

Al Sig. G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli
Sezione Sesta Civile
Tribunale di Catania

Oggetto: Consulenza tecnica estimativa dei cespiti pignorati nella esecuzione immobiliare n. 536/2022 R.G.E. al fine di:

- a. **identificare 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. **verificare 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. **verificare 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. **accertare 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. segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- f. **accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g. provvedere 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, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

- h. indicare 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. accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca è stato 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, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutare la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità;

- k. verificare, 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^a comma della Legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, chiarire, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisare, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi;*

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota;

- l. accertare 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. elencare ed **individuare i beni evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisare 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, l'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. indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- p. allegare 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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;*
- q. accertare, 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; precisare 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** predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare alcun 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, quantomeno, al valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all’apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all’intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Esecuzione immobiliare n. 536/2022 R.G.E.

PREMESSA

Con ordinanza del 7.3.2024, notificata via pec in data 8.3.2024, il sottoscritto dott. ing. Salvatore Bazzano, con studio in Catania, Via Canfora n. 90, veniva designato dalla S.V. quale C.T.U. nella esecuzione immobiliare n. 536/2022 R.G.E.

Prestato il giuramento di rito in data 11.3.2024 in modalità telematica (cfr. all. 01), lo scrivente in data 15.3.2022 diramava avviso di convocazione per lettera raccomandata RR agli esecutati

(cfr. all. 02-03) e, successivamente, in data 18.03.2024, via pec, agli avvocati Fabrizio Cesare e Maria Gabriella Cesare, per Prelios Credit Solutions SpA, allegando la

Nei giorni successivi lo scrivente si attivava per raccogliere tutti i dati necessari per poter rispondere ai quesiti indicati nel mandato e, sulla base delle premesse e di tutti gli accertamenti effettuati, è in grado di redigere la seguente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Al fine di ufficializzare la mancata consegna e il mancato ritiro della raccomandata agli esecutati, si allega la stessa (cfr. all. 17).

RELAZIONE

Cespite pignorato – Appartamento per civile abitazione sito in Catania, Vicolo Montecassino, n. 13

a) identificare 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

Il cespite pignorato è stato perfettamente identificato ed è ubicato in Catania, Vicolo Montecassino, n. 13, ai piani primo e secondo di un edificio con struttura mista in cemento armato e blocchi di muratura a tre livelli fuori terra oltre ad una copertura piana, sulla quale sono dislocati dei locali precari (cfr. foto dei luoghi, all. 06).

Dati catastali

Dalla visura catastale storica effettuata in data 03.04.2024 (cfr. all. 8) il cespite, sito in Vicolo Montecassino, n. 13, piani 1-2, risulta censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di Catania, al foglio 30, particella 1711, sub 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 97,00 mq (mq 90,00 escluse aree scoperte), rendita € 348,61 in ditta

, nato a Catania (CT) il 29/10/1974 con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

, nata a Catania (CT) il 03/11/1976 con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Confini

Il cespite confina a nord con proprietà , ad est con proprietà e pozzo di luce, a sud con proprietà e ad ovest con proprietà (cfr. planimetria dei luoghi - all. 10).

Conformità dei dati

Il confronto fra i dati in atti e quelli acquisiti ha evidenziato la quasi totale conformità fra quanto pignorato, quanto risultante dalla planimetria catastale (cfr. all. 07) e quanto riscontrato sui luoghi, a meno delle seguenti variazioni:

1. al piano primo è stata chiusa una porta di collegamento tra i due vani (cfr. all. 10);
2. al piano secondo è stata chiusa una sezione di terrazzo generando un incremento di volumetria ed è stato realizzato un piccolo ripostiglio, (cfr. all. 12);
3. al piano copertura (terzo piano) sono stati realizzati abusivamente una tettoia aperta su due lati e un locale ripostiglio (cfr. all. 14).

b) verificare 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;

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono corretti; il pignoramento ha colpito l'intera proprietà dei debitori esecutati e sussiste piena corrispondenza fra atto di pignoramento e nota.

c) verificare 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;

Il cespite pignorato è di proprietà di

, nato a Catania (CT) il 29/10/1974 con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

, nata a Catania (CT) il 03/11/1976 con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

d) accertare 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 cespite è pervenuto ai signori

per atto di compravendita a rogito del Notaio Carmela Portale di Catania in data 09.08.2007 n. 39418/6330 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 10.08.2007 ai nn. 59205/34621 da potere di _____, nata a Catania il 20.10.1957, codice fiscale: _____ e di _____, nato a Misterbianco il 28.10.1955 codice fiscale: _____.

A _____ l'immobile era pervenuto per atto di vendita in Notaio Barbaro Las Casas del 12.07.1993, rep. 59408, trascritto il 4.8.1993 ai nn. 27267/20479.

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

L'accertamento è stato effettuato in modo completo sulla base della disponibilità degli esecutati che hanno consentito il regolare svolgimento delle operazioni peritali.

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

Dalla certificazione in atti emergono le seguenti formalità pregiudizievoli alla titolarità ed alla libertà degli immobili in oggetto:

Ipoteca volontaria, iscritta in data 10.08.2007 ai nn. 59206/16178 nascente da “Concessione a garanzia di mutuo fondiario” del 9.08.2007, rep. n. 39419/6331 in Notaio Portale Carmela di Catania a favore della "Banca Popolare di Novara S.p.A." con sede in Novara, Via Negroni, n. 12, codice fiscale 01848410039, ed a carico dei signori _____, nato a Catania (CT) il 29/10/1974 e _____, nata a Catania (CT) il 03/11/1976, capitale € 100.000,00, totale € 220.000,00 per la durata di anni 35.

Ipoteca legale, iscritta in data 12.03.2010 ai nn. 16752/2010 ai sensi dell’art. 77 del DPR 602/73 del 12.02.2010 rep. 191051/2009 emesso da SERIT SICILIA SPA, sede di Catania, codice fiscale 04739330829, con domicilio ipotecario in Catania, Via Porto Ulisse, 51 contro _____, nato a Catania (CT) il 29/10/1974 per il capitale di € 17.747,34 e totale € 35.494,68, gravante su ½ dell’immobile all’epoca censito in Catasto al foglio 30, particella 623, sub. 4 (cfr. visura storica all. 8).

Pignoramento Immobiliare del 20.07.2022, rep. n. 7724, emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d’Appello di Catania e trascritto in data 13 settembre 2022 ai nn. 40949/31452, a favore della "RED SEA SPV S.R.L." con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266, a carico dei signori _____, nato a Catania (CT) il 29/10/1974 e _____, nata a Catania (CT) il 03/11/1976, gravante sull’immobile identificato in Catasto al foglio 30, particella 1711, sub. 4.

g) *provvedere 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, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

Dalla visura catastale storica effettuata in data 03.04.2024 (cfr. all. 8) il cespite, sito in Vicolo Montecassino, n. 13, piani 1-2, risulta censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di Catania, al foglio 30, particella 1711, sub 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 97,00 mq (mq 90,00 escluse aree scoperte), rendita € 348,61 in ditta

, nato a Catania (CT) il 29/10/1974 con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

e

, nata a Catania (CT) il 03/11/1976 con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

h) *indicare previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

Dall'atto di acquisto del 9.8.2007 emerge che il cespite è stato edificato in data anteriore all'1.9.1967 e sussiste la dichiarazione che fino all'epoca del trasferimento non erano state eseguite modifiche

per le quali sarebbe stata necessaria la licenza edilizia o l'autorizzazione.

Non occorre, pertanto, acquisire alcun certificato di destinazione urbanistica.

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);

Il cespite è di natura privata e quindi il punto non è oggetto di indagine.

j) accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca è stato 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, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutare la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità;

Alla luce di quanto accertato e riportato nel paragrafo “h” della presente relazione, risalendo l'immobile certamente ad epoca antecedente al 1967, come riportato nell'atto di provenienza, lo stesso, ai sensi e per gli effetti della legge 6 agosto 1967, N. 765, recante modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150, può ritenersi regolare sotto l'aspetto urbanistico ed amministrativo.

Tuttavia, verosimilmente in data successiva all'acquisto, sono state effettuate le seguenti modifiche prima citate:

1. al piano primo è stata chiusa una porta di collegamento tra i due vani (cfr. all. 10);
2. al piano secondo è stata chiusa una sezione di terrazzo generando un incremento di volumetria ed è stato realizzato un piccolo ripostiglio, (cfr. all. 12);
3. al piano copertura (terzo piano) sono stati realizzati abusivamente una tettoia aperta su due lati e un locale ripostiglio (cfr. all. 14).

Orbene, in base alla legge oggi vigente nella Regione Sicilia, L. 16.2016 e successive modifiche ed integrazioni, i volumi in eccesso non sono sanabili, in quanto alterazione della volumetria originaria,

mentre per la tettoia, pagando gli oneri, citati nella Legge oggi vigente, e le sanzioni è possibile mantenerla.

k) verificare, 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^a comma della Legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, chiarire, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisare, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota;

Il cespite, come prima scritto, deve ritenersi regolare a meno delle violazioni relative ai nuovi volumi, che devono essere demoliti.

Il costo per la demolizione dei volumi in eccesso con relativa scarica a rifiuto deve ritenersi pari a circa € 4.000,00, dovendo operare solo con attrezzature manuali, mentre la regolarizzazione della tettoia, ivi comprese le spese tecniche e le sanzioni può valutarsi in circa € 2.000,00, il tutto oltre Iva, per un totale di € **6.600,00**, avendo previsto l'Iva agevolata al 10%.

*l) accertare 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;*

Il cespite è abitato dagli esecutati e dai figli dei coniugi, presenti in fase di accesso.

*m) elencare ed **individuare i beni evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisare 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, l'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;*

L'appartamento pignorato è ubicato in zona periferica del Comune di Catania, a pochi metri dal Cimitero Comunale, ed esattamente in Vicolo Montecassino, n. 13, ai piani primo, secondo e terrazzo di un edificio a tre elevazioni fuori terra.

Il fabbricato, con struttura ibrida, in quanto realizzata in parte in cemento armato, in parte in muratura ed in parte in blocchi di cemento, è stato realizzato antecedentemente all'anno 1967.

La destinazione della zona è di edilizia abitativa ad alta densità e sono presenti tutti i servizi essenziali quali mezzi pubblici, negozi e mercati.

Il cespite risulta censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di Catania, al foglio 30, particella 1711 (già part. 623), sub 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 97,00 mq (mq 90,00 escluse aree scoperte), rendita € 348,61 in ditta

, nato a Catania (CT) il 29/10/1974 con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con e

, nata a Catania (CT) il 03/11/1976 con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

e confina a nord con proprietà , ad est con proprietà e pozzo di luce, a sud con proprietà e ad ovest con proprietà (cfr. planimetria dei luoghi - all. 10).

All'appartamento si accede per mezzo di una scala in cemento, poco agevole soprattutto in discesa in quanto con pedate molto piccole ed alzate grandi (cfr. foto 4).

Ai fini distributivi al piano primo si trovano un ingresso di mq netti 10,35 e lordi 14,10, un corridoio-disimpegno di mq netti 4,70 e lordi

7,10, un vano di mq netti 15,70 e di mq lordi 18,25, un mezzo vano di mq netti 8,20 e di mq lordi 10,10, un ripostiglio di mq netti 5,15 e lordi 7,50 per una superficie netta di piano di mq 44,10, lorda di mq 57,05 e commerciale di mq 57,05.

Al piano secondo, al quale si accede con una scala in marmo, anch'essa poco agevole (cfr. foto 16-17-18) si trovano un disimpegno di mq netti 8,10 e di mq 10,90 lordi, una cucina-soggiorno di mq 20,75 netti e di mq 25,10 lordi, un bagno di mq 5,00 netti e 7,35 lordi, un ripostiglio di mq netti 1,55 e lordi 2,25 ed un terrazzo di mq netti 8,10, per una superficie netta di piano di mq 35,40, lorda di mq 45,60 e commerciale di mq 48,03.

Al piano terrazzo si trovano un terrazzo di mq 16,50 netti, una tettoia di mq 15,40 netti ed un ripostiglio di mq netti 5,45 e di mq lordi 7,40, per una superficie di piano netta di mq 37,35, lorda di mq 7,40 e commerciale di mq 16,18.

La superficie commerciale totale è pari a **mq 121,26**, avendo utilizzato quali coefficienti il 100% della superficie lorda dell'alloggio, il 30% della superficie esterna per i primi 10 mq ed il 15% per le eccedenze, nonché il 40% per i primi 10 mq della tettoia ed il 15% per la restante parte, come indicato nei vari grafici (cfr. all. 10-12-14).

L'altezza degli ambienti del piano primo è di m. 3,00, del piano secondo 2,50 e al piano terzo di m. 1,90.

A livello di finiture, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro singolo e privi di avvolgibili, la porta d'ingresso è del tipo blindato mentre le porte interne sono del tipo con chiusura a fisarmonica.

La pavimentazione è con mattonelle in gres porcellanato su tutta la superficie interna e la zoccolatura, ove presente, è della stessa tipologia.

Le pareti del servizio igienico sono rivestite con mattonelle di maiolica fino ad un'altezza di metri 2,00 e la pavimentazione è dello stesso tipo; le pareti dell'angolo cottura della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di metri 1,20 con piastrelle in maiolica montate diagonalmente.

L'impianto elettrico è funzionante ed è dotato di quadro elettrico, ma non rispetta i requisiti di legge (cfr. foto 23).

L'adeguamento di tale impianto è quantificabile in circa € 2.000,00, iva compresa.

Come si può notare dall'esame delle foto, le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono pessime, si rileva umidità in molti punti del cespite (cfr. foto 6-7-10-11-12-16-29) e molte parti dell'appartamento sono ammalorate (cfr. foto 19-21) ed alcune sono state nascoste con cartongesso specifico per pareti umide (cfr. foto 13).

n) determini il valore di mercato 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;

Si determina in questo paragrafo il valore venale attuale del cespite pignorato.

Per valore venale si intende il giusto prezzo che avrebbe l'immobile in una libera contrattazione di compravendita.

Tale valore viene determinato sulla base di quanto esposto nella parte descrittiva della presente consulenza ovvero tenendo conto di tutti quegli elementi che concorrono alla determinazione del valore del cespite quali sito, superficie, altezze di piano, condizioni di manutenzione e grado di appetibilità commerciale.

Per semplificare le operazioni di calcolo si indicheranno soltanto i prezzi unitari, determinati sulla base di un'approfondita indagine di mercato svolta sui luoghi nel periodo immediatamente precedente al deposito della presente relazione di consulenza e tenendo conto dei valori acquisiti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 16).

Si adottano i criteri *a superficie commerciale, a vano utile ed a reddito*.

Stima a superficie utile commerciale

In base a quanto prima scritto, al cespite può attribuirsi un valore commerciale di zona pari ad € 500,00/mq corrispondente al valore minimo rispetto ai parametri rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 17) nel secondo semestre dell'anno 2023 per la zona D1, microzona catastale 14.

Si determina:

$$\text{mq } 121,26 \times \text{€ } 500,00/\text{mq} = \text{€ } 60.630,00$$

Stima a vano utile

Sempre con riferimento ai parametri prima indicati, il cespite si può considerare composto da tre vani utili ed accessori.

Assegnando il valore di € 20.000,00/vano si determina:

Vani 3,00 x € 20.000/vano = € 60.000,00

Stima a capitalizzazione di reddito

In base ai prima citati parametri desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo equo del canone del cespite, può rientrare fra i 1,8 e 2,7 €/mq per mese; adottando il valore medio di 2,25 €/mq si determina un canone mensile di € 272,84, valore arrotondabile ad € 275,00 mensili, per un reddito lordo annuo di € 3.300,00.

Detraendo da tale cifra il 27,50% per oneri fiscali e manutenzione e capitalizzando il predetto importo al 3,50% si ottiene una capacità cauzionaria pari ad € 68.357,14.

Valore medio

La media dei tre precedenti valori, calcolati con criteri diversi, fornisce il più probabile prezzo di mercato del cespite, che è pari ad € **62.995,71**.

A tale importo devono essere detratti:

- il costo per adeguamento degli impianti	€ 2.000,00
- il costo per la regolarizzazione della tettoia	€ 2.000,00
- il costo per la demolizione dei volumi abusivi	€ 4.000,00
- Iva per demolizione e regolarizzazione tettoia	€ <u>600,00</u>
Sommano	€ 8.600,00

Il valore prima determinato diventa pertanto di € **54.395,71**

Ai fini della assenza di garanzia per vizi del bene da porre all'asta, si opera la riduzione del 15% e si determina il definitivo valore di stima in € 46.236,35, valore questo arrotondabile per difetto ad € **46.000,00**.

Tale valutazione è stata effettuata tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria).

o) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Il cespite è unico, per cui si può procedere alla vendita.

Valore di stima **€ 46.000,00**

p) allegare 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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

I luoghi sono ben visibili nelle foto allegate dalla n. 1 alla n. 40 (cfr. all. 6).

Lo scrivente allega alla presente consulenza non solo la planimetria catastale del cespite (cfr. all. 7), ma anche quella dello stato di fatto reale con indicazione delle superfici nette e lorde (cfr. all. 10-12-14) e quella relativa allo stato di fatto con l'indicazione dei coni ottici di tutte le foto effettuate (cfr. all. 11-13-15).

*q) accertare, 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; precisare in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

Il cespite pignorato è autonomo.

*r) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare alcun 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, quantomeno, al valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le part 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.*

Il cespite non rientra nella tipologia del paragrafo.

ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente consulenza:

- All. 01 – Giuramento telematico;
- All. 02 – Comunicazione inizio operazioni peritali;
- All. 03 – Ricevuta raccomandata RR agli esecutati;
- All. 04 – Pec ai difensori del creditore procedente;
- All. 05 – Verbale delle operazioni peritali;
- All. 06 – Foto dei luoghi;
- All. 07 – Planimetria catastale;
- All. 08 – Visura storica;
- All. 09 – Titolo di provenienza;
- All. 10 – Planimetria piano primo con superfici;
- All. 11 – Planimetria piano primo con punti di ripresa foto;
- All. 12 – Planimetria piano secondo con superfici;
- All. 13 – Planimetria piano secondo con punti di ripresa foto;
- All. 14 – Planimetria piano terzo con superfici;
- All. 15 – Planimetria piano terzo con punti di ripresa foto;
- All. 16 – Agenzia delle Entrate – valori OMI;
- All. 17 – Compiuta giacenza raccomandata.

Tanto dovevasi con riferimento al mandato conferito.

Catania, lì 07.05.2024

IL C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Bazzano