

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°539/2023

Promossa da: [REDACTED]

Nei confronti di: [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

Giudice dell'esecuzione: *dott. Francesco Lentano*

Consulente Tecnico d'Ufficio: *dott. ing. Andrea Chiaramonte*

Allegati:

- 1) verbale di sopralluogo
- 2) elaborato fotografico
- 3) visura e planimetria catastale
- 4) visure ipotecarie
- 5) regolarità urbanistica
- 6) atto di compravendita
- 7) corrispondenza amministratore

dott. ing. Andrea Chiaramonte – e-mail: sayonara60@virgilio.it – PEC: andrea.chiaramonte@ingpec.eu



Indice generale

Premessa.....	4
Operazioni eseguite.....	4
Risposta ai quesiti.....	4
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.....	4
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.....	5
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.....	5
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.....	6
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.....	7
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.....	7
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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.....	8
h) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.....	9
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.....	9
j) Verifichi inoltre, ai fini della domanda di 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.....	11
k) 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).....	12
l)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.....	12
m)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.....	14
n)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.....	16
o)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.....	17
p)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.....	17
q)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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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 precedente.....	18
Conclusioni.....	18
Allegati.....	20



Premessa.

Con decreto notificato il 02/10/2023 il Giudice delle Esecuzioni immobiliari dott. Francesco Lentano ha nominato il sottoscritto dott. ing. Andrea Chiaramonte esperto stimatore nell'esecuzione iscritta al n°539 del 2023 del registro delle esecuzioni immobiliari, promossa da [REDACTED] in danno di [REDACTED]

Con giuramento del giorno 09/10/2023 il sottoscritto ha assunto l'incarico, per l'espletamento del quale e per il deposito della consulenza, il Giudice dell'Esecuzione ha fissato termine di 120 giorni.

Operazioni eseguite.

Io sottoscritto in data 26/10/2023, previo regolare avviso alle parti, mi recavo sul luogo per iniziare le operazioni peritali, ovvero in Catania Largo Campania n°68, e alla presenza del sig. [REDACTED] nella qualità di conduttore dell'immobile e dell'avv. Addieri Ivano, custode del compendio pignorato, ho eseguito un minuzioso sopralluogo dell'immobile pignorato, ho preso misure e scattato delle fotografie, del rilievo così pure di altre considerazioni ho preso appunti in separati fogli.

Sulla base degli accertamenti eseguiti, ho proceduto alla stesura della presente relazione tecnica, rispondendo ai quesiti posti.

Risposta ai 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.*



Dall'esame dei documenti in possesso e da indagini eseguite ho identificato il bene pignorato:

- immobile sito in Catania largo Campania n°68, piano sesto, censito in Catasto al foglio 28, particella 2438, subalterno 32, consistenza 4 vani, confinante a nord, ad est, e a sud con cortile comune, ad ovest con vano scala ed altra ditta.

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.

L'immobile oggetto della presente, sulla scorta del pignoramento e della relativa nota di trascrizione, è il seguente:

- *“Appartamento per civile abitazione posto in Catania, Largo Campania n.68, già via Palermo.364, al piano sesto della scala M interno 22, costituito da due vani utili, ingresso, bagno e servizi, confinante: a nord a est e a sud con area libera e a ovest con appartamento int.21. Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 28, particella 2438 (ex particella 1094), subalterno 32, scala M, interno 23, piano 6, categoria A/4, classe 5, vani 4, rendita catastale Euro 159,07”.*

I dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti, il sequestro ha colpito l'intera quota di proprietà della debitrice.

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.

Da indagini fatte e dai documenti in mio possesso, ho verificato che l'immobile oggetto della presente è di proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

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.

Da indagini fatte e dai documenti in mio possesso, ho verificato che l'immobile pignorato è pervenuto alla debitrice [REDACTED] nata a [REDACTED], per atto di compravendita in Notar Mazzullo Francesco di Catania del 30/01/2017 rep. n.41738/24888, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il giorno 10/02/2017 ai nn.3912/5120, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED]

Alla quale è pervenuto, giusto atto di compravendita del 23/05/2008 in



notar Luca Guido sede di Catania, rep.41104/11617, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 27/05/2008 ai nn.21006/31759 da potere di ISTITUTO PER L'EDILIZIA POPOLARE DI SAN BERILLO. Originariamente di proprietà esclusiva dell'ISTITUTO PER L'EDILIZIA POPOLARE DI SAN BERILLO in forza di giusti e legittimi titoli anteriori 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.

La documentazione presente nel fascicolo e quella da me prodotta sono sufficienti per procedere al completo accertamento ed alla valutazione dei beni.

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.

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione e da quella prodotta dal sottoscritto, i vincoli in atto esistenti da cancellare con il decreto di trasferimento sugli immobili oggetto di pignoramento sono:

- Atto di pignoramento immobiliare del 31/08/2023 del Tribunale di Catania, rep. n.8190, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catania il 22/09/2023 ai nn.34285/45826, a favore di [REDACTED] richiedente [REDACTED] [REDACTED] codice [REDACTED]



fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il

- Atto di pignoramento immobiliare del 28/04/2023 del Tribunale di Catania, rep. n.3550, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catania il 18/05/2023 ai nn.18086/24106, a favore di [REDACTED] L. c. [REDACTED] richiedente [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].
- Ipoteca volontaria nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notar Luca Guido del 23/05/2008 rep. n.41105/11618, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 27/05/2008 ai nn.5715/31760, per un montante ipotecario di € 120.000,00 ed un capitale di € 80.000,00, durata 30 anni, in favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Milano, contro [REDACTED] [REDACTED] (debitore ipotecario), [REDACTED] [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di mutuo.

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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.



- Immobile sito in Catania Largo Campania n°68, Scala M, interno 23, piano sesto, in Catasto al foglio 28, particella 2438, subalterno 32, cat. A/4, classe 5, consistenza 4 vani.

Rispetto la planimetria catastale, in sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità: l'ampliamento della cucina, realizzato demolendo la parete esterna e chiudendo l'area del balcone con la nuova tamponatura ottenendo così un unico grande vano, una diversa distribuzione degli spazi interni, e la realizzazione di una veranda sul balcone del prospetto est.

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

Data la natura dei beni non occorre l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

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.

L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato dall'Istituto per l'edilizia

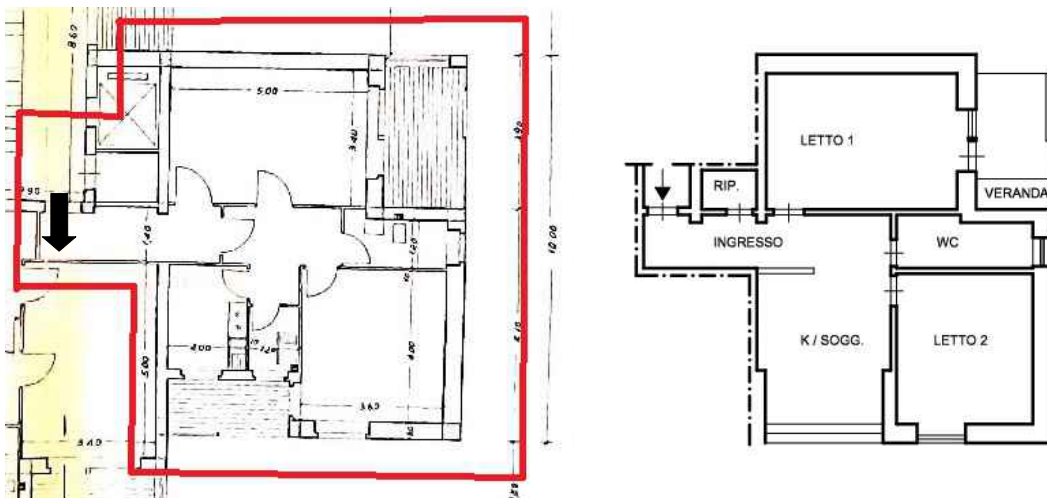


Popolare S. Berillo con provvedimento di approvazione della commissione edilizia del 13/07/1959 n°638 e nulla osta del 19/08/1959, con il quale si autorizzava la costruzione di un complesso di fabbricati denominati: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L. Successivamente con provvedimento di approvazione della commissione edilizia del 16/01/1962 e nulla osta del 14/02/1962 si rinnovava il nulla osta edilizio.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 16/04/1964, nel certificato è indicato che le palazzine tipo B hanno la stessa consistenza di quelle di tipo A, in realtà la consistenza delle palazzine tipo B è uguale a quella dell'edificio I. Uno stralcio del progetto approvato ed il certificato di abitabilità sono allegati alla presente.

In sede di sopralluogo, sull'immobile pignorato sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto approvato, precisamente è stata abbattuta la parete perimetrale tra la cucina ed il balcone, è stato eliminato il disimpegno, realizzando così un unico grande vano. Il ripostiglio che nel progetto originale ha accesso dal vano scala, nella planimetria catastale del 1964, ha accesso dall'immobile, come riscontrato in sede di sopralluogo. Sul balcone del prospetto est è stata realizzata una veranda.

Di seguito sono riportati la pianta del progetto approvato e la pianta di quanto rilevato in sede di sopralluogo.



Non risulta presentata alcuna domanda di condono per gli abusi rilevati.

j) Verifichi inoltre, ai fini della domanda di 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, 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 e 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Come già scritto al punto precedente per gli abusi riscontrati sull'immobile non è stata presentata alcuna istanza di condono edilizio. Non è stato emesso alcun provvedimento di demolizione.

L'ampliamento rilevato non è sanabile, occorre ripristinare l'originale collocazione della parete esterna e la superficie balconata.

La diversa distribuzione degli spazi interni e la veranda possono essere regolarizzate.

Il costo per ripristinare i luoghi e regolarizzare gli abusi sanabili



comprensivi di spese tecniche si può quantificare in € 6.000,00.

k) 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).

L'abitazione oggetto della presente al momento del sopralluogo risultava in possesso del sig. [REDACTED] unitamente alla sua famiglia, per averlo locato con regolare contratto del 30/10/2020, registrato il 12/11/2020. Il prezzo di locazione pattuito è di € 4.440,00 annui, da corrispondere in rate mensili da € 370,00. Il contratto decorre dal giorno 01/01/2021 e scadrà il 31/12/2024. A parere dello scrivente, per le condizioni di manutenzione dell'immobile il canone pattuito risulta nella media per immobili simili nella zona.

l) 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.

Unicazione e contesto urbano - L'immobile oggetto della presente si trova in Catania Largo Campania n°68, in zona periferica della città di Catania, caratterizzata da intenso traffico urbano, completa di tutti i servizi essenziali, opere di urbanizzazione, servita dai mezzi pubblici, scuole.

Tipologia immobile – Trattasi di immobile per civile abitazione situato al sesto piano di un fabbricato costituito da otto elevazioni fuori terra, con struttura portante in cemento armato, e copertura piana (foto n°1, 2).

Accessi e confini – L'accesso all'immobile avviene dal civico n°68 di Largo Campania (foto n°3) tramite scala o ascensore condominiale (foto n°4).

L'immobile confina a nord, ad ovest e a sud con cortile condominiale, ad est con vano scala ed altra ditta.

Dati catastali – Immobile censito in Catasto al fg.28, part.2438, sub. 32.

Millesimi di parti comuni – L'amministratore di condominio interpellato dal sottoscritto in merito alle carature millesimali dell'immobile ha comunicato che riguardo la tabella generale i millesimi sono 33,48, quelli della tabella scale sono 5,06, quelli della tabella ascensore sono 50,37.

Copia della corrispondenza con l'amministratore è allegata alla presente.

Descrizione – L'immobile è costituito da ingresso (foto n°5), cucina/soggiorno (foto n°6), due vani destinati a stanza da letto (foto n°7,



8), bagno (foto n°9), ripostiglio (foto n°10) e da un balcone (foto n°11) che in parte è stato chiuso con una veranda (foto n°12).

La pavimentazione è in mattonelle di ceramica, le pareti sono rifinite con pittura, tranne il bagno rifinito con maiolica alle pareti per un'altezza di 1,60m e la cucina lungo l'angolo cottura.

L'altezza media dei vani è di 2,90m.

Gli infissi esterni sono in alluminio, gli infissi interni sono in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico, non a norma, non è presente l'impianto di riscaldamento, vi sono dei climatizzatori, non risulta alcuna iscrizione al catasto energetico della regione.

Si stima un costo di circa € 4.000,00 per mettere a norma gli impianti.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile non sono buone poiché il parapetto del balcone della stanza da letto, sul prospetto est, è pericolante (foto n°13), la pavimentazione dello stesso balcone è da rifare, e come detto gli impianti non sono a norma.

Di seguito è riportata la superficie commerciale insieme ai coefficienti di ponderazione utilizzati per calcolarla:

	Superficie netta	Superficie coperta	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
Abitazione	61,93 m ²	80,31 m ²	1,00	80,31 m ²
Balcone	5,29 m ²	-----	0,20	1,06 m ²
Veranda	1,60 m ²	1,60 m ²	0,30	0,48 m ²
Totale	68,82 m²	-----	-----	81,85 m²

In c.t. 82,00m².

In ogni piano del fabbricato vi è un'area condominiale adibita a deposito.

Ciascuna area è utilizzata dai possessori degli appartamenti del relativo piano che ne detengono le chiavi (foto n°14).

m) 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.

La scelta del metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e riflessione, a tal proposito ho ritenuto doveroso, anche in relazione all'odierna situazione del mercato immobiliare, proporre vari metodi di stima, in modo tale da poter valutare gli immobili nel modo più sereno e coscienzioso.

I metodi qui utilizzati sono:

- Stima sintetica – comparativa;
- Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi.

Si procede adesso alla stima degli immobili del compendio pignorato.

1) Stima sintetica - comparativa:

I parametri presi in considerazione, riguardano sia fattori intrinseci che estrinseci, ovvero nel nostro caso: la posizione dell'immobile, che è in zona periferica della città e le condizioni di manutenzione.

Il prezzo assunto attraverso informazioni su altri immobili simili nella zona in questione, tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile, e delle condizioni di manutenzione, è di 900,00 €/m².

Poiché l'immobile ha una superficie commerciale di 82,00 m² si ha:

$$\text{m}^2 82,00 \times \text{€} / \text{m}^2 900,00 = \text{€} 73.800,00$$

2) Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi:

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi di costi e ricavi attraverso cui si giunge al reddito netto, previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che a tal proposito si è



assunto al 3,50%.

Da informazioni desunte per immobili analoghi nella zona, tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, può ritenersi equo un reddito lordo mensile pari a €/mese 350,00, quindi un reddito annuo lordo di:

$$\text{€/mese } 350,00 \times 12 = \text{€ } 4.200,00$$

a detrarre il 40% per spese di manutenzione, imposte ed altro:

$$\text{€ } 4.200,00 \times 0,40 = \text{€ } 1.680,00$$

reddito annuo netto:

$$\text{€ } 4.200,00 - \text{€ } 1.680,00 = \text{€ } 2.520,00$$

considerando un tasso di capitalizzazione del 3,50% valore dell'immobile sarà:

$$\text{€ } 2.520,00 \times 100/3,50 = \text{€ } 72.000,00$$

Onde evitare eventuali errori esistenti nei predetti metodi di valutazione, ritengo equo mediare i risultati arrotondando l'importo che ne risulta, ottenendo quindi:

$$(\text{€ } 73.800,00 + \text{€ } 72.000,00) / 2 = \text{€ } 72.900,00$$

A questo occorre detrarre il costo per eliminare gli abusi edilizi presenti nell'immobile quantificato in € 6.000,00

$$\text{€ } 72.900,00 - \text{€ } 6.000,00 = \text{€ } 66.900,00$$

Si considera una riduzione del prezzo di mercato del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, in definitiva si ottiene:

$$\text{€ } 66.900,00 \times 0,85 = \text{€ } 56.865,00$$

in c.t. **€ 57.000,00.**

n) 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.

Trattasi di unico bene indivisibile.

o) 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.

A supporto della descrizione dei beni immobiliari in oggetto, si produce – in *Allegato 2* – la documentazione fotografica così distinta:

foto 1 – Fabbricato prospetto est

foto 8 – Stanza da letto 2

foto 2 – fabbricati prospetto sud

foto 9 - WC

foto 3 – Portone di ingresso

foto 10 – Ripostiglio

foto 4 – Androne

foto 11 – Balcone su prospetto est

foto 5 – Ingresso

foto 12 – Veranda prospetto est

foto 6 – Cucina / Soggiorno

foto 13 – Particolare parapetto pericolante

foto 7 – Stanza da letto 1

foto 14 – Area condominiale adibita a deposito

p) 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.

La debitrice è l'unica proprietaria dei beni pignorati.



q) 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.

La debitrice è l'unica proprietaria del bene posto in vendita, che è unico ed indivisibile

Conclusioni.

L'immobile oggetto della presente consiste in un appartamento sito in



Catania Largo Campania n°68, piano sesto, censito in Catasto al foglio 28, particella 2438, subalterno 32, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, costituito da ingresso, due vani, cucina/soggiorno, bagno, ripostiglio, veranda, superficie balconata in parte chiusa da una veranda.

Attualmente è locato; la superficie commerciale 82,00m²; il valore commerciale è di € 57.000,00.

Fanno parte integrante della presente n°7 allegati:

- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) elaborato fotografico;
- 3) documentazione catastale;
- 4) visure ipotecarie;
- 5) atto di compravendita;
- 6) regolarità urbanistica;
- 7) corrispondenza amministratore.

Catania 12/01/2024

L'Esperto Stimatore
dott. ing. Andrea Chiaramonte

