 2.85):

- disimpegno.....(mq 4,90);
- camera da letto.....(mq 17);
- camera da letto.....(mq 11,30);
- ripostiglio.....(mq 6,60);
- bagno.....(mq 5,10).

Completano il piano due ballatoi estesi rispettivamente ca. mq 11,20 e ca. mq 10,70.

RIFINITURE

L'appartamento risulta interamente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato color cotto; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo "ducotone"; gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato bianco con vetrocamera e persiane in alluminio "effetto legno", le porte interne sono in legno tamburato.

L'immobile, dotato di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è

provvisto d'impianto di riscaldamento con gas metano allacciato alla rete pubblica.

Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano una buona disposizione, luminosità ed arieggiamento.

(Cfr. All. 1/C: LOTTO 1 - figure esplicative FO-L1 1-29)

STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile e delle parti condominiali possono definirsi sufficienti.

1.3 PROVENIENZA

L'immobile appartiene in piena proprietà al debitore Sig. T.A. nato a Viagrande il 06.08.1943 per la quota pari a $\frac{3}{4}$ indivisi e al Sig. T.D.L.M., nato a Catania il 26.09.1971, per la quota pari ad $\frac{1}{4}$ indiviso, per essere agli stessi pervenuto come segue: al Sig. T.A. per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Corrado Galeardi del 21.09.1984 trascritto il 22.09.1984 ai numeri 37925/30688; al Sig. T.A. e T.D.L.M. Per $\frac{1}{4}$ indiviso ciascuno per successione legittima in morte della Sig.ra P.E.G. nata a Catania il 07.04.1947 e deceduta il 10.03.2020 (den. 359517, Vol. 88888, trascritta il 30.08.2021 ai nn. 39770/30097). N.B.: non risulta accettazione tacita di eredità. Alla Sig.ra P.E.G. la sua metà pervenne per il medesimo atto di compravendita del Notaio Corrado Galeardi del 21.09.1984, trascritto il 22.09.1984 ai nn. 37925/30688.

In ossequio al mandato affidato, trattandosi di immobile pervenuto al debitore in data anteriore al ventennio, il sottoscritto ha provveduto a reperire il relativo atto di compravendita che si allega in copia alla presente.

(Cfr. All. 1/D: LOTTO 1 - copia atto di provenienza)

1.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 22.10.2024, l'immobile risultava occupato dal debitore Sig. T.A.

1.5 REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Giovanni La Punta, il sottoscritto ha potuto accertare che il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame risulta assistito da Concessione Edilizia n. 31/80 del 22.11.1980, pratica n. 12594/72.

(Cfr. All. 1/E: LOTTO 1 - Doc. UTC San Giovanni La Punta)

Le piante rappresentate nelle tavole allegate al progetto risultano conformi alle planimetrie catastali ed al rilievo dello stato dei luoghi. E' stata rilevata la realizzazione di un ripostiglio al piano cantinato lato Nord, sotto la scala soprastante, che non ha comportato aumento di volume, presente nella planimetria catastale ma non presente nella tavola del progetto approvato. E' stata inoltre rilevata una veranda realizzata sul terrazzino lato Sud del piano cantinato che, sotto il profilo urbanistico, si potrà regolarizzare ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.4 del 16.04.2003. L'onere da pagare è pari ad Euro 25,00 per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria, oltre alle spese per la parcella di un professionista abilitato. Pertanto, le spese per la regolarizzazione sono pari ad **Euro 1.000,00**, come da seguente calcolo:

- 25,00 €/mq x mq 6,40 (di superficie chiusa):	€ 160,00;
- relazione di un professionista abilitato:	<u>€ 840,00;</u>
	Totale € 1.000,00

È stata inoltre rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni che risulta

sanabile ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera A della L.R. 16/2016, pagando una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00, oltre alle spese per la parcella di un professionista abilitato.

Le spese per la regolarizzazione risultano dunque pari ad **Euro 1.500,00** come da seguente esposizione:

- sanzione pecuniaria	€ 1.000,00;
- relazione di un professionista abilitato	€ <u>500,00</u> ;
	Totale: € 1.500,00

Concludendo, le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica ammontano complessivamente ad **Euro 2.500,00**, salve migliori quantificazioni in corso d'opera.

1.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ordinanza di sequestro conservativo trascritto il 20.12.2018 ai numeri 50142/36874 Tribunale di Catania del 06.12.2018 a favore del "Fallimento Gel Ar" con sede in Catania C.F. 04594080873, e contro T.A. ed altri sopra 1/1 dell'immobile in oggetto in comunione legale ed altri beni di altri debitori;
- 2) ordinanza di sequestro conservativo trascritto il 10.04.2019 ai numeri 13840/10229, Tribunale di Catania 18.03.2019, a favore del "Fallimento Gel Ar" con sede in Catania C.F. 04594080873, e contro T.A. ed altri sopra 1/1 dell'immobile in oggetto in comunione legale dei beni ed altri beni di altri debitori;
- 3) ipoteca giudiziale iscritta il 17.08.2022 ai nn. 38338/4520 nascente da sentenza di condanna del Tribunale di Catania del

27.07.2022 per Euro 300.000,00 (capitale 18.386.749,80) a favore del "Fallimento Consortile Gel Ar s.c. a r.l." e contro T.A. sopra $\frac{3}{4}$ dell'immobile in oggetto ed altri beni di altri debitori.

(Cfr. All. 1/F: LOTTO 1 - ispezioni ipotecarie aggiornate)

2) LOTTO 2

APPARTAMENTO IN CATANIA, VIA UMBERTO I n. 67, piano terzo.

Trattasi di un appartamento facente parte di un condominio risalente ai primi anni del '900, ubicato in zona centrale dell'abitato di Catania in Via Umberto I n. 67, piano terzo.

Detto tratto della Via Umberto I, prossimo al noto Giardino Bellini, è posto in zona altresì caratterizzata dalla presenza di qualsiasi servizio essenziale.

2.1 DATI CATASTALI E COERENZE

L'unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U. del Comune di Catania:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
69	32204	13	A/2	5	8 vani	Tot. 175 mq Esc. aree scop. 167 mq	€ 1.074,23

(Cfr. All. 2/A: LOTTO 2 - documentazione catastale)

Confinante nel suo insieme a Nord con area libera su cortile interno, a Sud con area libera su Via Umberto I, ad Est con altro edificio in aderenza, ad Ovest con altra unità immobiliare, salvi più esatti e migliori confini.

Dal confronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l'ausilio di apposita strumentazione laser, è emersa una perfetta corrispondenza ad eccezione di alcune difformità

consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni di cui meglio si argomenterà nel paragrafo 2.5.

(Cfr. All. 2/B: LOTTO 2 - elaborato planimetrico CTU)

2.2 DATI DESCRITTIVI

L'appartamento (sup. lorda ca. mq 167; sup. netta ca. mq 107,10; h. m 5,20), posto al piano terzo di un edificio di cinque elevazioni fuori terra, è costituito da effettivi n. 4 vani più servizi, così distinti:

- ingresso – disimpegno.....(mq 11,80);
- vano soggiorno.....(mq 14,30);
- camera da letto.....(mq 14,40);
- bagno(mq 3,50);
- ripostiglio.....(mq 2,00);
- camera da letto.....(mq 15);
- bagno(mq 4,40);
- disimpegno.....(mq 5,10);
- bagno(mq 4,20);
- cucina.....(mq 14,50);
- vano.....(mq 12,10);
- bagno(mq 3,40);
- ripostiglio.....(mq 2,40).

Completano l'abitazione un ballatoio (ca. mq 5,40) ed una terrazza a livello (ca. mq 14,20) entrambi con affaccio sul cortile interno nonché due piccoli ballatoi (ca. mq 1,40 ciascuno) prospicienti la Via Umberto I.

Sono altresì pertinenti un vano ammezzato (ca. mq 13,40) ed un soppalco esteso circa mq 9,10.

RIFINITURE

L'immobile è interamente pavimentato con parquet (laminato); le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo "ducotone"; gli infissi esterni sono stati realizzati in legno con scuri anch'essi in legno e vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato laccato bianco.

Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano una buona disposizione, luminosità ed arieggiamento.

(Cfr. All. 2/C: LOTTO 2 - figure esplicative FO-L2 1-28)

L'immobile, provvisto di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è fornito d'impianto di riscaldamento autonomo con pompe di calore.

Il condominio è dotato di ascensore.

STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento possono definirsi ottime, essendo stato radicalmente ristrutturato in epoca recente. In ordine al pertinente edificio, si evidenzia che lo scrivente è venuto a conoscenza che saranno eseguiti importanti opere di manutenzione straordinaria dovute a gravi criticità strutturali, tra cui rilevanti fessurazioni, corrosione diffusa e la totale assenza dello strato copriferro di alcuni pilastri e travi. Sono altresì previsti i rifacimenti completi dei soffitti costituenti i solai dei terrazzi, oltre ad altre opere di ordinaria manutenzione.

2.3 PROVENIENZA

L'immobile in esame risulta appartenere al debitore Sig. A.A.G., nato a Catania il 20.06.1978, per essere allo stesso pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del Notaio G. Boscarino del 05.07.2005 ai nn. 54860/29751 e quietanza del 09.12.2005 annotata il giorno 17.01.2006 ai

numeri 3478/306 da potere della Sig.ra R.M., nata ad Adrano il 10.09.1928, alla quale pervenne per atto di donazione ai rogiti del Notaio Vincenzo Giardina del 24.06.1951.

Per completezza d'indagine il sottoscritto ha provveduto a reperire il relativo atto di provenienza che si allega in copia alla presente.

(Cfr. All. 2/D: LOTTO 2 - copia atto di provenienza)

2.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 09.10.2024, l'immobile risultava abitato dal debitore e dai suoi familiari.

2.5 REGOLARITA' EDILIZIA

Sulla base delle indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistica e l'Archivio Storico del Comune di Catania, lo scrivente ha potuto accertare quanto segue: non è stata reperita alcuna pratica edilizia; dalla planimetria catastale si evince che l'immobile è stato dichiarato in Catasto nell'anno 1939, pertanto l'immobile in oggetto, anche per tipologia strutturale e per il tipo di materiali impiegati, è databile in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge 1150/42, che per prima ha imposto l'obbligo di munirsi di un'autorizzazione per l'esecuzione di opere edili. Per quanto sopra esposto l'immobile suddetto si può ritenere conforme alle norme in materia urbanistico - edilizia vigenti al momento della sua costruzione (ante 1942), per come graficamente rappresentato in planimetria catastale.

E' stata rilevata la realizzazione di un soppalco, realizzato senza alcun provvedimento autorizzativo, dunque da rimuovere. I costi per la rimozione del soppalco e della relativa scala di collegamento sono quantificabili, a corpo, in **Euro 4.000,00**, salve migliori determinazioni in corso d'opera.

E' stata inoltre rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni che risulta sanabile ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera A, della L.R. 16/2016, pagando una sanzione pecuniaria pari ad Euro 1.000,00.

Pertanto le spese per la regolarizzazione risultano pari ad **Euro 1.500,00**, come da seguente esposizione:

- sanzione pecuniaria	€ 1.000,00;
- relazione di un professionista abilitato	€ <u>500,00</u> ;
	Totale € 1.500,00

Concludendo, le spese necessarie per il ripristino e la regolarizzazione urbanistica ammontano complessivamente ad **Euro 5.500,00**, salve migliori quantificazioni in corso d'opera.

2.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria iscritta il giorno 01.07.2013 ai numeri 37105/2734 nascente da atto di mutuo ai rogiti del Notaio Gianluca Platania del 28.06.2013 per Euro 311.303,96 di cui Euro 155.651,98 sorte capitale a favore della "Banca Mediolanum S.p.A." con sede in Basiglio e contro il Sig. A.A.G. sopra 1/1 dell'immobile in oggetto allora particella 15262, sub 13;
- 2) ordinanza di sequestro conservativo trascritta il 20.12.2018 ai numeri 50142/36874 Tribunale di Catania del 06.12.2018 a favore del "Fallimento Gel Ar" con sede in Catania C.F 04594080873, e contro il Sig. A.A.G. sopra 1/1 dell'immobile in oggetto ed altri beni di altri debitori;

- 3) ordinanza di sequestro conservativo trascritta il 10.04.2019 ai numeri 13840/10229, Tribunale di Catania 18.03.2019, a favore del "Fallimento Gel Ar" con sede in Catania C.F 04594080873, e contro il Sig. A.A.G. sopra 1/1 dell'immobile in oggetto ed altri beni di altri debitori; annotata sentenza di condanna in data 13.12.2022 ai numeri 56751/6703;
- 4) ipoteca giudiziale iscritta il 17.08.2022 ai nn. 38338/4520 nascente da sentenza di condanna del Tribunale di Catania del 27.07.2022 per Euro 300.000,00 (capitale 18.386.749,80) a favore del "Fallimento Consortile Gel Ar s.c. a r.l." e contro il Sig. A.A.G. sopra 1/1 dell'immobile in oggetto ed altri beni di altri debitori.

N.B. con atto ai rogiti del Notaio Diego Barone del 10.12.2018, trascritto il giorno 11.12.2018 ai numeri 48512/35804, detto immobile è stato conferito in fondo patrimoniale.

(Cfr. All. 2/E: LOTTO 2 - ispezioni ipotecarie aggiornate)

3. STIMA

Trattandosi di valutazioni di beni finalizzate alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni stessi, con riferimento alle condizioni rilevate ed ai valori attuali. La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che i beni oggetto di stima potrebbero spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita. Dal punto di vista

teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quelli da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previa gli opportuni confronti per parametri omogenei, gli immobili da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi. Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle analisi di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. – Secondo Semestre 2024), nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

3.1. LOTTO 1

APPARTAMENTO IN VILLA UBICATO IN SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT), VIA DELLA REGIONE n. 188, int. 47.

(N.C.E.U. San Giovanni La Punta: fg. 5, p.lla 999, sub 48, Cat. A/7)

Le analisi di mercato condotte su beni simili e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per immobili analoghi per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, oscillano tra €/mq 1.000,00 ed €/mq 1.600,00.

Tenendo conto della modalità di vendita (**asta giudiziaria**), considerate le pertinenze, le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto congruo attribuire allo stesso un valore unitario a corpo pari ad €/mq 1.200,00.

Pertanto, considerata l'effettiva superficie complessiva rilevata dell'immobile (ca. mq 201) ed applicando i coefficienti di ragguglio alle superfici

pertinenziali rilevate (ballatoi e terrazza a livello: sup. tot. ca. mq 64,30), il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà pari a complessivi EURO 252.774,00, come da seguente calcolo:

$$V_{\text{appartamento}} = [\text{€/mq } 1.200,00 \times (\text{mq } 201 \times 1 + \text{mq } 64,30 \times 0,15)] = \text{€ } 252.774,00.$$

Alla suddetta somma andranno detratti gli importi necessari per il ripristino dell'immobile alle originarie condizioni e per la regolarizzazione urbanistica (Cfr. paragrafo 1.5), per cui si avrà:

V appartamento: € 252.774,00 – spese ripristino e regolarizzazione urb. € 2.500,00 = € 250.274,00.

Essendo il debitore Sig. T.A. proprietario indiviso dell'immobile in misura di 3/4, il valore attuale della relativa quota è pari a complessivi Euro 187.705,50.

In ossequio al punto "N" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la "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", nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 15%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in Euro 160.000,00 in cifra tonda, come da seguente esposizione:

$$\text{Valore Mercato Corretto} = \text{VM} \times 0,85 \text{ _ VMC} = 187.705,50 \times 0,85 = \text{€ } 159.549,67$$

3.2 LOTTO 2

APPARTAMENTO UBICATO IN CATANIA, VIA UMBERTO I n. 67, piano 3°.

(N.C.E.U. Catania: fg. 69, p.lla 32204, sub 13, Cat. A/2);

Le indagini di mercato condotte su beni analoghi e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per immobili simili

per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, sono compresi tra €/mq 1.300,00 ed €/mq 1.950,00.

Tenendo conto della modalità di vendita (**asta giudiziaria**), considerate le pertinenze, le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto equo attribuire allo stesso un valor medio pari ad €/mq 1.500,00.

Considerata dunque l'effettiva superficie rilevata dell'appartamento (ca. mq 167) ed applicando i coefficienti di ragguaglio alle superfici pertinenziali rilevate (ballatoi e terrazzo a livello: sup. tot. ca. mq 22,40), il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame sarà pari a complessivi EURO 257.220,00, come da seguente calcolo:

$$V \text{ immobile} = [\text{€/mq } 1.500 \times (\text{mq } 167 \times 1 + \text{mq } 22,40 \times 0,20)] = \text{€ } 257.220,00$$

Alla suddetta somma andranno detratti gli importi necessari per il ripristino dell'immobile alle originarie condizioni e per la regolarizzazione urbanistica (Cfr. paragrafo 2.5) per cui si avrà:

$$V \text{ immobile: } \text{€ } 257.220,00 - \text{spese ripristino e regolarizzazione urb. } \text{€ } 5.500,00 = \text{€ } 251.720,00$$

In ossequio al punto "N" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la *"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"*, nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 20%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in **Euro** 201.000,00 in cifra tonda, come da seguente esposizione:

$$\text{Valore Mercato Corretto} = VM \times 0,80 \text{ _ } VMC = 251.720,00 \times 0,80 = \text{€ } 201.376,00$$

4) PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1: (pag. 10) appartamento in complesso di villette a schiera (sup. lorda mq 201 circa) composto da n. 5 vani ed accessori, ubicato in San Giovanni La Punta (CT), "Residence Sole Alto", Via della Regione n. 188, int. 47; distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. 5, p.lla 999, sub 48, Cat. A/7.

- **EURO 160.000,00**

LOTTO 2: (pag. 16) appartamento (sup. lorda mq 167 circa) composto da n. 4 vani più accessori, ubicato in Catania, Via Umberto I, n. 67, piano 3°; censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. 69, p.lla 32204, sub 13, Cat. A/2.

- **EURO 201.000,00**

Il valore globale dei beni stimati è pari ad Euro 361.00,00

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Catania, 01 Aprile 2025

Con osservanza

l'esperto
Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

A) Verbali di sopralluogo.

1) LOTTO 1:

1/a: documentazione catastale;

1/b: elaborati planimetrici CTU;

1/c: figure esplicative FO L1 1-29;

1/d: copia atto di provenienza;

1/e: doc. UTC San Giovanni La Punta;

1/f: ispezioni ipotecarie aggiornate.

2) LOTTO 2:

2/a: documentazione catastale;

2/b: elaborato planimetrico CTU;

2/c: figure esplicative FO L2 1-28;

2/d: copia atto di provenienza;

2/e: ispezioni ipotecarie aggiornate.

3) Generalità del debitore esecutato.

4) Istanza di liquidazione CTU.

- **File separato: prove invio relazione alle parti**